

FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI  
REDWOOD SRL IN AEDES SIIQ SPA

**AEDES SIIQ S.p.A.**

Sede in Milano, Via Morimondo n. 26 – Edificio 18  
Capitale Sociale Euro 212.945.601,41  
CF e Iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 00824960157  
Iscrizione al REA presso la CCIAA di Milano n. 112395  
(Società soggetta alla direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.)

**REDWOOD S.r.l.**

Sede in Milano, Via Morimondo n. 26 - Edificio 18  
Capitale sociale Euro 50.000,00  
CF e Iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 05800820960  
Iscrizione al REA presso la CCIAA di Milano n. 1849373  
(Società unipersonale soggetta alla direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.)

\*

**PROGETTO COMUNE DI FUSIONE**

**(ai sensi degli artt. 2501-ter e 2505 cod. civ.)**

Gli organi amministrativi delle società AEDES SIIQ S.p.A. (“Aedes” o “Capogruppo” o la “Società Incorporante”) e REDWOOD S.r.l. (“Redwood” o la “Società Incorporanda”) hanno predisposto e redatto il seguente Progetto Comune di Fusione relativo alla fusione per incorporazione di “REDWOOD S.r.l.” in “AEDES SIIQ S.p.A.”.

L’operazione di fusione si inquadra nell’ambito del programma di semplificazione del Gruppo Aedes avente come obiettivo quello di assicurare al medesimo una maggiore funzionalità sotto il profilo economico, gestionale e finanziario. La fusione consentirà infatti di razionalizzare la struttura societaria e di ridurre la catena di controllo, eliminando apparati societari che, ove gestiti separatamente, non appaiono economicamente convenienti, così conseguendo maggiore snellezza decisionale e significativi risparmi di costi.

Si precisa che Aedes detiene direttamente il 100% del capitale sociale della Società Incorporanda.

La fusione verrà attuata – per quanto riguarda la società incorporante – sulla base del progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 (ex art. 2501-quater, primo comma, cod. civ.) approvato dal relativo organo amministrativo, mentre – per quanto riguarda la società incorporanda – sulla base del bilancio al 31 dicembre 2016 (ex art. 2501-quater, secondo comma, cod. civ.), che sarà sottoposto all’approvazione della relativa assemblea.

Da ultimo, si precisa che ai sensi dell'art. 2505, comma 2, cod. civ. e dell'art. 12 dello Statuto sociale di Aedes, la fusione sarà deliberata per tale società dal proprio organo amministrativo. Resta salva la facoltà dei soci di Aedes che rappresentino almeno il 5% del relativo capitale sociale di richiedere - entro otto giorni dal deposito o dalla pubblicazione di cui al terzo comma dell'art. 2501-ter cod. civ. - che la decisione di approvazione della fusione sia adottata a norma del primo comma dell'art. 2502 cod. civ..

\*

### **1. Società partecipanti alla fusione (articolo 2501-ter, comma 1, n. 1, cod. civ.)**

La fusione avrà luogo fra le seguenti società:

- AEDES SIIQ S.p.A., con sede in Milano, Via Morimondo n. 26 - Edificio 18, capitale sociale sottoscritto e versato per Euro 212.945.601,41, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 00824960157, iscrizione al REA presso la CCIAA di Milano n. 112395, società soggetta a direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

- Società Incorporante -

- REDWOOD S.r.l., con sede in Milano, Via Morimondo n. 26 - Edificio 18, capitale sociale Euro 50.000,00, interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 05800820960, iscrizione al REA presso la CCIAA di Milano n. 1849373, società con unico socio e soggetta a direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

- Società Incorporanda -

\*

### **2. Statuto della società incorporante (articolo 2501-ter, comma 1, n. 2, cod. civ.)**

A seguito della fusione, la Società Incorporanda cesserà di esistere mentre la Società Incorporante non modificherà il proprio Statuto attualmente vigente.

Costituisce parte integrante del presente progetto, e si allega *sub* 1), lo Statuto attualmente in vigore della Società Incorporante.

\*

### **3. Rapporti di cambio, modalità di assegnazione delle azioni della Società Incorporante e data dalla quale le azioni della Società Incorporante partecipano agli utili (articolo 2501-ter, comma 1, numeri 3, 4 e 5 cod. civ.)**

Ai sensi dell'art. 2505, comma 1, cod. civ., trattandosi di fusione per incorporazione di società che è (e che sarà, al momento del perfezionamento dell'atto di fusione) interamente posseduta dalla Società Incorporante, non si applicano le disposizioni di cui all'art. 2501-*ter*, comma 1, numeri 3, 4 e 5 cod. civ..

Pertanto, non si procederà ad alcun aumento del capitale sociale della Società Incorporante finalizzato alla fusione e nel presente progetto non si prevede la determinazione di alcun rapporto di cambio né di conguagli di alcun genere. Inoltre, non si procederà ad alcuna assegnazione di azioni della Società Incorporante e non risulta pertanto necessario indicare la data di decorrenza della partecipazione agli utili delle azioni assegnate.

Inoltre, per effetto dell'art. 2505, comma 1, cod. civ., non si applicano le disposizioni dell'art. 2501-*quinquies* cod. civ. e dell'art. 2501-*sexies* cod. civ.. Pertanto, la Società Incorporante e la Società Incorporanda sono esonerate dalla redazione della relazione illustrativa degli organi amministrativi e della relazione degli esperti.

\*

#### **4. Decorrenza degli effetti della fusione e della imputazione delle operazioni della Società Incorporanda al bilancio della Società Incorporante (art. 2504-*bis*, comma 2, cod. civ.; art. 2501-*ter*, comma 1, n. 6, cod. civ.)**

La fusione avrà effetto civilistico a decorrere dall'ultima delle iscrizioni presso il Registro delle Imprese prescritte dall'art. 2504 cod. civ..

Ai fini contabili e fiscali, le operazioni della Società Incorporanda saranno imputate al bilancio della Società Incorporante, anche ai fini dell'art. 172, comma 9 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo Unico delle imposte sui redditi), a far data dal 1° gennaio 2017.

\*

#### **5. Riflessi tributari dell'operazione sulle società partecipanti alla fusione**

Ai fini delle imposte sui redditi la fusione è disciplinata dall'art. 172 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo Unico delle imposte sui redditi) e costituisce un'operazione neutrale, che non comporta il realizzo o la distribuzione di plusvalenze o minusvalenze sui beni della Società Incorporante e della Società Incorporanda.

\*

**6. Trattamenti riservati a particolari categorie di soci (articolo 2501-ter, comma 1, n. 7, cod. civ.)**

Non sussistono categorie particolari di soci o possessori di titoli diversi dalle azioni per i quali sia previsto un trattamento riservato.

\*

**7. Vantaggi particolari a favore degli amministratori (articolo 2501-ter, comma 1, n. 8, cod. civ.)**

Non è previsto alcun vantaggio particolare a favore degli amministratori delle società partecipanti alla fusione.

Milano, 21 marzo 2017

Allegati:

Statuto vigente della Società Incorporante AEDES SIIQ S.p.A.

**AEDES SIIQ S.p.A.**

(Il Presidente)

---

**REDWOOD S.r.l.**

(L'Amministratore Unico)

---

## STATUTO SOCIALE

### TITOLO I

#### DENOMINAZIONE - SEDE - OGGETTO - DURATA DELLA SOCIETA'

##### Art. 1 - Denominazione

È costituita una società per azioni sotto la denominazione "AEDES SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA SOCIETA' PER AZIONI " o, in forma abbreviata, "AEDES SIIQ S.p.A.".

##### Art. 2 - Sede

La sede della società è in Milano. La sede potrà essere trasferita, purché in Italia, con delibera del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di istituire, modificare o sopprimere in Italia ed all'estero sedi secondarie, filiali, succursali, rappresentanze, agenzie, dipendenze di ogni genere.

##### Art. 3 - Oggetto

La società ha per oggetto l'acquisto, la vendita, la costruzione e la permuta di qualsiasi tipo di immobili nonché la gestione e la conduzione di immobili di proprietà sociale.

La società ha altresì per oggetto:

- l'esercizio, non nei confronti del pubblico, delle seguenti attività:

1. assunzioni di partecipazioni, acquisto di aziende o quote di aziende;
2. coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario delle società cui partecipa e loro finanziamento;
3. investimenti finanziari direttamente e/o tramite organismi qualificati, in società italiane ed estere;
4. prestazioni a favore di terzi di servizi di consulenza finanziaria, commerciale, tecnica ed amministrativa.

La società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, finanziarie, industriali, mobiliari ed immobiliari necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociali (compreso il rilascio di garanzie personali o reali anche nell'interesse di terzi e l'assunzione di mutui e finanziamenti anche ipotecari) con tassativa esclusione dell'attività fiduciaria e professionale riservata ex lege, della raccolta del risparmio tra il pubblico, delle attività riservate alle SIM ed alle SGR, dell'esercizio nei confronti del pubblico di ogni attività dalla legge qualificata come "attività finanziaria".

È ammessa la raccolta del risparmio nei limiti e con le modalità consentite dall'art. 11 del T.U. n.385/1993 e dalla correlata normativa secondaria ovvero con quelle modalità e con quei limiti previsti dalla normativa vigente pro tempore.

Le attività della società saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria:

1. la società non investirà in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, direttamente o per il tramite di società controllate, in misura superiore al 25% del valore totale del patrimonio immobiliare del gruppo ad essa facente capo. Al riguardo si precisa che, nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cesseranno di avere caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di permessi di costruire singoli e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;

2. la società non potrà generare, direttamente o per il tramite di società controllate, ricavi da canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore al 30% del totale dei ricavi derivanti dall'attività di locazione immobiliare del gruppo ad essa facente capo;

3. il limite massimo di leva finanziaria consentito a livello di gruppo è pari al 65% del valore del patrimonio immobiliare;

il limite massimo di leva finanziaria consentito a livello individuale è pari 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.

In deroga a quanto sopra previsto, il limite del 30% di cui al precedente punto 2 non si applica qualora i beni immobili della società siano locati a uno o più conduttori appartenenti ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

#### Art. 4 - Durata della società

La durata della società è stabilita a tutto il 31 (trentuno) dicembre 2100 (duemilacent).

Potrà essere prorogata una o più volte mediante deliberazione dell'Assemblea, senza che ciò possa dar luogo al diritto di recesso dalla Società.

### TITOLO II

#### CAPITALE - AZIONI

#### Art. 5 - Capitale

Il capitale sociale è determinato in euro 212.945.601,41 (duecentododicimilionevecentoquarantacinquemila seicentouno e quarantunocentesimi) ed è diviso in n. 319.803.191 (trecentodicianovemilioniottocentotremila centonovantuno) azioni ordinarie senza valore nominale.

[L'assemblea straordinaria del 30 settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cd. "Aumento in Opzione"), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 40.000.006,56 (quarantamiliardi sei e cinquantasei cent), mediante l'emissione di massime n. 86.956.536 (ottantaseimilioni novecentocinquantaseimila cinquecentotrentasei) nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale, godimento regola-

re, per il prezzo di euro 0,46 (quarantasei cent) per ogni nuova azione, da offrirsi in opzione, in una o più volte, agli azionisti titolari di azioni ordinarie "Aedes S.p.A." nel rapporto di 8 nuove azioni ordinarie ogni 1 azione ordinaria posseduta, e da sottoscrivere entro il termine ultimo del 31 (trentuno) luglio 2015 (duemilaquindici).\*]<sup>1</sup>

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 (ventimilioni tre e ventotto cent), mediante l'emissione di massime n. 28.985.512 (ventottomilioni novecentottantacinquemila cinquecentododici)<sup>2</sup> 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 - trentuno - luglio 2020 - duemilaventi), al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di euro 0,69 (sessantanove cent) per ogni nuova azione ordinaria, nel rapporto di una azione ordinaria per ogni gruppo di tre warrant esercitati.

#### Art. 6 - Aumento del capitale

Nel caso di aumento di capitale, deliberato dall'Assemblea, le norme e le condizioni relative all'emissione del nuovo capitale, le date e le modalità dei versamenti sono determinate dal Consiglio di Amministrazione.

L'aumento del capitale sociale può avvenire mediante emissione di azioni ordinarie e/o privilegiate e/o di risparmio conver-

---

<sup>1</sup> Le parole tra parentesi quadra devono intendersi abrogate a seguito dell'integrale esecuzione dell'"Aumento in Opzione".

<sup>2</sup> Si dà atto che l'"Aumento Warrants" alla data del 7 ottobre 2015 è stato parzialmente eseguito, per l'importo di Euro 355,12 oltre il sovrapprezzo (con emissione di n. 772 azioni ordinarie).

tibili, e/o con diritto di voto limitato a particolari argomenti, anche aventi diritti diversi da quelli delle azioni già emesse. Le deliberazioni di emissione sia di nuove azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, sia di azioni di risparmio, sia di azioni privilegiate, non richiedono ulteriori approvazioni delle assemblee speciali delle diverse categorie.

#### Art. 7 - Riduzione del capitale

L'Assemblea potrà deliberare la riduzione del capitale sociale con le modalità stabilite dalla legge.

#### Art. 8 - Recesso del Socio

Il recesso potrà essere esercitato dal socio nei casi e con le modalità previste dalla legge.

Non compete tuttavia il diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione delle deliberazioni riguardanti la proroga del termine di durata della Società e/o l'introduzione o la rimozione di vincoli alla circolazione delle azioni.

Il socio che intende esercitare il diritto di recesso dovrà darne comunicazione a mezzo lettera raccomandata A.R. indirizzata alla Società indicante, tra l'altro, gli estremi di deposito della certificazione di appartenenza al sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione per le azioni per le quali esercita il recesso presso un intermediario abilitato con vincolo di indisponibilità finalizzato al recesso.

### TITOLO III

#### ASSEMBLEA

#### Art. 9 - L'Assemblea è ordinaria o straordinaria

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 dal presente 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.

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.

La società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto.

Ogni azione ordinaria dà diritto a un voto.

Il funzionamento dell'Assemblea, sia ordinaria sia straordinaria, è disciplinato dalla legge, dal presente 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.

#### Art. 10 - Presidenza dell'Assemblea

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 è assistito da un Segretario o da un notaio.

Il Presidente dell'assemblea:

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.

#### TITOLO IV

##### AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

#### Art. 11 - Organo amministrativo

La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione

composto da 3 (tre) a 21 (ventuno) componenti, anche non soci, secondo quanto delibererà l'Assemblea all'atto della nomina. 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. L'Assemblea prima di procedere alla loro nomina, determina il numero dei componenti il Consiglio e la durata in carica.

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.

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, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

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.

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.

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 comporteranno l'eliminazione del nominativo del candidato dalla lista che verrà messa in votazione. All'elezione dei componenti il Consiglio di Amministrazione si procederà 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.

Tutti i consiglieri eletti dovranno 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 dovrà 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 provvederà ai sensi dell'art. 2386 codice civile, 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 dal presente articolo.

L'Assemblea determina l'indennità in misura fissa, unica e periodica, spettante ai componenti il Consiglio di Amministrazione.

#### Art. 12 - Poteri del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione della Società. Può compiere qualsiasi atto ritenga opportuno per il raggiungimento dello scopo sociale, sia di ordinaria, sia di straordinaria amministrazione, niente escluso e niente eccettuato, tranne ciò che dalla legge o dal presente statuto è riservato inderogabilmente alla competenza dell'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione è competente 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 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 codice civile.

In occasione della relazione del bilancio d'esercizio e ogni qualvolta lo ritenga opportuno, il Consiglio di Amministrazione stabilirà l'ammontare da destinare a istituzioni benefiche, assistenziali, scientifiche e culturali in genere e ne informerà gli azionisti in occasione dell'Assemblea di approvazione del bilancio.

#### Art. 13 - Cariche sociali e deleghe di poteri

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.

Il Consiglio nomina altresì, anche di volta in volta, il Segretario scelto anche al di fuori dei suoi componenti. In caso di assenza o impedimento del Presidente, le funzioni vengono svolte da un vice presidente; in caso di assenza o impedimento di entrambi, dall'Amministratore con maggiore anzianità di carica o, in caso di pari anzianità di carica, dal più anziano di età. Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, il Consiglio provvede a norma di legge. Il Consiglio di Amministrazione può, entro i limiti di legge, delegare le proprie attribuzioni, determinandone i limiti di delega, ad un Comitato Esecutivo composto di alcuni dei suoi componenti, ad uno o più dei suoi componenti, eventualmente con la qualifica di Amministratori Delegati, attribuendo loro la firma, individualmente o collettivamente, come esso crederà di stabilire. Per la validità delle deliberazioni del Comitato Esecutivo sono necessari la presenza ed il voto favorevole della maggioranza assoluta dei suoi componenti.

Il Consiglio può anche nominare Direttori Generali previo accertamento dei requisiti di onorabilità normativamente prescritti, designandoli anche fra i componenti del Consiglio, Direttori e Procuratori, con firma individuale o collettiva, determinandone i poteri e le attribuzioni, nonché mandatarî in genere per determinati atti o categorie di atti. La nomina dei Direttori, Vice Direttori e procuratori con la determinazione delle rispettive retribuzioni e attribuzioni può anche essere dal Consiglio deferita al Presidente o a chi ne fa le veci, agli Amministratori Delegati e ai Direttori Generali.

Il difetto dei requisiti di onorabilità determina la decadenza dalla carica di Direttore Generale.

Il Consiglio può istituire al proprio interno comitati con funzioni consultive e propositive su specifiche materie determinandone le attribuzioni e le facoltà.

#### Art. 13 - bis

Il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Collegio Sindacale e accertamento dei requisiti di onorabilità normativamente prescritti, nomina il dirigente preposto alla reda-

zione dei documenti contabili societari (Dirigente 154-bis), il quale dovrà possedere un'adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria.

Il difetto dei requisiti di onorabilità determina la decadenza dalla carica di Dirigente 154-bis.

Il Consiglio di Amministrazione vigila inoltre affinché il Dirigente 154-bis disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti nonché sull'effettivo rispetto delle procedure amministrative e contabili.

#### Art. 14 - Riunioni del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è convocato anche fuori della sede sociale, in Italia o all'estero dal Presidente o da chi ne fa le veci.

Il Consiglio e ove nominato, il Comitato Esecutivo, può inoltre essere convocato, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale o individualmente da un suo membro effettivo.

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica ed il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti. A parità di voti prevarrà il voto del Presidente o di chi ne fa le veci.

Le convocazioni si fanno con lettera raccomandata, trasmissione telefax o posta elettronica, spediti almeno sette giorni prima (in caso di urgenza con telegramma, trasmissione telefax o posta elettronica spediti almeno un giorno prima) di quello dell'adunanza al domicilio di ciascun Amministratore e Sindaco effettivo in carica.

Il Consiglio potrà tuttavia validamente deliberare anche in mancanza di formale convocazione, ove siano presenti tutti i suoi membri e tutti i Sindaci effettivi in carica.

Le riunioni del Consiglio sono presiedute dal Presidente e, in caso di sua assenza o impedimento, da chi ne fa le veci. In

difetto sono presiedute da altro Amministratore delegato dal Consiglio. Le adunanze del Consiglio di Amministrazione e, ove nominato quelle del Comitato Esecutivo, potranno tenersi per teleconferenza, videoconferenza e/o altri mezzi di telecomunicazione, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, di ricevere, visionare e trasmettere documentazione. Verificandosi questi requisiti, il Consiglio di Amministrazione si considera tenuto nel luogo in cui si trova il Presidente.

#### Art. 15 - Obblighi informativi

Gli Amministratori devono riferire al Collegio Sindacale con periodicità almeno trimestrale 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 e/o telefonicamente sull'attività svolta e su quant'altro richiesto dalla legge.

#### Art. 16 - Operazioni con parti correlate

Le operazioni con le parti correlate sono concluse nel rispetto delle procedure approvate dal Consiglio di Amministrazione in applicazione della normativa - anche regolamentare - di volta in volta vigente.

Nei casi di urgenza - eventualmente collegata anche a situazioni di crisi aziendale - le procedure possono prevedere particolari modalità per la conclusione di operazioni con le parti correlate, in deroga alle regole ordinarie, e nel rispetto delle condizioni stabilite dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta applicabile.

#### Art. 17 - Rappresentanza legale

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha la rappresentanza legale della Società.

La rappresentanza legale è inoltre affidata ai Vice Presidenti, agli Amministratori Delegati ai Direttori Generali e a chi

altro designato dal Consiglio di Amministrazione, disgiuntamente, nei limiti dei poteri loro conferiti singolarmente, congiuntamente con il Presidente o con altro soggetto avente poteri abbinati, negli altri casi.

## TITOLO V

### COLLEGIO SINDACALE

#### Art. 18 - Sindaci

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.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. La 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.

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 con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.

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 ricoprono già incarichi di Sindaco effettivo in altre cinque società o enti, i cui titoli siano ammessi alle negoziazioni di un mercato regolamentato iscritto nell'elenco previsto dagli articoli 63 e 67 del TUF - con esclusione dal computo delle società controllanti e controllate della "AEDES S.p.A." 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. 162/2000, Punto 3, 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 nei termini stabiliti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta in vigore e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione. Sono fatti salvi i disposti dell'art. 144-sexies, comma 5, delibera Consob 11971 e sue successive modifiche e integrazioni.

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 la esi-

stenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche. E' altresì depositato quant'altro richiesto dalla normativa e segnatamente dall'art. 144-sexies, comma 4, delibera Consob 11971 e successive modifiche e integrazioni. 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.

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. di questo articolo.

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. di questo articolo 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 fatta salva la riserva di cui al comma 2 del presente articolo, 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 risulti 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.

La retribuzione per i Sindaci effettivi verrà stabilita dall'Assemblea.

Le riunioni del Collegio Sindacale possono svolgersi anche con mezzi di telecomunicazione nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) che sia consentito ai partecipanti di visionare, ricevere o trasmettere tutta la documentazione necessaria;

b) che sia consentita la partecipazione in tempo reale alla discussione nel rispetto del metodo collegiale.

Le riunioni si tengono nel luogo di convocazione in cui deve trovarsi il Presidente.

#### CONTROLLO CONTABILE

##### Art. 19 - Revisione legale

La revisione legale dei conti è esercitata a norma di legge.

#### TITOLO VI

##### BILANCIO ED UTILI

##### Art. 20 - Esercizio sociale

L'esercizio sociale si chiude al 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

##### Art. 21 - Ripartizione degli utili

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.

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.

#### Art. 22 - Dividendi

Il pagamento dei dividendi avviene nei modi e nei termini fissati dalla deliberazione assembleare che dispone la distribuzione dell'utile ai soci. I dividendi, non riscossi entro i cinque anni successivi al giorno in cui sono divenuti esigibili, si prescrivono a favore della società, con imputazione alla riserva straordinaria.

Nel rispetto dei disposti dell'art. 2433 bis codice civile, potranno essere distribuiti acconti sui dividendi con le modalità e le procedure determinate dal citato articolo.

### TITOLO VII

#### DISPOSIZIONI FINALI

#### Art. 23 - Domicilio dei soci

Il domicilio dei soci, relativamente a tutti i rapporti con la società, è quello risultante dal libro dei soci.

#### Art. 24 - Scioglimento

Addivenendosi in qualsiasi tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della società, l'Assemblea determinerà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori, fissandone i poteri.

#### Art. 25 - Rinvio alle norme di legge

Per tutto quanto non disposto dal presente statuto, si applicano le disposizioni di legge.

## PROGETTI DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016



**BILANCIO AL  
31 DICEMBRE 2016**

**111<sup>o</sup>**

**ESERCIZIO**

# INDICE

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| <b>1.</b>   | <b>PROFILO SOCIETARIO.....</b>   | <b>4</b>   |
| <b>1.1</b>  | <b>LETTERA AGLI AZIONISTI .....</b>  | <b>5</b>   |
| <b>1.2</b>  | <b>CARICHE SOCIALI .....</b>   | <b>6</b>   |
| <b>1.3</b>  | <b>ASSETTO AZIONARIO DI RIFERIMENTO.....</b>   | <b>7</b>   |
| <b>2.</b>   | <b>RELAZIONE SULLA GESTIONE .....</b>  | <b>8</b>   |
| <b>2.1</b>  | <b>INDICATORI DI PERFORMANCE.....</b>  | <b>9</b>   |
| <b>2.2</b>  | <b>NET ASSET VALUE.....</b>  | <b>11</b>  |
| <b>2.3</b>  | <b>STRUTTURA DEL GRUPPO .....</b>  | <b>49</b>  |
| <b>2.4</b>  | <b>STRATEGIA E MODELLO DI BUSINESS .....</b>   | <b>50</b>  |
| <b>2.5</b>  | <b>ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO .....</b>  | <b>51</b>  |
| <b>2.6</b>  | <b>INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA.....</b>   | <b>60</b>  |
| <b>2.7</b>  | <b>GLOSSARIO DEI TERMINI E DEGLI INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE UTILIZZATI .....</b>  | <b>65</b>  |
| <b>2.8</b>  | <b>CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO.....</b>   | <b>67</b>  |
| <b>2.9</b>  | <b>COMMENTO SULL'ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA CAPOGRUPPO AEDES SIIQ S.P.A.68</b>  |            |
| <b>2.10</b> | <b>EVENTI DI RILIEVO.....</b>  | <b>69</b>  |
| <b>2.11</b> | <b>IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE .....</b>  | <b>71</b>  |
| <b>2.12</b> | <b>IL QUADRO NORMATIVO E REGOLAMENTARE SIIQ.....</b>   | <b>83</b>  |
| <b>2.13</b> | <b>PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE .....</b>  | <b>85</b>  |
| <b>2.14</b> | <b>CORPORATE GOVERNANCE E ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO .....</b>  | <b>92</b>  |
| <b>2.15</b> | <b>ALTRE INFORMAZIONI .....</b>  | <b>94</b>  |
| <b>2.16</b> | <b>RACCORDO TRA IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO NETTO DELLA CAPOGRUPPO E IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO NETTO CONSOLIDATI .....</b> | <b>96</b>  |
| <b>2.17</b> | <b>EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....</b>   | <b>97</b>  |
| <b>2.18</b> | <b>PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO .....</b>   | <b>98</b>  |
| <b>3.</b>   | <b>RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ .....</b>   | <b>99</b>  |
| <b>3.1</b>  | <b>APPROCCIO DI GRUPPO AEDES ALLA SOSTENIBILITÀ.....</b>   | <b>100</b> |
| <b>3.2</b>  | <b>RESPONSABILITÀ ECONOMICA.....</b>   | <b>105</b> |
| <b>3.3</b>  | <b>RESPONSABILITÀ VERSO COMUNITÀ E TERRITORIO .....</b>  | <b>109</b> |
| <b>3.4</b>  | <b>RESPONSABILITÀ VERSO LE PERSONE.....</b>  | <b>115</b> |
| <b>3.5</b>  | <b>RESPONSABILITÀ VERSO L'AMBIENTE .....</b>   | <b>119</b> |
| <b>3.6</b>  | <b>RESPONSABILITÀ NELLA GESTIONE IMMOBILIARE .....</b>   | <b>128</b> |
| <b>3.7</b>  | <b>STANDARD DI RENDICONTAZIONE UTILIZZATO: GRI-G4 .....</b>  | <b>134</b> |
| <b>4.</b>   | <b>PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DEL GRUPPO AEDES .....</b>  | <b>141</b> |
| <b>4.1</b>  | <b>PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA .....</b>   | <b>142</b> |

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| <b>4.2</b>  | <b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO.....</b>  | <b>143</b> |
| <b>4.3</b>  | <b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO .....</b>   | <b>144</b> |
| <b>4.4</b>  | <b>PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO.....</b>  | <b>145</b> |
| <b>4.5</b>  | <b>RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO .....</b>  | <b>146</b> |
| <b>4.6</b>  | <b>PREMESSA .....</b>  | <b>147</b> |
| <b>4.7</b>  | <b>SCHEMI DI BILANCIO.....</b>   | <b>151</b> |
| <b>4.8</b>  | <b>PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO.....</b>   | <b>152</b> |
| <b>4.9</b>  | <b>CRITERI DI VALUTAZIONE.....</b>   | <b>154</b> |
| <b>4.10</b> | <b>PRINCIPALI TIPOLOGIE DI RISCHIO .....</b>   | <b>164</b> |
| <b>4.11</b> | <b>EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO .....</b>  | <b>167</b> |
| <b>4.12</b> | <b>AREA DI CONSOLIDAMENTO .....</b>  | <b>167</b> |
| <b>4.13</b> | <b>NOTE ILLUSTRATIVE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA E DEL CONTO ECONOMICO .....</b>   | <b>169</b> |
| <b>4.14</b> | <b>ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE .....</b>  | <b>207</b> |
| <b>4.15</b> | <b>ALLEGATO 2 - RAPPORTI CON PARTI CORRELATE .....</b>   | <b>211</b> |
| <b>4.16</b> | <b>ALLEGATO 3 - PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO .....</b>              | <b>212</b> |
| <b>4.17</b> | <b>ALLEGATO 4 – INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 149-DUODECIES DEL REGOLAMENTO EMITTENTI CONSOB.....</b>      | <b>213</b> |
| <b>4.18</b> | <b>ATTESTAZIONE SUL BILANCIO CONSOLIDATO.....</b>  | <b>214</b> |
| <b>4.19</b> | <b>RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE .....</b>  | <b>215</b> |
| <b>5.</b>   | <b>PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DI AEDES SIIQ S.P.A. ....</b>                                     | <b>217</b> |
| <b>5.1</b>  | <b>PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA.....</b>  | <b>218</b> |
| <b>5.2</b>  | <b>CONTO ECONOMICO.....</b>  | <b>219</b> |
| <b>5.3</b>  | <b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO .....</b>   | <b>219</b> |
| <b>5.4</b>  | <b>PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO.....</b>  | <b>220</b> |
| <b>5.5</b>  | <b>RENDICONTO FINANZIARIO .....</b>  | <b>221</b> |
| <b>5.6</b>  | <b>OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI.....</b>  | <b>222</b> |
| <b>5.7</b>  | <b>CRITERI DI VALUTAZIONE.....</b>   | <b>229</b> |
| <b>5.8</b>  | <b>PRINCIPALI TIPOLOGIE DI RISCHIO .....</b>   | <b>244</b> |
| <b>5.9</b>  | <b>NOTE ILLUSTRATIVE DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA E DEL CONTO ECONOMICO .....</b> | <b>248</b> |
| <b>5.10</b> | <b>ALLEGATO 1 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE.....</b>  | <b>286</b> |
| <b>5.11</b> | <b>ALLEGATO 2 – CORRISPETTIVI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE .....</b>  | <b>288</b> |
| <b>5.12</b> | <b>ATTESTAZIONE SUL BILANCIO D'ESERCIZIO.....</b>  | <b>289</b> |
| <b>5.13</b> | <b>RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE .....</b>  | <b>290</b> |
| <b>5.14</b> | <b>RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE.....</b>   | <b>292</b> |

## **1. PROFILO SOCIETARIO**

## 1.1 Lettera agli Azionisti

Signori Azionisti

l'esercizio 2016 è stato caratterizzato, in coerenza al modello di *property company* adottato con l'adesione al regime SIIQ e in linea con i *Reits* internazionali, dall'acquisto di immobili a reddito e dall'avanzamento dei principali progetti di sviluppo destinati ad alimentare ulteriormente il portafoglio a reddito nel medio termine.

In particolare, il Gruppo ha anticipato gli obiettivi di Piano in termini di investimento, acquistando un portafoglio immobiliare a destinazione commerciale e un complesso immobiliare a destinazione direzionale, incrementando del 90% il monte canoni su base annua che ha raggiunto quota 18 milioni di Euro circa.

In linea con le attese è stato completato lo sviluppo della Fase 6 del Serravalle Designer Outlet. L'ampliamento del centro commerciale, di cui Aedes SIIQ S.p.A. possiede il 50,1%, ha interessato una 8.748 mq di superficie commerciale. L'apertura al pubblico, avvenuta il 3 novembre u.s. con il 75% di *occupancy*, ha segnato un importante traguardo per il Gruppo.

Sempre nel corso dell'esercizio, sono stati inoltre avviati i lavori prodromici allo sviluppo della Fase C del Serravalle Retail Park, di cui si prevede l'apertura a primavera 2018., ed è stata completata l'attività autorizzativa del progetto di sviluppo di Caselle, preliminare alla stipula della convenzione urbanistica attesa nella prima parte del 2017.

La focalizzazione sull'attività di *property company* è stata inoltre perseguita con la dismissione della società controllata Aedes Real Estate SGR, destinata alla gestione del patrimonio immobiliare di terzi.

Nel corso del 2016, Aedes SIIQ ha inoltre aderito all'EPRA – European Public Real Estate Association – uniformandosi ai principali *Reits* internazionali in merito all'informativa economico-finanziaria. Il Bilancio 2016 è infatti arricchito di una sezione esplicativa degli indicatori finanziari EPRA.

Il 2016 ha segnato anche l'avvio del percorso del Gruppo Aedes verso la Responsabilità Sociale d'Impresa, prendendo piena consapevolezza di quanto il proprio business sia coinvolto direttamente nelle tre dimensioni della sostenibilità: economica, sociale ed ambientale.

Per questo motivo è stata redatta la prima Relazione di sostenibilità, una rendicontazione che illustra, attraverso indicatori sia qualitativi che quantitativi, ciò che il Gruppo ha fatto e sta facendo per perseguire uno sviluppo sostenibile, in armonia con il contesto sociale e ambientale, rispettando i valori, le aspettative, i bisogni di oggi e investendo nelle generazioni di domani.

Consapevole del fatto che il *business* non si debba più limitare al mero raggiungimento dei risultati economico-finanziari, il Gruppo Aedes sviluppa un modello industriale responsabile e volto al raggiungimento di obiettivi condivisi, attraverso l'adozione di un approccio trasparente nei confronti di tutti gli Stakeholder: investitori, business partner, dipendenti, clienti e fornitori.

Dunque, grazie al supporto degli azionisti, del *management* e dei dipendenti del Gruppo, Aedes SIIQ conclude anche l'esercizio 2016 in maniera positiva e intende, nel corso del 2017 definire gli obiettivi del Piano per la crescita del Gruppo nei prossimi esercizi.

**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)*



**Anna Paola Negri-Clementi**  
Consigliere Indipendente  
*(1)(2)(3)*



**Giorgio Robba**  
Consigliere Indipendente



**Serenella Rossano**  
Consigliere Indipendente  
*(2)(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, e successivamente confermato alla carica dall'Assemblea del 27 aprile 2016*

### 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

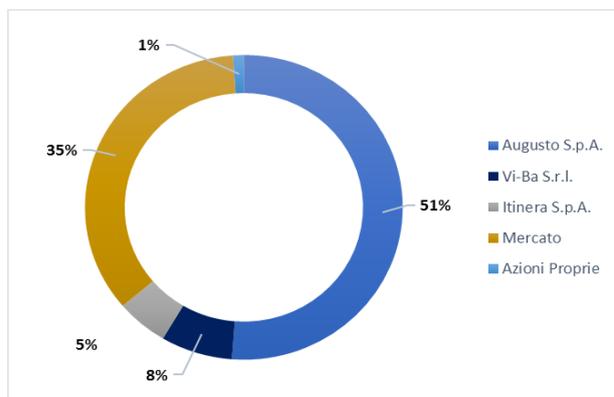
L'esercizio 2016 non ha registrato movimenti nell'ammontare del capitale sociale di Aedes SIIQ S.p.A. e nel numero di azioni emesse.

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

Si riporta di seguito l'elenco degli Azionisti che, alla data del 31 dicembre 2016, sulla base delle comunicazioni Consob<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>.

| Azionista            | # azioni           | % sul capitale sociale | % diritti di voto |
|----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Augusto S.p.A.       | 163.752.436        | 51,20%                 | 51,77%            |
| Vi-Ba S.r.l.         | 23.379.885         | 7,31%                  | 7,39%             |
| Itinera S.p.A.       | 16.935.541         | 5,30%                  | 5,35%             |
| Mercato              | 112.235.329        | 35,10%                 | 35,48%            |
| <b>Totale Azioni</b> | <b>316.303.191</b> | <b>98,91%</b>          | <b>100,00%</b>    |
| Azioni Proprie       | 3.500.000          | 1,09%                  | 0,00%             |
| <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 2016, 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 2016 Aedes deteneva n. 3.500.000 azioni ordinarie - ad un prezzo medio di acquisto pari a Euro 0,4156 - rappresentative del 1,09% del capitale sociale.

<sup>1</sup> pervenute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58/1998

<sup>2</sup> 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

## **2. RELAZIONE SULLA GESTIONE**

## 2.1 Indicatori di Performance

- Highlights economico-finanziari<sup>3</sup>

| NOI  |      | EBITDA |      | EBIT |      | RISULTATO NETTO |      |
|------|------|--------|------|------|------|-----------------|------|
| 16,2 | 15,2 | 0,4    | 0,2  | 7,9  | 29,7 | 6,1             | 30,2 |
| 2015 | 2016 | 2015   | 2016 | 2015 | 2016 | 2015            | 2016 |

| GAV <sup>4</sup> |       | PFL     |         | LTV % <sup>5</sup> |       | NAV IMMOBILIARE <sup>6</sup> |       |
|------------------|-------|---------|---------|--------------------|-------|------------------------------|-------|
| 321,3            | 398,6 | (164,4) | (163,2) | 51,2%              | 40,9% | 169,1                        | 243,8 |
| 2015             | 2016  | 2015    | 2016    | 2015               | 2016  | 2015                         | 2016  |

| PATRIMONIO NETTO |       | PFN    |         | GEARING RATIO |      | COSTO MEDIO DBT % |       |
|------------------|-------|--------|---------|---------------|------|-------------------|-------|
| 275,3            | 303,4 | (95,9) | (150,6) | 60%           | 54%  | 2,77%             | 2,62% |
| 2015             | 2016  | 2015   | 2016    | 2015          | 2016 | 2015              | 2016  |

| EPRA NAV |       | EPRA NAV/AZIONE |      | EPRA NNAV |       | EPRA NNAV/AZIONE |      |
|----------|-------|-----------------|------|-----------|-------|------------------|------|
| 279,0    | 299,8 | 0,87            | 0,95 | 286,3     | 306,6 | 0,90             | 0,97 |
| 2015     | 2016  | 2015            | 2016 | 2015      | 2016  | 2015             | 2016 |

- Dati relativi alla performance di mercato<sup>7</sup>

### IL TITOLO AEDES IN BORSA

Il titolo Aedes (AE.IM) ha registrato nel 2016 un andamento sostanzialmente correlato all'indice di mercato e ai principali competitors pur mantenendo una *performance* inferiore, per poi effettuare negli ultimi giorni un recupero – sebbene parziale – del *gap* accumulato nei mesi precedenti.

Di seguito un grafico con il confronto tra l'andamento del titolo Aedes rispetto a quello dei principali *competitors*<sup>8</sup> e all'indice di mercato<sup>9</sup>.



<sup>3</sup> Dati in milioni di Euro.

<sup>4</sup> Dati consolidati.

<sup>5</sup> PFL / GAV. Tenendo conto del solo debito allocato su immobili il rapporto LTV è pari al 38,8%.

<sup>6</sup> Dati consolidati.

<sup>7</sup> Fonte Dati Bloomberg

<sup>8</sup> Beni Stabili SIIQ e IGD SIIQ

<sup>9</sup> FTSEMIB Index

## Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2016

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

Prezzo al 30 dicembre 2015: € 0,5195  
Prezzo al 30 dicembre 2016: € 0,3860  
Variazione annua: -26%

Prezzo Massimo: € 0,5195 (30 dicembre 2015)  
Prezzo Minimo: € 0,3156 (11 febbraio 2016)  
Prezzo Medio: € 0,3810

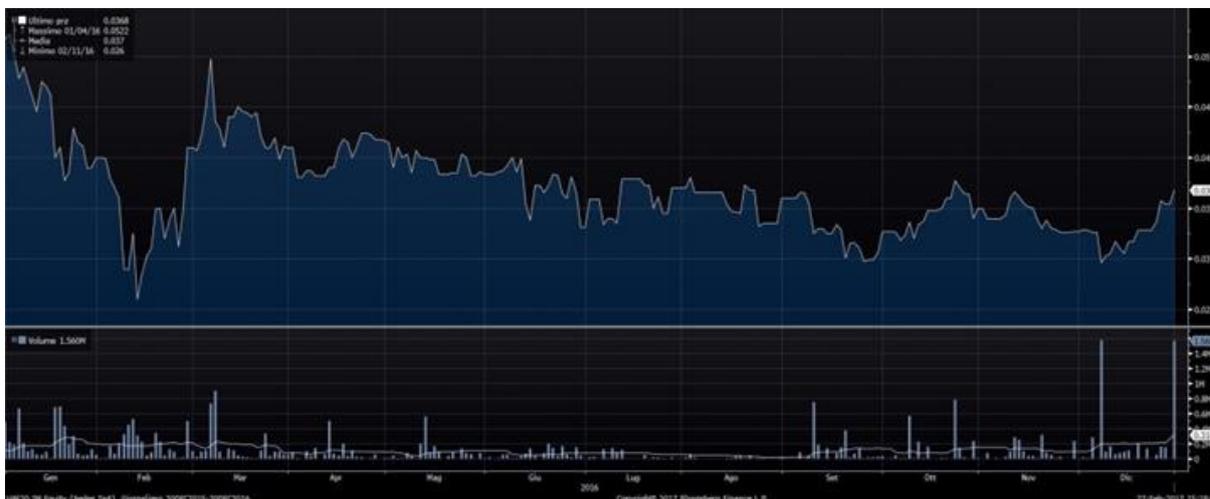
Capitalizzazione di borsa al 30 dicembre 2016: 123,4 milioni di Euro



### 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 del Warrant Aedes 2015-2020 nel 2016.



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.

## 2.2 Net Asset Value

L'EPRA NNNAV del Gruppo Aedes a fine 2016 è pari a 306,6 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 e il NNNAV di competenza del Gruppo Aedes (dati in migliaia di Euro):

|  | 31/12/2016         | 31/12/2015         |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Azioni in circolazione (*)</i>                                | <i>316.303.191</i> | <i>319.264.191</i> |
| <b>EPRA Net Asset Value</b>                                      |                    |                    |
| Patrimonio netto   | 296.408            | 269.079            |
| <b>NAV</b>   | <b>296.408</b>     | <b>269.079</b>     |
| <b>Include:</b>  |                    |                    |
| Rivalutazioni di Immobili in Fase di Sviluppo                    | 120                | 461                |
| Rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari) | 1.525              | 9.464              |
| Rivalutazione di rimanenze                                       | 1.415              | 97                 |
| <b>Esclude:</b>  |                    |                    |
| Fair value degli strumenti finanziari derivati                   | 375                | (132)              |
| <b>EPRA NAV</b>  | <b>299.843</b>     | <b>278.969</b>     |
| <b>EPRA NAV per share (Euro)</b>                                 | <b>0,95</b>        | <b>0,87</b>        |
| Fair value degli strumenti finanziari derivati                   | (375)              | 132                |
| Fair value dell'indebitamento finanziario                        | 7.129              | 7.183              |
| <b>EPRA NNNAV</b>  | <b>306.597</b>     | <b>286.284</b>     |
| <b>EPRA NNNAV per share (Euro)</b>                               | <b>0,97</b>        | <b>0,90</b>        |

(\*) esclude azioni proprie

L'EPRA NAV *diluted* e l'EPRA NNNAV *diluted* non risultano significativi in quanto i *warrant* in circolazione, essendo *out of the money* alla data di riferimento del bilancio, avrebbero un effetto antidiluitivo. Pertanto non si è reso necessario effettuarne il relativo calcolo.

A fronte di un NNNAV per azione di 0,97 Euro, il prezzo del titolo Aedes ha sinora mantenuto un considerevole sconto (-60% 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 relation*, con la finalità di incrementare la visibilità del titolo e consentire il progressivo avvicinamento del suo corso al NNNAV.

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061493 del 18 luglio 2013, per la redazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 il Gruppo, salvo talune eccezioni di seguito precisate, si è avvalso di CB Richard Ellis 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, nominato a seguito della conclusione dell'incarico triennale affidato dalla Società di Gestione del Fondo a CB Richard Ellis. Gli incarichi di valutazione vengono conferiti sulla base di corrispettivi fissi.

Si allegano di seguito i Rapporti di Valutazione del portafoglio immobiliare oggetto di analisi da parte di CB Richard Ellis e K2Real S.r.l..

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione del Valore di Mercato di n. 56 immobili a destinazione mista ubicati in Italia e Francia

Aedes SIQ S.p.A.  
Via Morimondo n. 26 – edificio 18  
20143 Milano

**Data di Valutazione: 31 dicembre 2016**

**CBRE**

---

# INDICE

## 1 CERTIFICATO DI PERIZIA

## 2 RELAZIONE GENERALE

- OGGETTO DI VALUTAZIONE
- CRITERI DI VALUTAZIONE

## A ALLEGATI

Schede Descrittive e Valutative dei Singoli Immobili

Analisi Bacino Utenza (*Serravalle Scrivia, Santa Vittoria d'Alba, Castellazzo B.da, Caselle*)

CBRE Market view (*Investment, Retail, Uffici Milano e Roma*)

Potranno fare affidamento sui contenuti del presente Rapporto di Valutazione (il "Rapporto") solamente:

- (i) i Destinatari del Rapporto; oppure
- (ii) i Soggetti che abbiano ricevuto, sotto forma di una lettera di reliance, un preventivo consenso scritto da parte di CBRE.

Il presente Rapporto di Valutazione deve essere letto e interpretato nella sua interezza e la possibilità di fare affidamento sullo stesso è strettamente subordinata alle esclusioni e alle limitazioni di responsabilità contenute a pagina 13 del Rapporto. Si raccomanda di leggere dette informazioni prima di agire facendo affidamento sul contenuto del Rapporto di Valutazione. Se non si comprendono le informazioni sin qui esposte, si raccomanda di rivolgersi a un consulente legale indipendente.

---

# 1

## **CERTIFICATO DI PERIZIA**

---

**CBRE**

## CERTIFICATO DI PERIZIA

**CBRE**CBRE VALUATION S.p.A.  
Via del Lauro 5/7  
20121 MilanoT +39 02 65 56 701  
F + 39 02 65 56 7050milan@cbre.com  
www.cbre.com

|  |   |
|--|---|
| <b>Data del Rapporto</b>                       | 15 marzo 2017   |
| <b>Destinatario (Cliente)</b>                  | <b>Aedes SiiQ S.p.A.</b><br>Via Morimondo n. 26 – edificio 18<br>20143 Milano<br>C.A. Dott. Alessandro Vitucci<br>C.A. Arch. Cristiano Ciappolino   |
| <b>Proprietà</b>                               | Varie (si veda elenco di seguito)   |
| <b>Descrizione dell'Oggetto di Valutazione</b> | La Proprietà è costituita da n. 56 immobili a destinazione mista ubicati sul territorio nazionale e francese<br><br>Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla tabella riassuntiva allegata in seguito.   |
| <b>Finalità del Titolo di Proprietà</b>        | Investimento.   |
| <b>Incarico</b>                                | Aggiornamento semestrale con valutazione asset by asset, sulla base del Valore di Mercato, della piena proprietà dei beni immobiliari oggetto della presente (le Proprietà) alla Data di Valutazione, conformemente alla nostra offerta 76bis/16 del 7 aprile 2016 e alla Vostra accettazione del 27 aprile 2016. |
| <b>Data di Valutazione</b>                     | 31 dicembre 2016  |
| <b>Capacità del Valutatore</b>                 | Indipendente.   |

Sede Legale e Amministrativa: Via del Lauro 5/7, 20121, Milano T +39 02 6556 701 F +39 02 6556 70 50  
Sedi Secondarie: Via L. Bissolati 20, 00187, Roma T +39 06 4523 8501 F +39 06 4523 8531  
Palazzo Paravia Piazza Statuto 18, 10122 Torino T +39 011 2272 901 F +39 011 2272 905  
iscriz. reg. imprese presso c.c.i.a.a. n.04319600153 cod. fisc./partita i.v.a. 04319600153 cap. soc. € 500.000 i.v.  
c.c.i.a.a. Milano 1004000  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd

|  |  |
|--|--|
| <b>Scopo della Valutazione</b>             | Patrimoniale   |
| <b>Valore di Mercato</b>                   | <p>Valore di Mercato al 31 dicembre 2016</p> <p style="text-align: center;"><b>€ 337.329.000,00</b></p> <p style="text-align: center;">(EURO TRECENTO TRENTASETTE MILIONI TRECENTO VENTINOVE MILA/00)</p> <p style="text-align: center;">al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione.</p> <p>La nostra opinione del Valore di Mercato è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.</p> <p>Abbiamo valutato le proprietà individualmente (asset by asset) e non abbiamo considerato alcuno sconto, o premio, che possa essere negoziato in fase di trattativa commerciale se tutto, o parte del portafoglio, venisse ceduto in blocco, sia per lotti che interamente.</p> <p>Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla tabella riassuntiva allegata in seguito.</p> |
| <b>Conformità agli Standard Valutativi</b> | <p>Le valutazioni sono state redatte in osservanza degli standard RICS Valuation – Professional Standards (gennaio 2014) (“the Red Book”) della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in lingua italiana nell’edizione “Standard Professionali di valutazione RICS 2014”.</p> <p>Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell’attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l’analisi in modo competente.</p>  |
| <b>Assunzioni Speciali</b>                 | Nessuna  |
| <b>Deroghe dalle Assunzioni Standard</b>   | Nessuna  |



---

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Condizioni di Mercato</b> | I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla Data di Valutazione. Questo presuppone che i valori rilevati siano riferiti a unità immobiliari adeguatamente commercializzate dove l'effettiva cessione sia avvenuta alla Data di Valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta proprie di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e adottati come riferimento. |
| <b>Raccomandazioni</b>       | Prima di intraprendere qualsiasi operazione finanziaria sulla base delle singole valutazioni, raccomandiamo di verificare le informazioni contenute nei singoli rapporti e la validità delle assunzioni adottate. Segnaliamo infatti che pur avendo svolto le valutazioni considerando le condizioni di mercato correnti, ci sono alcuni rischi che possono essere o diventare non verificabili. Prima di intraprendere qualsiasi operazione finanziaria sulla base della presente valutazione, raccomandiamo di verificare l'attuale copertura assicurativa e i rischi di un'eventuale perdita non assicurata.   |
| <b>Valutatore</b>            | La proprietà è stata valutata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con gli standard valutativi espressi precedentemente.  |
| <b>Indipendenza</b>          | Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE VALUATION S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia.  |
| <b>Disclosure</b>            | Il principale firmatario del presente Rapporto non è stato in modo continuo il firmatario delle valutazioni fornite al Destinatario aventi la stessa finalità del presente rapporto di stima. CBRE Valuation S.p.A. non ha condotto, in modo continuo, incarichi di valutazione per conto della Destinatario. CBRE Valuation S.p.A. ha condotto esclusivamente servizi di Valutazione per conto del Destinatario per meno di cinque (5) anni.   |
| <b>Conflitto d'Interesse</b> | Confemiamo che non abbiamo avuto alcun coinvolgimento precedente con la Presente proprietà e che copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la  |



documentazione in nostro possesso.

**Reliance**

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per necessità riferibili alla Vostra società, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o a parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

**Pubblicazione**

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

La pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà consentita salvo che non contenga contemporaneamente un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard della Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation – Professional Standards e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel documento.

Vi informiamo che il presente lavoro è stato prodotto con la collaborazione di:

- Luca Bosio
- Alessia Breda (CBRE Hotel)
- Barbara Crupi
- Marco Donadio (MRICS - Registered Valuer)
- Doris Mininni
- Marinella Trossello

sotto la supervisione di Manuel Messaggi, Elena Gramaglia MRICS e Raffaella Peloso (CBRE Hotel)

In fede



Mirko Baldini  
**Amministratore Delegato**

In nome e per conto di  
CBRE VALUATION S.p.A.

T: 02 6556 701  
E: [mirko.baldini@cbre.com](mailto:mirko.baldini@cbre.com)

CBRE VALUATION S.p.A.  
Valuation & Advisory Services  
T: 02 6556 701  
F: 02 6556 7050  
W: [www.cbre.com](http://www.cbre.com)

Project Reference: 8586

In fede



Manuel Messaggi  
**Executive Director**

In nome e per conto di  
CBRE VALUATION S.p.A.

T: 02 6556 701  
E: [manuel.messaggi@cbre.com](mailto:manuel.messaggi@cbre.com)

**CBRE**

## SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Fonti</b>                    | <p>Le valutazioni degli immobili in oggetto sono state effettuate secondo le istruzioni ricevute e in base alla documentazione fornitaci dalla Cliente che è consistita in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Infomemo sulle aree di sviluppo</li><li>- Consistenze raggruppate per piano e destinazione d'uso</li><li>- Contratti di locazione</li><li>- Costi a carico della Proprietà (I.M.U., T.A.S.I., assicurazione per alcuni asset)</li><li>- Planimetrie</li><li>- Ipotesi di costi di sviluppo per alcune aree</li><li>- Informazioni urbanistiche sulle capacità edificatorie residue</li></ul> <p>Eventuali altre fonti di informazione sono specificatamente riportate nel presente certificato.</p> <p>Si segnala che tutti i costi di realizzazione a carico della Proprietà per le aree di sviluppo (con l'eccezione dell'asset n°30) sono stati integralmente forniti da AEDES SIQ, successivamente verificati e ritenuti congrui da CBRE.</p> |
| <b>L'Oggetto di Valutazione</b> | <p>Il nostro certificato comprende in allegato singole schede immobiliari contenenti un breve riassunto delle caratteristiche delle singole proprietà in valutazione, nonché le relative tabelle di stima.</p>  |
| <b>Sopralluogo</b>              | <p>Per tale semestrale sono stati ispezionati solamente gli asset n°3-23/3-34-48-50 nei mesi di Novembre Dicembre 2016 dai seguenti tecnici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Marco Donadio (asset 3-23_3)</li><li>- Luca Bosio (asset 34)</li><li>- Cinzia Venuso (asset 48)</li><li>- Silvia Franceschin (asset 50)</li></ul>  |
| <b>Consistenze</b>              | <p>In sede di sopralluogo non sono stati effettuati rilievi e/o verifiche degli eventuali elaborati grafici e delle relative consistenze, nemmeno a campione, forniti dal Cliente e utilizzati nel presente elaborato.</p>  |

**CBRE**

### Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sulla Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

### Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o fatto indagini autonome sui siti, rilievi su parti esposte delle strutture, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolosi in nessuna parte delle proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che gli immobili siano esenti da difetti.

### Titoli di Proprietà e Stato Locativo

I dettagli del titolo di proprietà e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dal Cliente.

Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nella relazione derivano dai documenti pertinenti visionati.

Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione del titolo di proprietà (inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni) è responsabilità del Vostro consulente legale.

Non sono state condotte indagini sullo stato patrimoniale di alcun eventuale conduttore.

L'analisi ha come oggetto unicamente la determinazione del Valore di Mercato delle proprietà immobiliari e non di eventuali licenze commerciali e/o avviamenti a essa collegate.

## ASSUNZIONI VALUTATIVE

### Valore di Mercato

La presente analisi è stata eseguita sulla base del "Valore di Mercato (Market Value)" che, considerando i disposti della edizione gennaio 2014 del "RICS Valuation – Professional Standards" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in italiano nella edizione "Standard Professionali di valutazione RICS 2014", è definito come:

*"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, 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".*

Non è stata considerata nessuna detrazione per spese di realizzo o tassazione che possono sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi *inter-company*, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

### Valori Locativi

Gli eventuali valori locativi compresi nel nostro report sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare il valore e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di "Canone di Mercato (Market Rent)" contenuta nell'edizione edizione "Standard Professionali di valutazione RICS 2014", della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito.

### Le Proprietà

Gli impianti degli edifici quali ascensori, riscaldamento e altri normali servizi sono stati considerati come facenti parte delle proprietà e dunque inclusi nella nostra

valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali citati nel report sono approssimati.

### Questioni Ambientali

Non abbiamo condotto alcuna indagine né sulla presente o passata attività/uso delle proprietà oggetto di studio, né dell'area circostante, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione e abbiamo pertanto ipotizzato che ne siano libere.

Ove non espressamente indicato si considera che:

(a) le proprietà non siano contaminate e non siano soggette a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarle negativamente;

(b) le proprietà e le attività in esse svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

(c) le proprietà posseggano e/o possiederanno, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) o equivalente.

### Condizioni e Stato Manutentivo

In mancanza di informazioni diverse, si sono ipotizzate le seguenti condizioni:

(a) non siano presenti condizioni del terreno anomale o reperti archeologici che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri delle proprietà;

(b) le proprietà non siano in stato di decadimento o abbiano difetti strutturali latenti;

(c) nessun materiale pericoloso o tecnica sospetta sia stata utilizzata per la costruzione o per successive modifiche e aggiunte delle proprietà;

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti a essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo tenuto conto dell'età e delle evidenti condizioni generali delle proprietà. I commenti fatti sui dettagli delle stesse non hanno lo scopo di esprimere opinioni sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono essere interpretate, nemmeno implicitamente, come affermazioni indirette circa tali parti.

## Titoli di Proprietà e Situazione Locativa

Se non diversamente indicato nella presente relazione, e in assenza di informazioni circa il contrario, abbiamo considerato che:

(a) le proprietà siano libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione e siano pienamente alienabili;

(b) gli edifici saranno costruiti in conformità ai permessi urbanistici ottenuti e/o da ottenere e pertanto disporranno di permessi permanenti o esistenti;

(c) le proprietà non siano influenzate negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) gli edifici saranno conformi a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e siano pertanto pienamente agibili;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare tali interventi solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto diretto sulla nostra opinione del canone di mercato;

(g) gli eventuali inquilini presenti/futuri adempiano/adempieranno ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

(h) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

(i) ove pertinente, il proprietario, qualora richiesto, renda disponibile l'oggetto di valutazione nella forma qui determinata (locazione/transazione);

(j) sia possibile applicare canoni/valori di mercato relativi a tutte le unità commerciali che alla data di stima siano sfitte oppure occupate a uso strumentale.

#### INFORMAZIONI LEGALI

Il presente Rapporto di Valutazione (il "Rapporto") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di Aedes SiiQ S.p.A. (il "Cliente") in conformità alla nostra offerta 76bis/16 del 7 aprile 2016 e alla Vostra accettazione del 27 aprile 2016 ("l'Incarico"). Il Rapporto è confidenziale e non potrà essere fornito a nessun'altra parte diversa dal Cliente senza previa autorizzazione scritta di CBRE. CBRE ha fornito il Rapporto sul presupposto che sarà visto e utilizzato esclusivamente dal Cliente e che nessun'altra persona o soggetto terzo potrà farvi affidamento ("Reliance"), a meno che CBRE non vi abbia acconsentito per iscritto. Dove CBRE abbia espressamente riconosciuto a una persona o a un soggetto terzo diverso dal Cliente la possibilità di fare affidamento sul Rapporto, CBRE non avrà alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di detti soggetti rispetto a quella che avrebbe avuto se tale parte fosse stata individuata nell'Incarico come Cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti di tutte le parti, comunque derivanti, connesse o che potranno fare affidamento sul Rapporto, sia essa derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro non potrà in ogni caso superare:

- (i) il 25% del valore della proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data dell'Incarico stesso) o, in mancanza, sulla base del Valore di Mercato come definito dagli standard valutativi internazionali; o
- (ii) €10.000.000,00 (Euro Dieci Milioni/00); e

CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro, nascente o legato al Rapporto. Niente nel Rapporto può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.

---

# 2

## RELAZIONE GENERALE

---

**CBRE**

## OGGETTO DI VALUTAZIONE

### Le Proprietà

La Proprietà è costituita da n. 56 immobili a destinazione mista ubicati sul territorio nazionale e francese.

| NUMERO STABILE                 | CITÀ                                       | INDIRIZZO   |
|--------------------------------|--|---|
| 00-Pragoonda SIIQ S.p.A.       | Serravalle Scrivia                         | Serravalle Outfit Village - Fase 7                  |
| 03-Naviprigo SIIQ S.p.A.       | Serravalle Scrivia / Novi L.               | Serravalle Retail Park - Fase C                     |
| 04-Pragoetta S.r.l.            | Serravalle Scrivia                         | La Bollina - Market Place                           |
| 05-Pragoetta S.r.l.            | Serravalle Scrivia                         | La Bollina - Sport & Recreational                   |
| 06-Pragoetta S.r.l.            | Serravalle Scrivia                         | La Bollina - CMG/Sviluppo residenziale              |
| 07-Pragoetta S.r.l.            | Serravalle Scrivia                         | La Bollina - CASI/Sviluppo residenziale Luxury      |
| 08-Aedes SIIQ S.p.A.           | Santa Vittoria d'Alba                      | Rovero Center - Fase C                              |
| 09-Pragoetta S.r.l.            | Santa Vittoria d'Alba                      | Rovero Center - Fase D                              |
| 10-Pragoquadro SIIQ S.p.A.     | Castellazzo Bormida                        | Castellazzo Design Center                           |
| 11-Sotac SIIQ S.p.A.           | Caselle                                    | Caselle Designer Village                            |
| 11-Sotac SIIQ S.p.A.           | Caselle                                    | Caselle Designer Village                            |
| 12_1-Casina Prago SIIQ S.p.A.  | Serravalle Scrivia                         | Prago Business Park                                 |
| 12_2-Casina Prago SIIQ S.p.A.  | Serravalle Scrivia                         | Prago Business Park - Capocità edificatoria         |
| 13-Aedes SIIQ S.p.A.           | Santa Vittoria d'Alba                      | Rovero Center - Fase B                              |
| 14-Pragoetta S.r.l.            | Serravalle Scrivia                         | Serravalle Golf Hotel                               |
| 15-Pragoetta S.r.l.            | Serravalle Scrivia                         | Hotel Villa Bollina                                 |
| 16-Pragoetta S.r.l.            | Serravalle Scrivia                         | Casina Nuova  |
| 17-Pragoetta S.r.l.            | Serravalle Scrivia                         | Casina Vittoria                                     |
| 18-Pragoetta S.r.l.            | Serravalle Scrivia                         | 32/35/Piazza XXVI Aprile- Res.F.ta Genova           |
| 19-Pragofranze Sorl            | Conner - Francia                           | 2 Bv. De la Croizette                               |
| 21-Soc. Agricolo LaBollina Srl | Serravalle Scrivia                         | CASI - Comparto agricolo (Vigneti)                  |
| 22-Pragoquadro SIIQ S.p.A.     | Castellazzo Bormida-Borghetto Alessandrino | Letto Agricolo - Castellazzo-Borghetto Alessandrino |
| 23_1-Casina Prago SIIQ S.p.A.  | Serravalle Scrivia                         | Capocità edificatoria urbanistica - produttivo      |
| 23_2-Casina Prago SIIQ S.p.A.  | Serravalle Scrivia                         | Letto 9C - commerciale                              |
| 23_3-Casina Prago SIIQ S.p.A.  | Serravalle Scrivia                         | Letto 10 B - produttivo                             |
| 23_4-Casina Prago SIIQ S.p.A.  | Serravalle Scrivia                         | Letto 11 - produttivo                               |
| 24_1-Naviprigo SIIQ S.p.A.     | Novi Ligure                                | Capocità edificatoria urbanistica - commerciale     |
| 24_2-Naviprigo SIIQ S.p.A.     | Novi Ligure                                | Capocità edificatoria urbanistica - produttivo      |
| 24_3-Naviprigo SIIQ S.p.A.     | Novi Ligure                                | Capocità edificatoria urbanistica - residenziale    |
| 25_1-Aedes SIIQ S.p.A.         | Santa Vittoria d'Alba                      | Capocità edificatoria urbanistica - commerciale     |
| 25_2-Pragoetta S.r.l.          | Santa Vittoria d'Alba                      | Capocità edificatoria urbanistica - produttivo      |
| 26-Pragoquadro SIIQ S.p.A.     | Castellazzo Bormida                        | Capocità edificatoria urbanistica - commerciale     |
| 27-Aedes SIIQ S.p.A.           | Milano                                     | Via Agnello 12                                      |
| 28-Aedes SIIQ S.p.A.           | Milano                                     | Via San Vigilio 1                                   |
| 29-Pragoetta S.r.l.            | Milano                                     | Via Carlo De Angeli 3                               |
| 30-Aedes SIIQ S.p.A.           | Catania                                    | Via Etnea 116 - 124                                 |
| 33-Aedes SIIQ S.p.A.           | Roma                                       | Via Venezia, 56                                     |
| 34-Aedes SIIQ S.p.A.           | Brescia A                                  | Via Rieti, 4 - Sub.9                                |
| 35-Aedes SIIQ S.p.A.           | Brescia B                                  | Via Rieti, 4 - Sub.8 - Happy Casa                   |
| 36-Aedes SIIQ S.p.A.           | Bra  | Borgo San Martino (Strada Dettale 231)              |
| 37-Fondo Redwood               | Aqui Terme                                 | Via Casarogno 46                                    |
| 38-Aedes SIIQ S.p.A.           | Bazzano del Grappa                         | Via Figaletto,4                                     |
| 39-Aedes SIIQ S.p.A.           | S. Giovanni Teatino                        | Via Vittorio Emanuele 57                            |
| 40-Aedes SIIQ S.p.A.           | Rosa                                       | Via Capitan Alessio, 132                            |
| 41a-Aedes SIIQ S.p.A.          | Colepio di Certola                         | S.S. Paullese Km 10                                 |
| 41-Aedes SIIQ S.p.A.           | Colepio di Certola                         | S.S. Paullese Km 10                                 |
| 42-Aedes SIIQ S.p.A.           | La Spezia                                  | Via Corduroi  |
| 43-Aedes SIIQ S.p.A.           | Genova A                                   | Via Frasinetto 24 - Unieuro                         |
| 44-Aedes SIIQ S.p.A.           | Genova B                                   | Via Frasinetto 24 - Fiat                            |
| 45-Aedes SIIQ S.p.A.           | Sulzaco                                    | Via Torino 73                                       |
| 46-Aedes SIIQ S.p.A.           | Castagnia A                                | S.P. Neive 16 - Unieuro                             |
| 47-Aedes SIIQ S.p.A.           | Castagnia B                                | S.P. Neive 69 - Bazar                               |
| 48-Fondo Redwood               | Roma                                       | Via Galleria, 1272                                  |
| 49-Aedes SIIQ S.p.A.           | Feralta Antica - Lomazia Terme             | Località Carrube, Blocco B6                         |
| 50-Aedes SIIQ S.p.A.           | Tavagnozzo                                 | Via Nazionale, 116                                  |
| 51-Aedes SIIQ S.p.A.           | Trezzano S.N.                              | Via C. Colombo, 18/20                               |

### **Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.)**

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

I costi quali tasse, spese legali e di transazione, etc... sono da considerarsi in aggiunta al valore stimato; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

### Approccio valutativo

In sede di stima ci siamo basati su metodi e principi valutativi di generale accettazione.

In particolare, nella determinazione del Valore di Mercato, abbiamo utilizzato i criteri di valutazione di seguito elencati:

#### Metodo Comparativo o del Mercato

Il metodo comparativo o del mercato è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il suddetto criterio si basa sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato e, possibilmente, aventi le medesime caratteristiche. In mancanza di osservazioni direttamente riferibili alla proprietà in esame si ricorre a casistiche il più possibile assimilabili alla stessa, apportando le necessarie correzioni.

I valori ricavati sono stati modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione, in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, abbiamo considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare:

- la distribuzione delle superfici;
- la consistenza edilizia;
- il tipo di costruzione;
- la prevedibile durata;
- le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

#### Metodo dei Flussi di Cassa Scontati (o Discounted Cash Flow)

La valutazione attraverso il flusso di cassa è stata effettuata attualizzando gli eventuali canoni derivanti dalle locazioni in essere; al termine dei relativi contratti o tempi di locazione contrattuali, si è previsto, dove necessario, di intervenire con opere di ristrutturazione per riconvertire l'immobile o rinnovarlo, al fine di poterlo ottimizzare e locare, successivamente, a canoni di mercato congrui; il reddito così ottimizzato e normalizzato è stato capitalizzato.

Sia i costi di riconversione che il valore finale capitalizzato sono stati attualizzati a tassi che considerano i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata. Il risultato di tale operazione porta a stabilire il valore attuale dell'asset immobiliare.

Gli elementi considerati nel DCF sono, tutti o in parte, quelli riportati a seguire.

- reddito lordo annuo derivante dai contratti di locazione;
- indicizzazione canoni attuali;

- tempi di occupazione degli spazi previsti dal contratto di locazione (piano di utilizzo);
- costi di gestione degli immobili locati (tasse di proprietà <IMU, TASI>, amministrazione, assicurazione, riserve per manutenzione straordinaria, tassa di registro);
- eventuali investimenti necessari alla ottimizzazione d'uso;
- tempi di ottimizzazione e di messa a reddito;
- previsione di rivalutazione dei valori immobiliari (Capital Gain);
- canoni di locazione di mercato;
- tassi di attualizzazione e capitalizzazione per ciascun immobile.

#### Metodo Residuale (o della Trasformazione)

Per esprimere il nostro parere circa il Valore di Mercato della Proprietà, abbiamo effettuato una valutazione applicando il Metodo Residuale (o della Trasformazione) in accordo con il progetto proposto, i permessi edilizi ottenuti e con i benchmark di mercato comparabili con quanto in analisi.

Il Metodo Residuale (o della Trasformazione) è basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore di Mercato determinato con il Metodo Residuale si può definire come la differenza tra il Valore di Mercato della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la sua trasformazione. Ricavi e costi sono a valori costanti, posizionati nei momenti in cui si verificano e scontati all'attualità con un opportuno tasso di sconto.

Affinché il Valore determinato con il Metodo Residuale si possa identificare con il suo Valore di Mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". È "ordinario" l'operatore di buone capacità economiche ed organizzative che può accedere ad una leva finanziaria (mezzi di terzi), per finanziare l'azione di sviluppo, molto prossima a quella che la maggioranza degli imprenditori otterrebbe e che ha come obiettivo il conseguimento di un guadagno (Profitto sui Costi dello sviluppatore o Developer's Profit on Cost) commisurato al rischio dell'iniziativa, ai costi ancora da sostenersi per l'acquisto della stessa e il suo completamento, ai ricavi potenzialmente ottenibili e ai relativi tempi. Qualunque tipo di trasformazione che non fosse "ordinaria", lascerebbe spazio ad extra profitto, sia positivi che negativi.

Per sviluppi immobiliari della durata inferiori ai 5 anni, normalmente, l'aspetto che guida l'investimento è dato dal Profitto sui Costi dello sviluppatore (Developer's Profit on Cost), espressione percentuale tra il margine atteso (ricavi-costi) e i costi complessivi comprensivi dell'acquisto della Proprietà.

Per sviluppi immobiliari della durata superiore ai 5 anni, invece, di norma l'aspetto che influenza l'investimento è il Tasso Interno di Rendimento senza leva finanziaria, o Equivalent Yield (unlevered target I.R.R.).

## Metodologie operative

Al fine di accertare il valore, CBRE VALUATION S.p.A. ha effettuato ispezioni agli immobili in oggetto per rilevare, oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso ecc.), la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.).

Per tale semestrale sono stati ispezionati solamente gli asset n°3-23/3-34-48-50

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati (canone locativo e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo della stima e delle considerazioni di stima.

Tali dati sono stati riferiti alle diverse destinazioni funzionali degli immobili, sia attuali, per determinare il canone congruo, sia future, per redigere la massima valorizzazione dell'asset, sulla base del massimo e migliore utilizzo.

Il massimo e migliore utilizzo viene definito come la condizione che, tra tutti gli usi ragionevoli, probabili e legali, fisicamente possibili e finanziariamente fattibili, è in grado di conferire il massimo valore alla proprietà.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, e utilizzati per poter focalizzare, per ognuna, la desiderabilità e appetibilità sul mercato medesimo.

Nei casi in cui abbiamo riscontrato carenze nello stato di conservazione degli immobili, abbiamo provveduto a determinare i costi e i tempi necessari per ripristinare le condizioni fisiche e poter essere in linea con gli usi e le consuetudini del mercato immobiliare della zona di riferimento.

### Superfici

La nostra valutazione è basata sui dati di consistenza forniti direttamente dal Cliente.

Non abbiamo proceduto alla misurazione di alcun immobile.

### Situazione locativa

La nostra valutazione è basata sui dati forniti direttamente dal Cliente.

### Costi di gestione

Gli importi dell'I.M.U. e della T.A.S.I. ci sono stati forniti dal Cliente e non sono stati da noi verificati.

### Stato di conservazione

Non abbiamo effettuato verifiche strutturali di alcun immobile, né effettuato verifiche sugli impianti e, pertanto, le nostre valutazioni si basano sul presupposto che non esistano problemi in merito. Inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto o altri materiali nocivi, e di conseguenza le nostre valutazioni sono basate sul presupposto che nessuna passività ambientale esista. Nei casi in cui abbiamo riscontrato carenze nello stato di conservazione degli immobili, abbiamo provveduto a imputare opportuni capex in linea

con gli usi e consuetudini del mercato italiano.

#### Verifiche Normative

Abbiamo effettuato la valutazione sull'assunto che tutti gli immobili siano perfettamente rispondenti e in linea con le normative vigenti per l'uso cui gli immobili stessi sono destinati alla data della valutazione. Nessuna verifica di rispondenza urbanistica e amministrativa è stata da noi fatta.

#### Tasse, Imposte, Altri Costi di Gestione e Varie

È prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione. Ne consegue che non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione, quali imposte, costi legali, ecc.

Non abbiamo effettuato alcun accantonamento o deduzione a fronte di imposte e tasse dirette o indirette di alcun genere.

#### Valutazione di Portafoglio, Cessioni di Società, Pagamenti Differiti

Ogni immobile è stato valutato individualmente e non come facente parte di un portafoglio immobiliare.

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari. Le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità, ove questa esista.

#### Informazioni

Abbiamo fatto affidamento sui dati fornitici dal Cliente, e abbiamo pertanto dato per scontato che tutte le informazioni forniteci siano esatte e complete in ogni aspetto.

#### Ipotecche

Non abbiamo preso in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri gravami di qualsiasi natura che possano essere collegate agli immobili.

## Base del Valore

#### Indicatori Monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati, a valore corrente (a valore costante per gli sviluppi).

#### Tempi

A seconda della tipologia di asset (terreno soggetto a sviluppo, immobile a reddito, immobile sfitto) si sono considerati tempistiche differenti a seconda della strategia di locazione/vendita ipotizzata.

### Costi di Gestione

Dove pertinente, i costi a carico del Proprietario considerati sono i seguenti:

- Spese di Amministrazione: pari ad un importo variabile sul monte canoni o sulla superficie commerciale;
- Riserve per manutenzione straordinaria: determinate come incidenza sul CRN o sull'ERV;
- Assicurazione: per alcuni asset comunicata dal Cliente, per altri stimata come incidenza sul CRN;
- Tasse di proprietà (IMU+TASI): comunicata dal Cliente;
- Imposta di Registro: pari allo 0,50% dei canoni percepiti;
- Varie (spese condominiali): in parte stimate da CBRE, in parte comunicate dal Cliente

### Capex

Diversamente dalle Riserve per manutenzione straordinaria i "Capex" sono costi puntuali che si rendono necessari per ottimizzare e/o riconvertire l'immobile prima di metterlo sul mercato. Gli importi indicati nel report sono riferiti alla data di stima e ovviamente vengono inflazionati quando vengono considerati nel DCF.

### Canoni di Locazione

I dati locativi necessari allo svolgimento della stima ci sono stati forniti dal Cliente.

### Canoni di Mercato / Prezzi di Mercato

I canoni di mercato o i prezzi di mercato da assumersi al termine delle locazioni in corso o da imputare alle parti sfitte, sono stati determinati in base ai dati di mercato rilevati in zona.

### Inflazione Prevista

Si è ipotizzato un'inflazione pari a 1,50% per tutto il flusso temporale considerato.

### Crescita Canone di Mercato

E' stata assunta una crescita di mercato pari all'inflazione tendenziale prevista pari a 1,50% a partire dal secondo anno.

### Tassi Utilizzati

Ogni immobile presenta una sua valenza analizzata singolarmente. I tassi presi a base della valutazione sono i seguenti:

- tasso di attualizzazione del canone percepito;
- tasso di attualizzazione della rimessa a reddito/operazione di alienazione;
- tasso di attualizzazione dell'operazione di sviluppo.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e

rischio settore, considerando una struttura finanziaria composta in parte da mezzi propri (equity) ed in parte da mezzi di terzi (debt).

Per i mezzi propri (equity) abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free), pari all'Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere<sup>1</sup> di titoli di stato calcolato mensilmente dalla Banca d'Italia e usato come indice di riferimento per numerosi calcoli attuariali, un delta per tener conto dell'illiquidità dell'investimento e un ulteriore delta per tener conto dello specifico rischio dell'investimento (rischio settore).

Il "Risk free" può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento.

L'illiquidità può essere definita come la difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in denaro, rischio legato ai tempi di transazione; questo rischio dipende dalle caratteristiche dell'immobile in oggetto. Il rischio settore è un rischio strettamente legato alle caratteristiche specifiche dell'investimento immobiliare; maggiore è la possibilità che un risultato atteso non venga conseguito, maggiore è il rischio di quell'investimento. E' un tipo di rischio che dipende dalle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento e dalla competitività dell'oggetto nel mercato stesso. La composizione questi due fattori determina lo spread sull'equity.

Per remunerazione del capitale di terzi (debt) si intende invece il tasso ottenibile sul mercato finanziario per contrarre finanziamenti finalizzati alla tipologia di investimento considerato: è assunto pari ad un rendimento base senza rischio sul medio/lungo periodo, pari al tasso "IRS" a 15 anni, più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

L'IRS (Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse, esso viene utilizzato come parametro di indicizzazione nei mercati finanziari e per la stipula di finanziamenti bancari.

Lo Spread è il delta aggiuntivo che le banche sommano all'indice sopra definito per determinare il tasso a cui concedono dei prestiti; dipende dalle garanzie che l'investitore può garantire e dal rischio specifico dell'investimento.

Il ritorno sui "mezzi propri" (equity) si determina sommando al tasso dei titoli di stato a

---

<sup>1</sup> Il paniere su cui si calcola il Rendistato è composto da tutti i Buoni del Tesoro Poliennali (BTP) quotati sul MOT e aventi vita residua superiore ad un anno. Sono esclusi i BTP indicizzati all'inflazione dell'area euro. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sito istituzionale della Banca d'Italia ([http://www.bancaditalia.it/banca\\_centrale/operazioni/titoli/tassi/rendi](http://www.bancaditalia.it/banca_centrale/operazioni/titoli/tassi/rendi))

lungo termine lo spread sull'equity (illiquidità + rischio iniziativa). Per quanto riguarda i "mezzi di terzi" (debt) si somma al tasso IRS lo spread.

Considerando a questo punto la composizione percentuale della struttura finanziaria, usualmente 50% e 50%, si ottiene il tasso di sconto utilizzato in valutazione.

Questo ragionamento viene utilizzato per determinare sia il tasso di attualizzazione canonici sia il tasso di attualizzazione della rimessa a reddito.

Viceversa il tasso di capitalizzazione rappresenta il fattore "sintetico", che permette di convertire una indicazione di reddito atteso in una indicazione di valore attuale. E' un tasso che viene dedotto dal mercato in quanto rappresenta il rapporto tra canone netto e prezzo nelle transazioni immobiliari.

#### Dati Fondamentali dei Tassi Utilizzati

Nella valutazione al 31 dicembre 2016 i dati fondamentali considerati sono stati i seguenti:

- Inflazione programmata: 1,50%
- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito
- Mezzi propri Media mobile su 12 mesi Rendistat lordo: 1,26%
- Mezzi di terzi (debt): 50% del capitale investito
- Mezzi di terzi Media mobile su 12 mesi IRS a 15 anni: 1,22%



**Fondo "Petarca"**  
Valutazione semestrale

**R.P. – Relazione di Progetto\_Abstract**

Data di Riferimento: 31/12/2016

Le informazioni contenute in questo documento sono di proprietà di K2Real e del destinatario del documento. Tali informazioni sono strettamente legate ai commenti orali che le hanno accompagnate.



Abstract

## INDICE

|   |   |
|---|---|
| 1. OGGETTO DI ANALISI                       | 2 |
| 1.1. Inquadramento generale                 | 2 |
| 1.2. Distribuzione territoriale & location  | 3 |
| 2. ANALISI DI VALUTAZIONE                   | 4 |
| 2.1. Finalità dell'analisi                  | 4 |
| 2.2. Processo di analisi                    | 5 |
| 2.3. Technicality & main assumptions        | 6 |
| 2.3.1. Technicality                         | 6 |
| 2.3.2. Parametri di base & main assumptions | 7 |
| 3. RISULTATI DELL'ANALISI                   | 9 |

---

Allegato – Modus operandi Et Condizioni al contorno



## 1. OGGETTO DI ANALISI

### 1.1. Inquadramento generale

Il perimetro relativo ai beni immobili detenuti dal fondo comune di investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati denominato "Petrarca", gestito da Sator Immobiliare SGR S.p.A., risulta, alla Data di Riferimento del 31/12/2016, costituito di num. 5 assets immobiliari di seguito individuati.

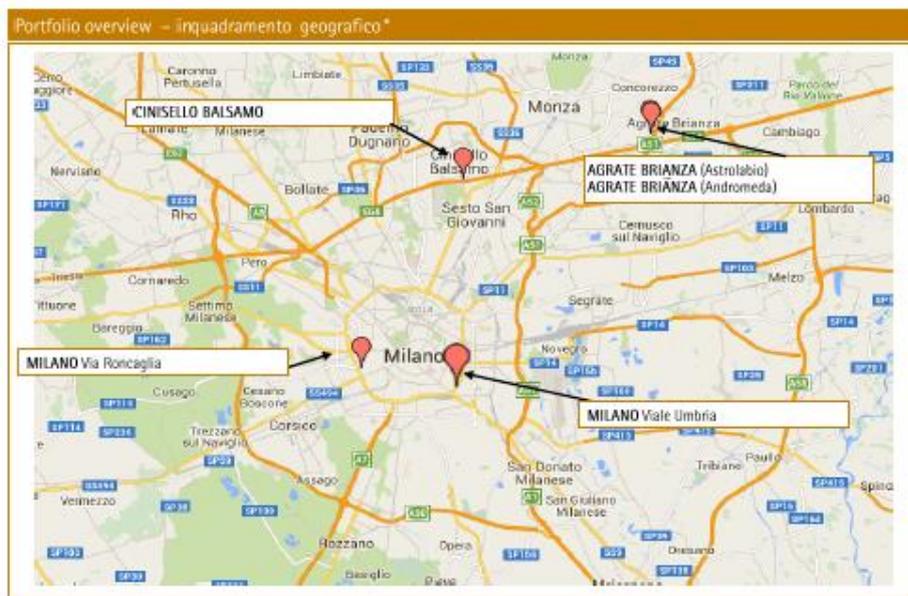
#### Assets detenuti dal Fondo

| Elenco assets immobiliari detenuti dal Fondo "Petrarca" _ Data Rif: 31/12/2016 |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| N.   | Descrizione e Ubicazione  | Destinazione d'uso prevalente |
| 1  | <b>AGRATE BRIANZA - Via Cardano (Palazzo Astrolabio)</b><br>Ubicazione: centro direzionale<br>Tipologia: palazzo ad uffici  | Direzionale-commerciale       |
| 2  | <b>AGRATE BRIANZA - Via Paracelso (Palazzo Andromeda)</b><br>Ubicazione: centro direzionale<br>Tipologia: palazzo ad uffici | Direzionale                   |
| 3  | <b>MILANO - Viale Umbria</b><br>Ubicazione: semicentro<br>Tipologia: loft/media superfici di vendita                        | Commerciale - ristorazione    |
| 4  | <b>MILANO - Via Roncaglia</b><br>Ubicazione: semicentro<br>Tipologia: palazzo ad uffici                                     | Direzionale                   |
| 5  | <b>CINISELLO BALSAMO - Via Gorki</b><br>Ubicazione: semicentro<br>Tipologia: palazzo ad uffici                              | Direzionale                   |

## 1.2. Distribuzione territoriale & location

L'asset allocation del Fondo "Petrarca" è caratterizzata da immobili ubicati nell'ambito milanese:

- num. 2 assets risultano posizionati all'interno del "Centro Direzionale Colleoni" posto nel comune di Agrate di Brianza;
- num. 1 assets è ubicato a Cinisello Balsamo;
- num. 2 assets ubicati in zona semicentrale del Comune di Milano in prossimità della 'circonvallazione esterna' della città.



La situazione locativa complessiva del portafoglio detenuto dal Fondo, alla Data di Riferimento dell'analisi, presenta un livello di vacancy, pari a circa il 50-55% della GLA-Gross Lettable Area considerata ai fini valutativi.



## 2. ANALISI DI VALUTAZIONE

### 2.1. Finalità dell'analisi

Con riferimento a ciascuno dei num. 5 assets immobiliari individuati che costituiscono il patrimonio immobiliare detenuto dal Fondo "Petarca" alla Data di Riferimento del 31/12/2016, considerati su base "AbyA - Asset by Asset" (i.e. considerando ciascuno degli assets – complesso immobiliare, fabbricato cielo-terra, porzione immobiliare, unità immobiliare o lotto di terreno - individualmente quale autonoma entità), l'analisi di valutazione è stata finalizzata alla determinazione del "FV-Fair Value (as is)" equiparato al "MV-Market Value"<sup>1</sup>, laddove con tale accezione si intende il più probabile prezzo di trasferimento dell'asset immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ("as is"), ove per "stato di fatto e di diritto" siano da intendersi, congiuntamente, lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione, le condizioni al contorno e la situazione urbanistica ["stato di fatto"] nonché la situazione locativa, il titolo di proprietà, l'eventuale presenza di servitù, gravami ed altri fattori connessi al godimento del bene ["stato di diritto"] - ciascun fattore come verificato e/o secondo assunzione alla Data di Riferimento dell'analisi, senza effettuare assunzioni speciali o caveats inusuali.

Rimandando per ulteriori approfondimenti al Glossario all'uopo predisposto all'Allegato A, si precisa che, nel caso in cui un asset immobiliare risulti, alla Data di Riferimento, immediatamente libero o soggetto a piano di rilascio pre-definito, assoggettato ad iter urbanistico definito ed, in quanto tale, pienamente valorizzabile al proprio massimo e migliore utilizzo, FV-Fair Value (as is) e FV-Fair Value (HBU) coincidono (differendo, invece, qualora l'asset non risulti alla Data di Riferimento rispondente ad uno dei suddetti requisiti, cosicché le variabili connesse alle condizioni di locazione e le variabili connesse all'iter urbanistico da attivare per il progetto di valorizzazione ne influenzino, positivamente o negativamente, il valore).

Nella market practice adottata da K2Real, il Giudizio Integrato di Valore ed, in quanto tale, per il caso di specie, il "FV-Fair Value", è stato determinato con riferimento alle seguenti assunzioni:

- carattere di "ordinarietà delle controparti" (acquirente e venditore), laddove per "ordinario" sia da intendersi l'operatore di medie capacità economiche, strategiche ed intellettive, tali da non inverare elementi pregiudizievoli ai fini della libera conclusione della trattativa, e dotato di ragionevole consapevolezza e conoscenza riguardo alla natura ed alle

<sup>1</sup> vedi: VPS 4 (Basi del valore, assunzioni e assunzioni speciali) degli "Standard professionali di valutazione - RICS 2014"

caratteristiche precipue del bene oggetto di trattativa, al suo utilizzo attuale ed allo stato del libero mercato alla Data di Riferimento;

- "libera determinazione delle controparti" alla conclusione del contratto, senza alcuna restrizione della capacità di intendere e di volere ne' alcun condizionamento coercitivo della libera volontà;
- carattere di "ordinarietà della trattativa" che espressamente escluda speciali termini contrattuali o circostanze, quali finanziamenti atipici, accordi di retrolocazione, corrispettivi o concessioni particolari ottenute da soggetti coinvolti nella compravendita/locazione;
- ipotesi che l'asset immobiliare sia stato offerto sul libero mercato per un periodo ritenuto ragionevolmente sufficiente alla manifestazione di interesse ad opera di una controparte (interesse all'acquisto, qualora l'asset sia offerto in vendita e/o interesse alla locazione qualora l'asset sia offerto in locazione).

## 2.2. Processo di analisi

Al fine di implementare l'analisi di valutazione di ciascun assets di cui al perimetro immobiliare oggetto di indagine alla Data di Riferimento del 31/12/2016 al fine di monitorare eventuali variazioni nei valori dell'asset immobiliare derivanti sia da fluttuazioni da parte del mercato che abbiano impatto positivo o negativo sullo stesso sia da variazioni relative all'evoluzione del contesto urbano di riferimento, sia da variazioni relative allo stato di conservazione e/o alle condizioni di manutenzione per vetustà, obsolescenza funzionale, mancata e/o differita manutenzione sia da eventuali variazioni nelle previsioni di piano relative allo strumento urbanistico in essere, sia da ogni e qualsivoglia avanzamento dei lavori, nel caso di assets immobiliari eventualmente oggetto di interventi di valorizzazione (trasformazione /riqualificazione/riconversione/sviluppo), la presente analisi si configura quale "valutazione di aggiornamento", elaborata secondo modalità "full light analysis".

Secondo tale accezione è da intendersi una valutazione che abbia seguito processo analogo ad una "full analysis", laddove secondo tale accezione sia da intendersi un'analisi di valutazione completa ed inclusiva di technical&site inspection (sopralluogo tecnico ispettivo di dettaglio, sia esterno che interno), elaborata pertanto basandosi sia sui dati di input contenuti nella documentazione fornita dal Cliente (o da chi per esso), sia sul know-how relativo alla prassi estimativa e sui dati parametrici rilevati dalle Fonti Istituzionali di Osservazione del mercato immobiliare, sia, e in prima istanza, sui dati di dettaglio rilevati in situ (location e contesto urbano / consistenza / dotazione impiantistica /



stato di conservazione / condizioni di manutenzione / analisi urbanistica / indagine di dettaglio del mercato locale ed ogni altra e qualsivoglia informazione necessaria allo sviluppo dell'analisi), oltre che su quelli eventualmente disponibili, alla Data di Riferimento, in seno al database di comparables K2R, differendone tuttavia per la riduzione di parte delle attività ascritte in forza della natura dell'analisi stessa; nel caso di specie, si è fatto riferimento a quanto fornito in sede di prima valutazione (ns rif. MF-15-0029.01 Data Rif. 31/12/2015), per quanto attiene documentazione tecnica, mentre sono stati recepiti gli eventuali aggiornamenti derivanti da risultanze della technical&site inspection, variazioni di mercato, così come ogni e qualsivoglia variazione intervenuta nella situazione amministrativa e locativa.

Per quanto attiene i dati di consistenza (in particolar modo riferiti ai dati relativi alle superfici), questi sono stati recepiti dalla documentazione fornita dalla SGR ed oggetto di verifiche a campione in sede di site-inspection.

### 2.3. Technicality & main assumptions

Meglio precisate, come sopra, le modalità di esecuzione delle attività operative connesse all'analisi di valutazione finalizzata alla determinazione del FV-Fair Value (as is), vengono nel seguito elencati i criteri di analisi, le note metodologiche e le assumptions precipue che vi sottendono.

#### 2.3.1. Technicality

In sede di valutazione sono stati applicati principi e criteri generalmente accettati nella prassi estimativa, e riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite in merito dalla Banca d'Italia conformandosi, nella fattispecie, alle guidelines che sottendono gli standard internazionali IVS e RICS, con particolare riferimento ai principi enunciati in seno al cosiddetto "Red Book" i.e. "Standard professionali di valutazione RICS – Gennaio 2014" che rappresenta la versione in lingua italiana di riferimento, facendo ricorso alle technicalities qui di seguito illustrate.

- (i) **"Income Approach / Financial Approach" (Approccio Finanziario)** – prende in considerazione l'approccio metodologico della DCF-Discounted Cash Flow Analysis con TV-Terminal Value, che si basa su:
- determinazione, per il periodo di tempo ritenuto più opportuno, dei futuri redditi derivanti dalla locazione e/o alienazione (ivi compreso TV-Terminal Value) dell'asset immobiliare, in tutto o in parte (per comparto e/o singola entità che lo costituisca: fabbricato cielo-terra, porzione di fabbricato, unità immobiliare, lotto di terreno);



Abstract

- determinazione degli operating costs (assicurazione, property management, property taxes, manutenzione straordinaria) e dei costi di valorizzazione (demolizione, ricostruzione, nuova edificazione, ristrutturazione, risanamento conservativo, ...);
- calcolo dei UFCF-Unlevered Free Cash Flows pre-tax;
- attualizzazione, alla Data di Riferimento dell'analisi, dei flussi di cassa.

(ii) **"Market Approach" (Approccio Comparativo)** – basato sul confronto fra l'asset immobiliare ed altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si utilizzano, nella fattispecie, moduli di comparazione ad "adjustment factors", al fine della comparabilità di variabili quali: dimensione, location, tipologia costruttiva, standard qualitativo, standing, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione, condizioni di manutenzione, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, condizioni precipue di compravendita, et al.

Ai fini della determinazione del "GV-Giudizio Integrato di Valore", le technicalities di analisi sopra illustrate sono state applicate in funzione delle necessità dell'analisi stessa, come si evince dai singoli appraisal forms e come meglio specificato nei singoli analytical reports, relativi a ciascun asset immobiliare oggetto di analisi; ai fini della presente nota metodologica si può asserire che, nell'ambito di un approccio finanziario si è compenetrato l'approccio comparativo per quanto attiene la determinazione dei livelli di canone di locazione di mercato (MR-Market Rent/ERV-Estimated Rental Value) per le varie destinazioni d'uso considerate, oltre che per il riscontro del valore finale del bene rispetto ad operazioni rilevanti aventi ad oggetto la compravendita di immobili di caratteristiche comparabili rispetto a quelli in oggetto.

### 2.3.2. Parametri di base Et main assumptions

Per le analisi di cui all'approccio finanziario della DCF-Discounted Cash Flow Analysis, si considerino le seguenti assunzioni poste alla base dell'analisi stessa:

- (i) proiezioni effettuate a valori nominali;
- (ii) tasso di inflazione assunto quale media mobile tra l'inflazione storica e programmata (dati storici F.O.I. registrati negli ultimi 5 anni e dati programmati per i prossimi 5 anni);
- (iii) previsione di un aumento dei valori e canoni di mercato in linea con l'inflazione;



- (iv) rivalutazione annua dei redditi da locazione in essere in base alla normativa in materia vigente, i.e. al 75% dell'Indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
- (v) adozione di percentuale di vacancy Et credit loss variabile in funzione della possibilità di rinnovo degli eventuali contratti a terzi in essere e/o dei tempi di assorbimento da parte del mercato di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e del mercato di riferimento stesso;
- (vi) stima dei costi di property management, qualora non si disponga del dato reale, quale percentuale dei ricavi lordi potenziali da locazione;
- (vii) stima dei costi di assicurazione degli assets quale percentuale del Reinstatement Cost<sup>2</sup>;
- (viii) stima dell'incidenza delle manutenzioni straordinarie, qualora non si disponga del dato reale, quale percentuale del Reinstatement Cost<sup>3</sup>;
- (ix) stima dell'imposta di registro su locazione dovuta a seguito del regime impositivo-fiscale ex. L. 248/2006 di conversione del D.L. 223/2006, assumendo convenzionalmente la ripartizione dell'aliquota dovuta (1%) in ragione del 50% tra Locatore e Locatario;
- (x) dato dell'importo delle property taxes, direttamente fornito dalla Proprietà per lo status "as is", e stimato da K2Real nel caso di scenari "HBU";
- (xi) stima dei costi diretti di valorizzazione, qualora considerati ai fini della valutazione, sulla base di computo estimativo di dettaglio per singola quantità edificabile/ricorvertibile/ri-funzionalizzabile per tipo di intervento (demolizione, costruzione, ristrutturazione e trasformazione in senso lato), qualora non risultasse già stato definito un importo per la realizzazione di tali attività;
- (xii) stima delle altre voci di costo che concorrono alla determinazione dei costi complessivi di valorizzazione (se funzionali all'analisi di valutazione): costi indiretti (progettazione e direzione lavori) ed imprevisti, quale percentuale dei costi diretti; oneri comunali (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) come da tariffario comunale di competenza, per aliquote e tipologia di intervento, che abbia o meno impatto anche sulla eventuale variazione di carico urbanistico;

<sup>2</sup> Definito come il costo di riproduzione del bene secondo tecnologie costruttive e con materiali di cui all'epoca di costruzione dell'asset stesso, con espressa esclusione del terreno, utilizzato ai fini assicurativi.

<sup>3</sup> Ibidem.

### 3. RISULTATI DELL'ANALISI

Attraverso i modelli di analisi e le technicalities di valutazione su-anzi descritti, e fatti salvi i relativi parametri di base e main assumptions come illustrati al precedente capitolo, si è giunti, all'espressione di un GIV-Giudizio Integrato di Valore ("FV-Fair Value (as is)") per ciascuno degli assets detenuti dal Fondo comune di investimento immobiliare "Petarca", alla Data di Riferimento del 31/12/2016.

#### R.V.-Riepilogo Valori alla Data di Riferimento del 31/12/2016

| Assets immobiliari afferenti al Fondo "Petarca" - Data Rif: 31/12/2016 |                                  |  |
|--|----------------------------------|--|
| N.   | Assets                           | FV-Fair Value [euro]                           |
| 1  | Agrate Brianza; Via Cardano 2    |  |
| 2  | Agrate Brianza; Via Paracelso 20 |  |
| 3  | Milano; Viale Umbria             | 61.290.000,00                                  |
| 4  | Milano; Via Roncaglia            | (euro sessantunomilioniduecentonovantamila,00) |
| 5  | Cinisello Balsamo; Via Gorki     |  |

Tutto quanto sopra premesso e considerato, fatto espresso riferimento ai parametri di base e main assumptions, e fatte altresì salve le condizioni al contorno e disclaimers che costituiscono parte integrante del presente documento, si ritiene ragionevole che il più probabile controvalore economico degli assets in questione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla Data di Riferimento e sulla base della documentazione fornita, corrisponda ai valori espressi, evidenziandone tuttavia la volatilità derivante dallo scenario di incertezza - acuito dalla vicenda 'Brexit' non ancora pienamente stabilizzata e dall'indeterminatezza circa le prospettive politico-economiche nazionali e globali - nell'ambito del quale sono stati stimati.

In fede.

K2REAL – Key to Real  
 Real Estate Partners  
 Chartered Surveyors

Tania Garuti – MRICS  
 Managing Partner



**ALLEGATO – MODUS OPERANDI E CONDIZIONI AL CONTO**

---

- 1 K2Real ha indicato espressamente la Data di Riferimento alla quale sono riferiti i giudizi di valore raggiunti. Il giudizio di valore espresso è basato sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla Data di Riferimento, nonché sulla situazione urbanistica, come verificata e/o secondo assunzione, alla medesima data. Si precisa che per condizioni di mercato si intendono a mero titolo esemplificativo le condizioni economiche generali, i tassi di interesse, i livelli dei prezzi di mercato, la situazione locativa, le condizioni di liquidità generale del mercato, la normativa vigente et al..
- 2 K2Real non ha proceduto ad una verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari oggetto della presente analisi. Non si è proceduto al rilievo metrico in situ finalizzato alla verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari. L'analisi immobiliare è stata condotta sulla base della ulteriore documentazione disponibile. Si fa presente che il sopralluogo è stato svolto per quanto visibile e consentito dal Cliente o da chi per esso.
- 3 K2Real non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha ipotizzato, ai fini valutativi, la conformità degli assets immobiliari in questione a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. K2Real inoltre, ha assunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.
- 4 L'analisi che K2Real ha eseguito esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- 5 K2Real, salvo diversamente previsto, non ha eseguito verifiche circa la compatibilità degli assets immobiliari con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.
- 6 K2Real, salvo diversamente previsto, non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.
- 7 I valori espressi non comprendono l'IVA e non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione degli assets immobiliari.



Abstract

- 8 K2Real ha svolto delle indagini di mercato i cui risultati considera rappresentativi della situazione di mercato alla Data di Riferimento della presente valutazione. Tuttavia non si esclude che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta riferibili alle attività analizzate che possano, seppur non significativamente, variare parte dei parametri unitari utilizzati quali dati di input nella presente analisi.
- 9 L'analisi che K2Real ha eseguito esclude specificatamente l'esame degli aspetti legali e fiscali. Restano di conseguenza espressamente esclusi dalla suddetta analisi gli accertamenti di natura amministrativa/giuridica/legale con riferimento, a mero titolo esemplificativo, alla situazione amministrativa (titoli di proprietà, servitù, vincoli e gravami, et. al.), alla correttezza e coerenza della situazione urbanistica rispetto alle norme generali, particolari o speciali, alla copertura assicurativa degli immobili, ai contratti di gestione immobiliare ed alla situazione locativa.
- 10 K2Real, ai fini valutativi, ha presupposto che il diritto di proprietà sia valido ed efficace, esercitato nell'ambito dei confini e pienamente trasferibile, che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso procedure ordinarie.
- 11 In seno agli output di progetto, e negli allegati che li completano, sono contenute, sia in forma esplicita che implicita, previsioni e proiezioni, realizzate da K2Real, relative all'andamento del principale mercato di riferimento del Cliente. Data tuttavia l'impossibilità di prevedere con certezza gli eventi futuri, qualsiasi conclusione relativa alle previsioni economiche e finanziarie contenute negli output di progetto non può essere considerata certa, né i commenti presentati da K2Real possono essere considerati una garanzia degli sviluppi previsti.
- 12 K2Real, in relazione all'incertezza dello scenario in cui si colloca l'opinione di valore espressa, per la presente analisi ha fatto riferimento alla VPGA9 del Red Book "Valutazione in mercati suscettibili di cambiamenti: certezza e incertezza", a cui si rimanda.  
A seguito degli sviluppi occorsi in ambito finanziario, che hanno provocato notevoli effetti di restrizione del credito e carenza di liquidità e, più in generale, della crisi e della recessione globale che hanno coinvolto molte economie, compresa quella italiana, si registrano situazioni di estrema incertezza riguardanti l'evoluzione prevedibile dello scenario di mercato futuro, con conseguenze evidenti in termini di rischiosità e di volatilità sia dei valori di vendita che dei canoni di locazione degli immobili. Sulla base di queste considerazioni si consiglia pertanto, nel caso ci si appresti ad effettuare transazioni concrete, di fare riferimento a stime aggiornate che tengano conto dell'evoluzione di tali eventi. Tale raccomandazione risulta ancora in essere

Data Rif. 31/12/2016

11



anche in considerazione (i) dello scenario che annovera la tematica della Brexit non ancora pienamente stabilizzatasi in termini di impatto sui mercati finanziari (nonchè comparto immobiliare) e (ii) dell'indeterminatezza circa le prospettive politico-economiche nazionali e globali; si ritiene pertanto che lo scenario contingente possa produrre molteplici fattori in grado di influire, direttamente e indirettamente, sul mercato degli investimenti immobiliari tali da ingenerare una significativa volatilità dei giudizi espressi.

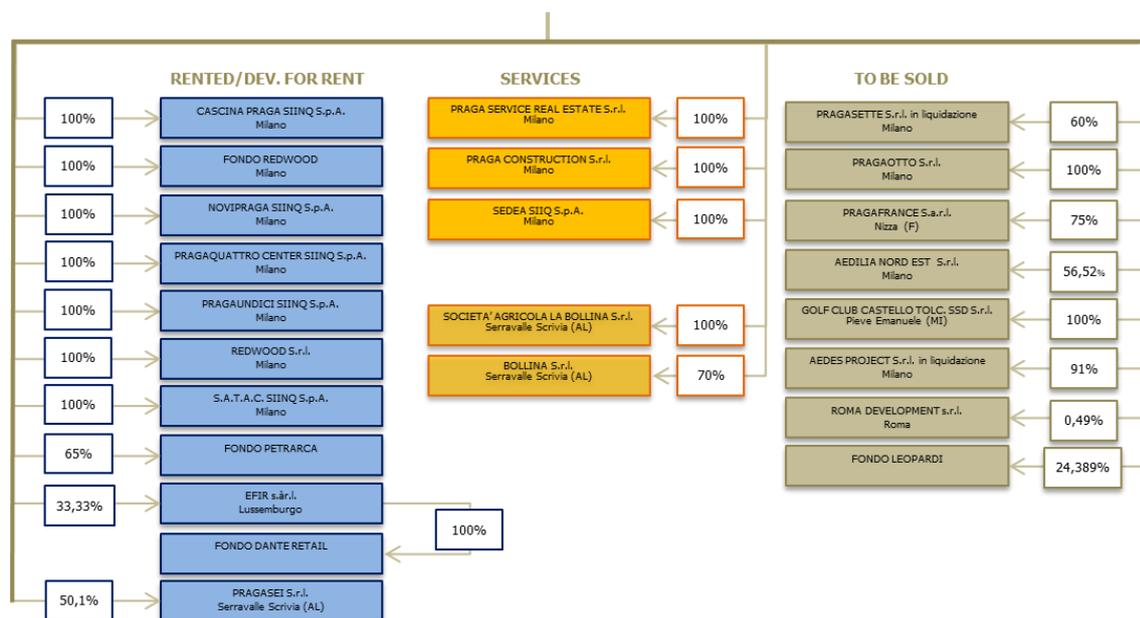
- 13 K2Real, considerato anche che i rendimenti passati non sono indicativi di rendimenti futuri, non fornisce alcuna garanzia di raggiungimento da parte del Cliente dei propri obiettivi né assume alcuna responsabilità per eventuali inesattezze dei dati forniti dal Cliente o da terzi riportati e/o elaborati in seno agli output di progetto e/o negli allegati che li completano, né delle opinioni basate su tali dati, che fossero analogamente riportate negli output di progetto e/o negli allegati che li completano.

## 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 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..

**AEDES** è un antico nome che affonda le sue radici nella lingua latina e greca e il suo significato è casa, tempio, costruzione. Aedes SiiQ nasce con l’obiettivo di valorizzare un bene prezioso, l’immobile, facendolo evolvere in un bene comune capace di generare benefici per l’intera comunità. Una tradizione antica e lontana che mira al benessere sociale delle generazioni presenti e future.

La struttura semplificata del Gruppo al 31 dicembre 2016 risultava la seguente:

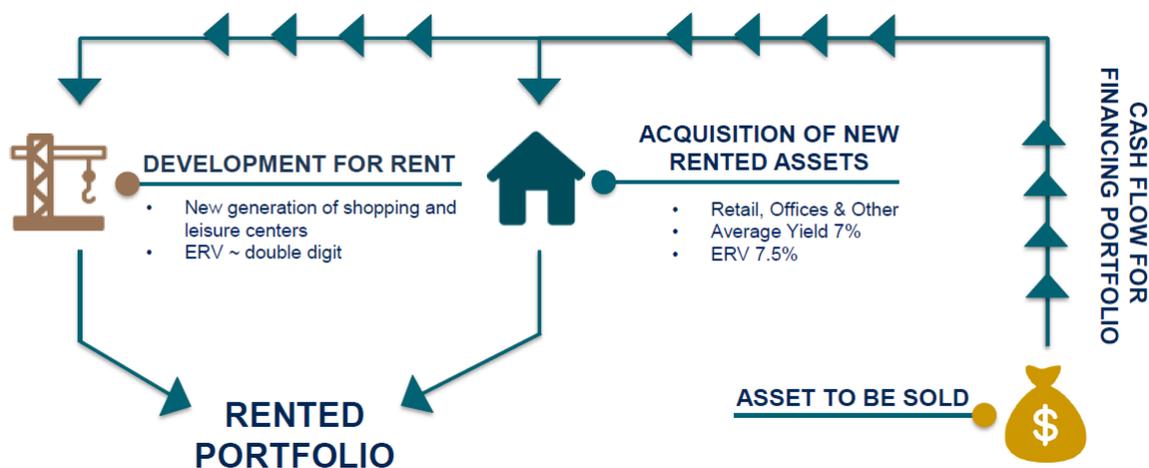


In allegato al presente Bilancio sono riportate ulteriori informazioni in relazione alle partecipazioni detenute direttamente e indirettamente dalla Capogruppo.

## 2.4 Strategia e modello di business

La strategia di Aedes ha come obiettivo la creazione e il mantenimento nel medio-lungo periodo di un portafoglio immobiliare a reddito con destinazione *commercial*, prevalentemente *retail*, con un limitato ricorso all'indebitamento e tale da generare flussi di cassa coerenti con il modello SIIQ.

Generare valore per gli stakeholder attraverso la creazione e il mantenimento, nel medio e lungo periodo, di un portafoglio immobiliare con destinazione commerciale, che sia sostenibile e in linea con il modello SIIQ" è la strategia di Gruppo Aedes, che rafforza il suo business principalmente attraverso la collocazione di risorse finanziarie nel portafoglio "a reddito" e di "sviluppo per il reddito": da un lato acquisendo nuovi immobili locati per competere con le performance dei Reit (Real Estate Investment Trust) europei, dall'altro realizzando una nuova generazione di *shopping and leisure centres* attraverso la sua pipeline di development. Obiettivi che Aedes persegue con un modello di *business* "circolare", secondo il quale il Gruppo progetta e sviluppa il potenziale delle aree edificabili in portafoglio, costruisce l'edificio e plasma le aree circostanti, rendendo la struttura un *asset* con un valore aggiunto per il territorio e la comunità locale, rinnovando le infrastrutture e distribuendo benessere sociale.



Aedes, inoltre, eroga, esclusivamente verso società del Gruppo servizi di *asset management*, amministrazione e finanza. Le società interamente controllate Praga Service Real Estate S.r.l. e Praga Construction S.r.l. svolgono attività di *Project Management* e *General Contractor*, prevalentemente verso società del Gruppo, al fine di mantenere un maggiore controllo dei propri investimenti.

In coerenza con quanto previsto nel Piano 2014-2019, il Gruppo ha completato la cessione della società controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A., al fine di concentrare il *business* nell'attività di investimento immobiliare.

## 2.5 Andamento dell'Esercizio

### • Analisi economica

L'esercizio 2016 si è chiuso con un risultato economico positivo e con i principali indicatori 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:

| Descrizione (€/000)  | 31/12/2016      | 31/12/2015      | Variazione     |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| Ricavi lordi da affitto  | 15.120          | 7.068           | 8.052          |
| Margine da vendita immobili  | (87)            | 1.994           | (2.081)        |
| Margine da vendita rimanenze non immobiliari   | 1.129           | 635             | 494            |
| Margine da vendita partecipazioni  | (3)             | 3.814           | (3.817)        |
| Margine da servizi di general contractor e project mgmt  | 488             | 928             | (440)          |
| Ricavi da servizi non core   | 2.230           | 2.081           | 149            |
| Altri ricavi   | 2.756           | 3.462           | (706)          |
| <b>Totale Ricavi</b>   | <b>21.633</b>   | <b>19.982</b>   | <b>1.651</b>   |
| Perdite per sfitti nette   | (241)           | (2)             | (239)          |
| IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili   | (3.010)         | (1.415)         | (1.595)        |
| Opex   | (1.903)         | (1.604)         | (299)          |
| Commissioni e provvigioni  | (833)           | (490)           | (343)          |
| Altri costi non riaddebitabili   | (445)           | (239)           | (206)          |
| <b>Totale Costi Diretti</b>  | <b>(6.432)</b>  | <b>(3.750)</b>  | <b>(2.682)</b> |
| <b>Net Operating Income</b>  | <b>15.201</b>   | <b>16.232</b>   | <b>(1.031)</b> |
| Costo del personale Diretto  | (2.522)         | (1.734)         | (788)          |
| Costi interni capitalizzati  | 1.059           | 1.405           | (346)          |
| <b>Totale Costi Interni Diretti</b>  | <b>(1.463)</b>  | <b>(329)</b>    | <b>(1.134)</b> |
| Costo del personale di sede  | (3.174)         | (2.869)         | (305)          |
| Consulenze a Struttura   | (3.397)         | (6.398)         | 3.001          |
| G&A  | (7.017)         | (6.255)         | (762)          |
| Costi interni capitalizzati  | 21              | 0               | 21             |
| <b>Totale Spese Generali</b>   | <b>(13.567)</b> | <b>(15.522)</b> | <b>1.955</b>   |
| <b>EBITDA</b>  | <b>171</b>      | <b>381</b>      | <b>(210)</b>   |
| Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze | 29.773          | 5.824           | 23.949         |
| Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni  | (771)           | (900)           | 129            |
| Proventi/(oneri) da società collegate  | (2.477)         | (107)           | (2.370)        |
| Proventi/(oneri) da società collegate  | 3.009           | (1.136)         | 4.145          |
| Proventi non ricorrenti da alienazioni partecipaz. immobiliari   | 0               | 2.145           | (2.145)        |
| Proventi/(Oneri) di ristrutturazione   | 0               | 1.728           | (1.728)        |
| <b>EBIT (Risultato operativo)</b>  | <b>29.705</b>   | <b>7.935</b>    | <b>21.770</b>  |
| Proventi/(oneri) finanziari  | (3.593)         | (3.164)         | (429)          |
| <b>EBT (Risultato ante imposte )</b>   | <b>26.112</b>   | <b>4.771</b>    | <b>21.341</b>  |
| Imposte/Oneri fiscali  | 3.066           | (135)           | 3.201          |
| <b>Utile/(Perdita) derivante dalle attività in funzionamento</b>                                       | <b>29.178</b>   | <b>4.636</b>    | <b>24.542</b>  |
| Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività non correnti destinate alla dismissione                 | 1.036           | 1.484           | (448)          |
| <b>Utile/(Perdita)</b>   | <b>30.214</b>   | <b>6.120</b>    | <b>24.094</b>  |
| Risultato di competenza degli azionisti di minoranza   | 1.107           | 946             | 161            |
| <b>Risultato di competenza del Gruppo</b>  | <b>29.107</b>   | <b>5.174</b>    | <b>23.933</b>  |

Il risultato netto del 2016 evidenzia un utile di 30,2 milioni di Euro (di cui 29,1 milioni di Euro di competenza del Gruppo), rispetto a un utile di 6,1 milioni di Euro (di cui 5,2 milioni di Euro del Gruppo) del 2015.

Il risultato 2016 è il frutto delle azioni intraprese dal Gruppo per la realizzazione della strategia immobiliare volta al consolidamento di un portafoglio immobiliare da property company, laddove invece nel corso del

2015 ci si era prevalentemente focalizzati sul completamento dell'operazione di aumento di capitale in opzione, effettivamente finalizzata tra la fine del mese di giugno e l'inizio del mese di luglio 2015.

Nel quarto trimestre 2016 è stato formalizzato l'accordo tra Aedes, in qualità di venditore, e Sator Immobiliare SGR S.p.A., in qualità di acquirente, avente ad oggetto la cessione delle azioni di Aedes Real Estate SGR S.p.A. di proprietà di Aedes. I risultati della controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A. al 31 dicembre 2015 e il risultato netto del 2016 della cessione sono stati classificati all'interno della voce "Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione".

Di seguito vengono analizzati i dati economici per singola voce.

TOTALE RICAVI

I ricavi complessivi ammontano a 21,6 milioni di Euro, in crescita dell'8% rispetto ai dati dell'esercizio precedente. In coerenza con il modello di *property company* e l'adesione al regime fiscale riservato alle SIIQ, cresce il peso dei Ricavi da affitti che si porta al 70% dei ricavi complessivi rispetto al 35% del precedente esercizio.

| Ricavi (€/000)                                   | 31/12/2016    | 31/12/2015    | Variazione   |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Ricavi lordi da affitto                          | 15.120        | 7.068         | 8.052        |
| Margine da vendita immobili                      | (87)          | 1.994         | (2.081)      |
| Margine da vendita rimanenze non immobiliari     | 1.129         | 635           | 494          |
| Margine da vendita partecipazioni                | (3)           | 3.814         | (3.817)      |
| Margine da erogazione servizi General Contractor | 413           | 662           | (249)        |
| Margine da erogazione servizi Project Management | 75            | 266           | (191)        |
| Ricavi da servizi non core                       | 2.230         | 2.081         | 149          |
| Altri ricavi                                     | 2.756         | 3.462         | (706)        |
| <b>Totale</b>                                    | <b>21.633</b> | <b>19.982</b> | <b>1.651</b> |

| <b>Margine da vendita immobili (€/000)</b>       | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> | <b>Variazione</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Proventi per vendite di investimenti immobiliari | 0                 | 1.300             | (1.300)           |
| Ricavi lordi per vendite rimanenze immobiliari   | 745               | 7.421             | (6.676)           |
| Costo del Venduto rimanenze immobiliari          | (832)             | (6.727)           | 5.895             |
| <b>Margine netto</b>                             | <b>(87)</b>       | <b>1.994</b>      | <b>(2.081)</b>    |

| <b>Margine da vendite di rimanenze non immobiliari (€/000)</b> | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> | <b>Variazione</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ricavi lordi per vendite di rimanenze non immobiliari          | 2.236             | 1.551             | 685               |
| Costo del Venduto rimanenze non immobiliari                    | (1.107)           | (916)             | (191)             |
| <b>Margine netto</b>   | <b>1.129</b>      | <b>635</b>        | <b>494</b>        |

| <b>Margine da erogazione servizi General Contractor (€/000)</b> | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> | <b>Variazione</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ricavi da General Contractor                                    | 22.486            | 6.628             | 15.858            |
| Costi da General Contractor                                     | (22.073)          | (5.966)           | (16.107)          |
| <b>Margine netto</b>  | <b>413</b>        | <b>662</b>        | <b>(249)</b>      |

| <b>Margine da erogazione servizi Project Management (€/000)</b> | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> | <b>Variazione</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ricavi da Project Management                                    | 597               | 504               | 93                |
| Costi da Project Management                                     | (522)             | (238)             | (284)             |
| <b>Margine netto</b>  | <b>75</b>         | <b>266</b>        | <b>(191)</b>      |

I ricavi lordi da affitto si attestano a 15,1 milioni di Euro rispetto a 7,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2015. L'incremento di 8,0 milioni di Euro, pari al +114%, è frutto delle acquisizioni di asset e portafogli immobiliari a reddito realizzate dal Gruppo a partire dal secondo semestre 2015 e proseguite nell'esercizio 2016. Grazie a dette acquisizioni il Gruppo ha raggiunto un monte canoni su base annua di complessivi 18 milioni di Euro circa.

Il margine da vendita immobili include (a) proventi per vendite di investimenti immobiliari nulli al 31 dicembre 2016, rispetto a 1,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2015; e (b) ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante pari a 0,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2016, da 7,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con una minusvalenza al netto del relativo costo del venduto pari a 0,1 milioni di Euro al

31 dicembre 2016 da una plusvalenza di 0,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2015.

Il margine da vendita di partecipazioni, sostanzialmente nullo nel 2016, era pari a 3,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2015.

Il margine da erogazione di servizi General Contractor si attesta a 0,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2016 da 0,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2015.

Il margine da erogazione di servizi Project Management si attesta a 0,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2016 da 0,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2015.

Infine, si registrano Altri ricavi per 2,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2016 rispetto a 3,5 milioni di Euro del 2015.

#### COSTI DIRETTI

I costi diretti si attestano a 6,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2016, rispetto ai 3,7 milioni di Euro del 31 dicembre 2015, con un incremento di 2,7 milioni di Euro ascrivibile alla crescita del patrimonio immobiliare.

| Descrizione (€/000)                            | 31/12/2016     | 31/12/2015     | Variazione     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Perdite per sfitti nette                       | (241)          | (2)            | (239)          |
| IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili | (3.010)        | (1.415)        | (1.595)        |
| Opex   | (1.903)        | (1.604)        | (299)          |
| Commissioni e provvigioni                      | (833)          | (490)          | (343)          |
| Altri costi non riaddebitabili                 | (445)          | (239)          | (206)          |
| <b>Totale Costi Diretti</b>                    | <b>(6.432)</b> | <b>(3.750)</b> | <b>(2.682)</b> |

#### NET OPERATING INCOME

| Descrizione (€/000)         | Attività immobiliari | Attività non immobiliari | 31/12/2016    | Attività immobiliari | Attività non immobiliari | 31/12/2015    | Variazione     |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------|---------------|----------------------|--------------------------|---------------|----------------|
| <b>Net Operating Income</b> | <b>13.097</b>        | <b>2.104</b>             | <b>15.201</b> | <b>12.571</b>        | <b>3.661</b>             | <b>16.232</b> | <b>(1.031)</b> |

Il Net Operating Income risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti sopra commentate, pari a 15,2 milioni di Euro da 16,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con una variazione negativa di 1,0 milioni di Euro. Nondimeno, tenendo in considerazione le sole attività immobiliari del Gruppo, il Net Operating Income registra un risultato positivo di 13,1 milioni di Euro, in aumento di 0,5 milioni di Euro rispetto a 12,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2015.

#### SPESE GENERALI

Le spese generali si attestano a 13,6 milioni di Euro rispetto ai 15,5 milioni di Euro del 31 dicembre 2015, con un decremento di 1,9 milioni di Euro.

| Descrizione (€/000)   | 31/12/2016      | 31/12/2015      | Variazione     |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| Costo del personale di sede                                   | (3.174)         | (2.869)         | (305)          |
| Consulenze a Struttura  | (3.397)         | (6.398)         | 3.001          |
| G&A   | (7.017)         | (6.255)         | (762)          |
| <i>Costi capitalizzabili non immobiliari</i>                  | <i>(1.334)</i>  | <i>(2.972)</i>  | <i>1.638</i>   |
| <i>Capitalizzazione costi capitalizzabili non immobiliari</i> | <i>1.354</i>    | <i>2.972</i>    | <i>(1.618)</i> |
| Costi interni capitalizzati                                   | 21              | 0               | 21             |
| <b>Totale Spese Generali</b>                                  | <b>(13.567)</b> | <b>(15.522)</b> | <b>1.955</b>   |

#### EBITDA

| Descrizione (€/000) | Attività immobiliari | Attività non immobiliari | 31/12/2016 | Attività immobiliari | Attività non immobiliari | 31/12/2015 | Variazione   |
|---------------------|----------------------|--------------------------|------------|----------------------|--------------------------|------------|--------------|
| <b>EBITDA</b>       | <b>731</b>           | <b>(560)</b>             | <b>171</b> | <b>(240)</b>         | <b>621</b>               | <b>381</b> | <b>(210)</b> |

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, pari ad un utile di 0,2 milioni di Euro da 0,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2015. Le sole

attività immobiliari del Gruppo evidenziano invece un EBITDA di 0,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2016, in aumento di 0,9 milioni di Euro rispetto alla perdita di 0,2 milioni di Euro registrata al 31 dicembre 2015.

ADEGUAMENTI AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Nell'esercizio 2016 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 29,8 milioni di Euro, quale somma di incrementi per 37,2 milioni di Euro e decrementi per 7,4 milioni di Euro, rispetto a un incremento di valore di 5,8 milioni di Euro dell'esercizio 2015, con una variazione positiva di 24,0 milioni di Euro, conseguenza dei buoni acquisti effettuati nel periodo.

(SVALUTAZIONE)/RIPRESA DI VALORE DELLE RIMANENZE

Nel 2016 la voce relativa a svalutazioni o riprese di valore sulle Rimanenze risulta pari a un saldo negativo di 0,8 milioni di Euro, a fronte di un dato negativo di 0,9 milioni di Euro, con una variazione positiva tra i due esercizi pari a 0,1 milioni di Euro.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni al 31 dicembre 2016 è pari a 2,5 milioni di Euro, rispetto a 0,1 milioni di Euro al termine del 2015, con un incremento di 2,4 milioni di Euro. Tale voce risulta così composta:

- ammortamenti per 0,7 milioni di Euro, rispetto ai 0,3 milioni di Euro del 2015;
- svalutazioni per 0,2 milioni di Euro, prevalentemente su crediti di natura commerciale, rispetto a 0,6 milioni di Euro nel 2015;
- accantonamenti rischi e oneri per 1,6 milioni di Euro da un rilascio di 0,8 milioni di Euro nel 2015.

PROVENTI/(ONERI) DA SOCIETÀ COLLEGATE E JOINT VENTURES

I proventi da società collegate e joint ventures presentano un saldo positivo di 3,0 milioni di Euro, in miglioramento rispetto al saldo negativo di 1,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, principalmente riconducibile all'adeguamento a valori di mercato, coerentemente con le policy adottate dal Gruppo, del patrimonio immobiliare della collegata Pragasei S.r.l., proprietaria di un centro commerciale di tipo outlet aperto al pubblico in data 3 novembre 2016.

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

Tale voce è nulla nel 2016, nell'esercizio del 2015 si registrava 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, nulla nel 2016, presentava nell'esercizio 2015 un saldo positivo di 1,7 milioni di Euro e si riferiva, prevalentemente, ad un provento da saldo e stralcio negoziato dalla Società con un Istituto Finanziatore.

EBIT

L'EBIT complessivo, per effetto dei risultati positivi di cui sopra con particolare riferimento agli acquisti di immobili effettuati nel 2016, si attesta a un dato positivo di 29,7 milioni di Euro, rispetto a 7,9 milioni di Euro del 2015.

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 3,6 milioni di Euro rispetto a 3,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con un incremento di 0,4 milioni di Euro.

La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: +0,9 milioni di Euro in linea con il 2015;
  - Oneri finanziari: -4,0 milioni di Euro da -5,3 milioni di Euro;
  - Adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: -0,5 milioni di Euro (+0,1 milioni di Euro nel 2015);
- La riduzione della voce Oneri finanziari netti è dovuta principalmente al minor indebitamento medio.

#### IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Il dato relativo alle imposte d'esercizio è positivo per 3,1 milioni di Euro (da un dato negativo di 0,1 milioni di Euro del 2015) e si compone di:

- imposte correnti per 0,1 milioni di Euro (da 2,3 milioni di Euro del 2015, che comprendeva gli oneri relativi alla c.d. exit tax per l'adeguamento dei valori fiscali di carico ai valori normali<sup>10</sup> in relazione agli immobili (rientranti nella gestione esente) appartenenti alle società che hanno aderito al regime SIIQ e SIINQ); e
- 3,2 milioni di Euro di effetto netto positivo (2,2 milioni di Euro nel 2015) relativo alle imposte differite e anticipate.

#### • **Analisi patrimoniale e finanziaria**

La situazione patrimoniale del Gruppo al 31 dicembre 2016 è sintetizzata come segue:

| Stato Patrimoniale (€/000)                                     | 31/12/2016     | 31/12/2015     | Variazione     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Capitale fisso   | 398.367        | 326.325        | 72.042         |
| Capitale circolante netto                                      | 61.727         | 55.498         | 6.229          |
| <b>CAPITALE INVESTITO</b>                                      | <b>460.094</b> | <b>381.823</b> | <b>78.271</b>  |
| Patrimonio netto di competenza del gruppo                      | 296.408        | 269.079        | 27.329         |
| Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza    | 6.953          | 6.241          | 712            |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                                 | <b>303.361</b> | <b>275.320</b> | <b>28.041</b>  |
| <b>Altre (attività) e passività non correnti</b>               | <b>6.115</b>   | <b>10.554</b>  | <b>(4.439)</b> |
| Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine | 113.866        | 94.424         | 19.442         |
| Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine       | 49.362         | 70.022         | (20.660)       |
| Disponibilità liquide ed equivalenti                           | (12.610)       | (68.497)       | 55.887         |
| <b>Totale indebitamento finanziario netto</b>                  | <b>150.618</b> | <b>95.949</b>  | <b>54.669</b>  |
| <b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>                           | <b>460.094</b> | <b>381.823</b> | <b>78.271</b>  |

#### A. CAPITALE FISSO

Il totale della voce è pari a 398,4 milioni di Euro a fronte di 326,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, ed è principalmente composto da:

- immobilizzazioni immateriali sostanzialmente nulle a fronte di 1,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2015. La variazione è riconducibile alla cessione di Aedes Real Estate SGR S.p.A. e del relativo avviamento;
- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 344,2 milioni di Euro da 269,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2015;
- capitale investito in partecipazioni collegate e *joint ventures* per 54,0 milioni di Euro, rispetto a 53,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2015;
- altre immobilizzazioni finanziarie pari a 0,1 milioni di Euro da 2,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con una variazione di -1,9 milioni di Euro interamente riferibile al deconsolidamento delle quote del fondo immobiliare Investietico di proprietà di Aedes Real Estate SGR S.p.A., conseguente alla cessione di quest'ultima da parte di Aedes.

#### B. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è pari a 61,7 milioni di Euro a fronte di 55,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, ed è composto da:

<sup>10</sup> 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.

- rimanenze per 56,3 milioni di Euro rispetto a 54,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2015;
- crediti commerciali e altri crediti per 27,0 milioni di Euro, rispetto a 23,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2015;
- debiti commerciali e altri debiti per 21,6 milioni di Euro, rispetto a 22,7 milioni di Euro a fine 2015.

C. CAPITALE INVESTITO

Per effetto delle sopra menzionate variazioni, il capitale investito passa da 381,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2015 a 460,1 milioni di Euro a fine 2016. Esso è finanziato dal patrimonio netto per 303,4 milioni di Euro (66%), per 150,6 milioni di Euro (33%) dall'indebitamento finanziario netto e per 6,1 milioni di Euro (1%) da altre passività nette non correnti.

D. PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato è pari a 303,4 milioni di Euro da 275,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2015. La variazione positiva di 28,1 milioni di Euro è ascrivibile per 30,2 milioni di Euro al risultato di periodo e in maniera residuale ad altre movimentazioni.

La voce è composta per 296,4 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza del Gruppo (269,1 milioni di Euro a fine 2015) e per 7,0 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza di Terzi (6,2 milioni di Euro a fine 2015).

E. ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti hanno un saldo negativo di 6,1 milioni di Euro contro un saldo negativo di 10,6 milioni di Euro a fine 2015. La voce risulta così composta:

- 1,0 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (da 1,2 milioni di Euro del 2015);
- 2,5 milioni Euro di attività nette (0,8 milioni di Euro di passività a fine 2015) quale sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo per imposte differite;
- 6,0 milioni di Euro (6,3 milioni di Euro a fine 2015) relativi a fondi rischi principalmente per oneri contrattuali (0,7 milioni di Euro da 1,0 milioni di Euro), ad accantonamenti per rischi di natura fiscale (2,4 milioni di Euro da 3,4 milioni di Euro), a fondi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare (0,2 milioni di Euro da 0,2 milioni di Euro), a fondi per oneri futuri (2,6 milioni di Euro da 1,6 milioni di Euro);
- 1,2 milioni di Euro di debiti netti non correnti (2,4 milioni di Euro a fine 2015);
- 0,4 milioni di Euro di passività nette per valutazione al *fair value* di strumenti derivati (0,1 milioni di Euro di attività nette al termine dell'esercizio 2015).

I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2016 è pari a 150,6 milioni di Euro rispetto a un saldo pari a 95,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2015. La variazione è in buona parte ascrivibile agli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio.

Il dato del 2016 consta di una differenza tra debiti lordi per 163,2 milioni di Euro e depositi bancari pari a 12,6 milioni di Euro, a fronte di debiti lordi per 164,4 milioni di Euro e depositi bancari pari a 68,5 milioni di Euro al termine dell'esercizio precedente.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al termine dell'esercizio 2016, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

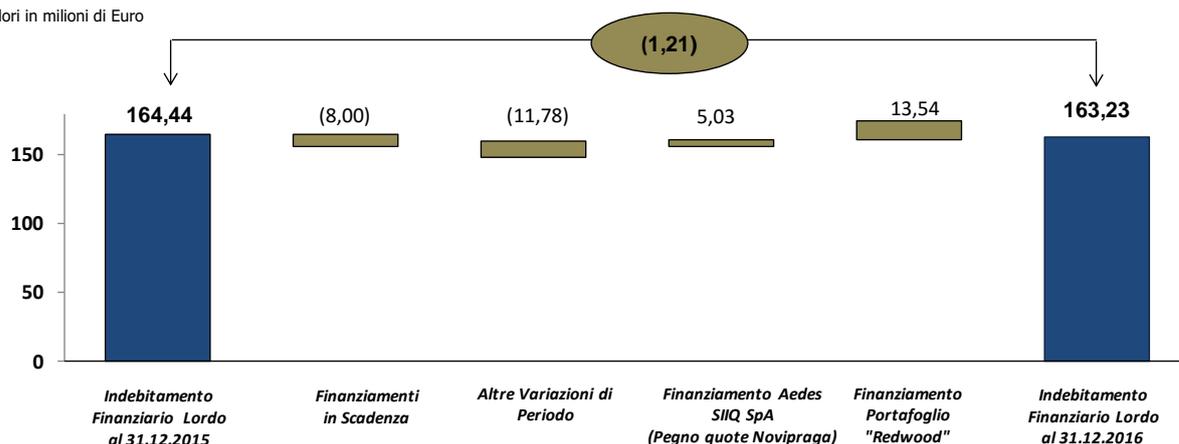
| PFN (€/000)   | 31/12/2016       | 31/12/2015      | Variazione      |
|---|------------------|-----------------|-----------------|
| Cassa   | 12.610           | 68.497          | (55.887)        |
| Altre disponibilità liquide                         | 0                | 0               | 0               |
| Titoli detenuti per la negoziazione                 | 0                | 0               | 0               |
| <b>Liquidità</b>                                    | <b>12.610</b>    | <b>68.497</b>   | <b>(55.887)</b> |
| <b>Crediti finanziari correnti</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| Debiti bancari correnti                             | (47.798)         | (68.670)        | 20.872          |
| Parte corrente dell'indebitamento non corrente      | 0                | 0               | 0               |
| Altri debiti finanziari correnti                    | (1.564)          | (1.352)         | (212)           |
| <b>Indebitamento finanziario corrente</b>           | <b>(49.362)</b>  | <b>(70.022)</b> | <b>20.660</b>   |
| <b>Indebitamento finanziario netto corrente</b>     | <b>(36.752)</b>  | <b>(1.525)</b>  | <b>(35.227)</b> |
| Debiti bancari non correnti                         | (97.107)         | (76.205)        | (20.902)        |
| Obbligazioni emesse                                 | 0                | 0               | 0               |
| Altri debiti non correnti                           | (16.759)         | (18.219)        | 1.460           |
| <b>Indebitamento finanziario netto non corrente</b> | <b>(113.866)</b> | <b>(94.424)</b> | <b>(19.442)</b> |
| <b>Indebitamento finanziario netto</b>              | <b>(150.618)</b> | <b>(95.949)</b> | <b>(54.669)</b> |

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

| <b>Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2015 (Debiti)/Disponibilità liquide (€/000)</b> | <b>(95.949)</b>  |
|---|------------------|
| Variazione del capitale circolante netto  | (6.229)          |
| Reddito netto rettificato generato dalle attività operative                                       | (3.935)          |
| Variazioni del capitale fisso   | (38.409)         |
| Altri movimenti sul patrimonio netto  | (1.657)          |
| Variazione altre attività e passività non correnti  | (4.439)          |
| <b>Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2016 (Debiti)/Disponibilità liquide</b>         | <b>(150.618)</b> |

Nell'esercizio 2016 l'Indebitamento Finanziario Lordo è passato da 164,4 milioni di Euro a 163,2 milioni di Euro, con una riduzione di 1,2 milioni di Euro. Detto decremento è dovuto all'effetto netto di cessioni e acquisizioni immobiliari di periodo, come meglio descritto nel grafico che segue.

Valori in milioni di Euro



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

- a) riduzioni per complessivi 19,8 milioni di Euro, dovute a:
  - (i) rimborsi per ammortamenti di periodo per circa 11,8 milioni di Euro e
  - (ii) finanziamenti in scadenza per circa 8,0 milioni di Euro;
- b) incrementi per 18,6 milioni di Euro, dovute a:
  - (i) 5,0 milioni di Euro per la sottoscrizione di un nuovo finanziamento assistito da pegno sulle quote di

Novipraga SIINQ S.p.A. e finalizzato al parziale rifinanziamento dell'*equity* investita sul progetto del Serravalle Retail Park Fase C; e

(ii) 13,5 milioni di Euro per il finanziamento del portafoglio immobiliare acquisito con il Fondo Redwood.



Al 31 dicembre 2016 la percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 69,4% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo, rispetto al 69,6% di indebitamento al tasso variabile al 31 dicembre 2015.

La quota di indebitamento non esposto al rischio di tasso 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.

Di seguito una riclassifica del debito finanziario del Gruppo per tipo di garanzia<sup>11</sup>:

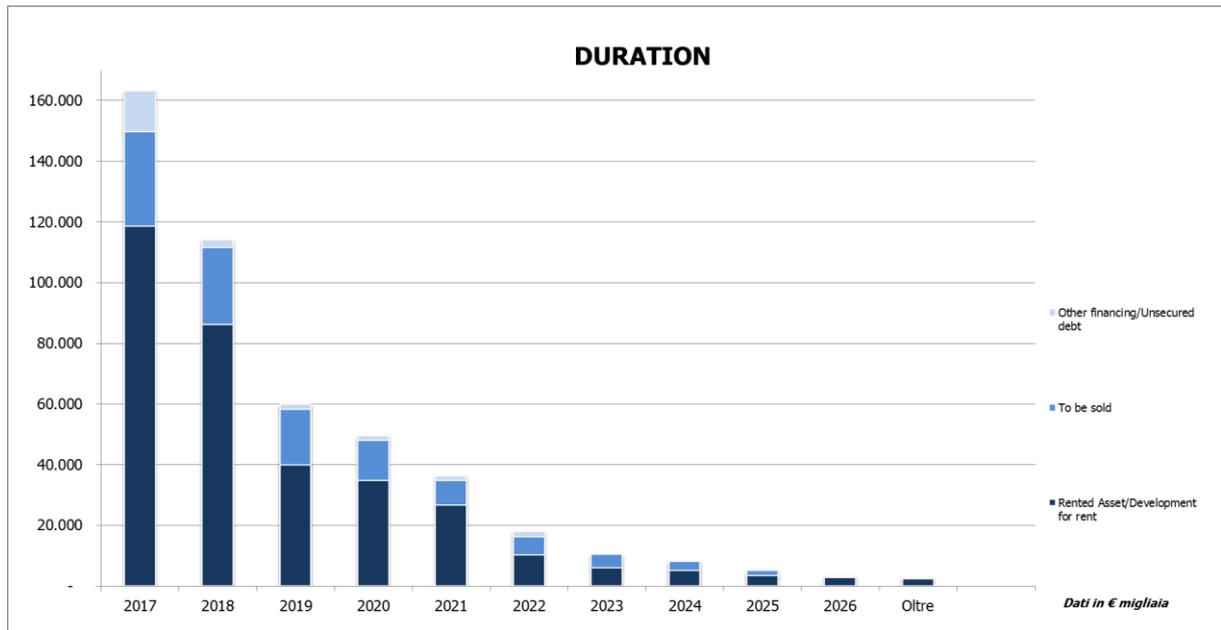
|   | 2016         | 2015         | Δ            |
|---|--------------|--------------|--------------|
| <i>Rented Assets: mortgage loans</i>          | 84,1         | 73,2         | 10,9         |
| <i>Rented Assets: leasing</i>                 | 16,7         | 18,0         | (1,3)        |
| <b>GFP Rented</b>                             | <b>100,9</b> | <b>91,2</b>  | <b>9,7</b>   |
| <i>Development for Rent: mortgage loans</i>   | 9,0          | 14,4         | (5,4)        |
| <i>Development for Rent: other securities</i> | 14,6         | 11,0         | 3,6          |
| <b>GFP Development fo Rent</b>                | <b>23,6</b>  | <b>25,4</b>  | <b>(1,8)</b> |
| <b>GFP Sub Total Rented Portfolio</b>         | <b>124,5</b> | <b>116,6</b> | <b>7,9</b>   |
| <i>Portfolio to be sold: mortgage loans</i>   | 30,4         | 35,6         | (5,2)        |
| <b>GFP Sub Total Portfolio to be sold</b>     | <b>30,4</b>  | <b>35,6</b>  | <b>(5,2)</b> |
| <b>GFP Real Estate Portfolio</b>              | <b>154,8</b> | <b>152,2</b> | <b>2,6</b>   |
| <b>Unsecured debts vs Banks</b>               | <b>6,8</b>   | <b>10,7</b>  | <b>(3,9)</b> |
| <b>Unsecured debts vs Others</b>              | <b>1,6</b>   | <b>1,5</b>   | <b>0,1</b>   |
| <b>GROSS FINANCIAL POSITION</b>               | <b>163,2</b> | <b>164,4</b> | <b>(1,2)</b> |

L'indebitamento al 31 dicembre 2016 presenta una durata media (*duration*) di 2,60 anni in aumento di 1,21 anni (tenuto conto dell'esercizio trascorso) rispetto ai 2,39 anni al 31 dicembre 2015.

L'indebitamento finanziario a breve termine al 31 dicembre 2016 era pari 49,4 milioni di Euro rispetto a 70,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con una riduzione netta di 20,6 milioni di Euro. Dei 49,4 milioni di Euro in scadenza a breve termine, circa 15,9 milioni di Euro si riferiscono alla tranche *balloon* di un finanziamento in corso di rinegoziazione alla data del presente Bilancio.

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

<sup>11</sup> Dati in milioni di Euro



## 2.6 Indicatori di performance EPRA

La tabella che segue riepiloga i principali indicatori di performance EPRA (EPRA Performance Measures – EPM).

| EPRA – PERFORMANCE MEASURE |   | Definizione  | 2016    | 2015    | Riferimento        |
|----------------------------|---|--|---------|---------|--------------------|
| 1.                         | EPRA EARNINGS (Euro/000)                                    | Reddito netto rettificato generato dalle attività operative  | (3.935) | (6.408) | presente paragrafo |
| 2.                         | EPRA NAV (Euro/000)   | Net Asset Value che include gli investimenti immobiliari al fair value ed esclude il fair value degli strumenti finanziari                                     | 299.843 | 278.969 | presente paragrafo |
| 3.                         | EPRA NNAV (Euro/000)  | EPRA NAV rettificato per includere il fair value degli strumenti finanziari e dei debiti finanziari.   | 306.597 | 286.284 | presente paragrafo |
| 4.                         | (I) EPRA NET INITIAL YIELD (%)                              | Rapporto tra i canoni di locazione annualizzati, al netto degli oneri non ripetibili, e il valore lordo di mercato degli investimenti immobiliari              | 4,70%   | 3,72%   | presente paragrafo |
|                            | (II) EPRA 'TOPPED-UP' NIY (%)                               | Rapporto tra i canoni di locazione stabilizzati annualizzati, al netto degli oneri non ripetibili, e il valore lordo di mercato degli investimenti immobiliari | 5,09%   | 4,24%   | presente paragrafo |
| 5.                         | EPRA VACANCY RATE (%)                                       | Rapporto tra il valore di mercato (ERV) degli spazi sfitti e il valore di mercato dell'intero portafoglio  | 17,81%  | 19,00%  | presente paragrafo |
| 6.                         | EPRA COST RATIO (inclusi i costi degli immobili sfitti) (%) | Rapporto tra i costi operativi della società e i canoni di locazione   | 132%    | 239%    | presente paragrafo |
|                            | EPRA COST RATIO (esclusi i costi degli immobili sfitti) (%) |  | 112%    | 220%    | presente paragrafo |

## EPRA Earnings

|   | 31/12/2016     | 31/12/2015     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Earnings per IFRS income statement</b>   | <b>29.107</b>  | <b>5.174</b>   |
| <i>Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:</i>   |                |                |
| Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests               | 29.460         | 4.924          |
| Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests  | 0              | 8.609          |
| Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.         | (87)           | 694            |
| Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs   | (507)          | 132            |
| Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation) | 4.969          | (2.368)        |
| Non-controlling interests in respect of the above   | (793)          | (409)          |
| <b>EPRA Earnings</b>  | <b>(3.935)</b> | <b>(6.408)</b> |
| Basic number of shares  | 316.303.191    | 319.264.191    |
| <b>EPRA Earnings per Share (EPS)</b>  | <b>(0,012)</b> | <b>(0,020)</b> |
| <i>Company specific adjustments:</i>  |                |                |
| Provisions for risks  | (1.602)        | 777            |
| <b>Company specific Adjusted Earnings</b>   | <b>(2.333)</b> | <b>(7.185)</b> |
| <b>Company specific Adjusted EPS</b>  | <b>(0,007)</b> | <b>(0,023)</b> |

L'EPRA EPS *diluted* non risulta significativo in quanto i *warrant* in circolazione, essendo *out of the money* alla data di riferimento del bilancio, avrebbero un effetto antidiluitivo. Pertanto non si è reso necessario effettuare il relativo calcolo.

Nella voce relativa agli aggiustamenti specifici, il Gruppo include gli accantonamenti a fondi rischi ritenendo che gli stessi abbiano natura non ricorrente e non siano relativi a componenti di reddito di competenza dell'esercizio in corso.

## EPRA NAV (Net Asset Value) e EPRA NNAV (Triple Net Asset Value)

|  | 31/12/2016         | 31/12/2015         |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Azioni in circolazione (*)</i>                                | <i>316.303.191</i> | <i>319.264.191</i> |
| <b>EPRA Net Asset Value</b>                                      |                    |                    |
| Patrimonio netto   | 296.408            | 269.079            |
| <b>NAV</b>   | <b>296.408</b>     | <b>269.079</b>     |
| <b>Include:</b>  |                    |                    |
| Rivalutazioni di Immobili in Fase di Sviluppo                    | 120                | 461                |
| Rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari) | 1.525              | 9.464              |
| Rivalutazione di rimanenze                                       | 1.415              | 97                 |
| <b>Esclude:</b>  |                    |                    |
| Fair value degli strumenti finanziari derivati                   | 375                | (132)              |
| <b>EPRA NAV</b>  | <b>299.843</b>     | <b>278.969</b>     |
| <b>EPRA NAV per share (Euro)</b>                                 | <b>0,95</b>        | <b>0,87</b>        |
| Fair value degli strumenti finanziari derivati                   | (375)              | 132                |
| Fair value dell'indebitamento finanziario                        | 7.129              | 7.183              |
| <b>EPRA NNAV</b>   | <b>306.597</b>     | <b>286.284</b>     |
| <b>EPRA NNAV per share (Euro)</b>                                | <b>0,97</b>        | <b>0,90</b>        |

(\*) esclude azioni proprie

L'EPRA NAV e l'EPRA NNAV *diluted* non risultano significativi in quanto i *warrant* in circolazione, essendo *out of the money* alla data di riferimento del bilancio, avrebbero un effetto antidiluitivo. Pertanto non si è reso necessario effettuare il relativo calcolo.

La voce rivalutazioni di immobili in fase di sviluppo include la differenza tra il valore di carico (costo) e il fair value degli stessi.

La voce rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari) include la differenza tra il valore di carico (costo) e il fair value degli immobili iscritti a rimanenze all'interno dei bilanci delle partecipazioni collegate e JV.

La voce rivalutazioni di rimanenze include la differenza tra il valore di carico (costo) e il fair value delle

stesse.

La voce fair value degli strumenti finanziari derivati indica il valore netto degli strumenti derivati iscritti in bilancio (passività nel 2016 e attività nel 2015).

La voce fair value dell'indebitamento finanziario è pari alla differenza tra il valore contabile e il fair value dello stesso, che risulta positiva.

## EPRA NIY (Net Initial Yield) e EPRA "topped up" NIY

|  | 31/12/2016     | 31/12/2015     |
|--|----------------|----------------|
|  | In thousands   | In thousands   |
| <b>EPRA NIY and 'topped-up' NIY1</b>   |                |                |
| Investment property – wholly owned   | 341.509        | 263.491        |
| Trading property (including share of JVs)                                    | 57.126         | 57.260         |
| Less: developments   | (109.659)      | (109.271)      |
| <b>Completed property portfolio</b>  | <b>288.976</b> | <b>211.480</b> |
| Allowance for estimated purchasers' costs                                    | 11.559         | 8.459          |
| <b>Gross up completed property portfolio valuation</b>                       | <b>300.535</b> | <b>219.939</b> |
| Annualised cash passing rental income  | 16.871         | 9.537          |
| Property outgoings   | (2.732)        | (1.346)        |
| <b>Annualised net rents</b>  | <b>14.139</b>  | <b>8.191</b>   |
| Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives | 1.145          | 1.138          |
| <b>Topped-up net annualised rent</b>   | <b>15.285</b>  | <b>9.329</b>   |
| <b>EPRA NIY</b>  | <b>4,7%</b>    | <b>3,7%</b>    |
| <b>EPRA "topped-up" NIY</b>  | <b>5,1%</b>    | <b>4,2%</b>    |

La voce "notional rent expiration of rent free periods" è principalmente riferita agli incentivi concessi ad alcuni *tenant*.

Si precisa che, tenendo conto dei soli "Rented Asset", ovvero degli immobili destinati alla messa a reddito per il mantenimento in portafoglio, ed escludendo gli immobili "to be sold" destinati alla dismissione,:

- l'EPRA NYI sarebbe pari al 5,8% per il 2016 e al 5,0% per il 2015.
- l'EPRA l'EPRA "topped up" NYI sarebbe pari al 6,3% per il 2016 e al 5,7 %per il 2015.

## EPRA Vacancy Rate

|   | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|---|---------------|---------------|
|   | In thousands  | In thousands  |
| <b>EPRA Vacancy Rate</b>                      |               |               |
| Estimated Rental Value of vacant space        | 3.424         | 2.313         |
| Estimated rental value of the whole portfolio | 19.228        | 12.176        |
| <b>EPRA Vacancy Rate</b>                      | <b>17,81%</b> | <b>19,00%</b> |

I dati riportati nella tabella sono relativi alla sola quota di portafoglio a reddito e sono particolarmente caratterizzati dal portafoglio Petrarca.

Nel 2016 il miglioramento è dovuto all'ingresso dei nuovi asset la cui vacancy è in media inferiore rispetto a quella del 2015.

## EPRA Cost Ratio

|   | 31/12/2016      | 31/12/2015      |
|---|-----------------|-----------------|
|   | In thousands    | In thousands    |
| <b>EPRA Cost Ratios</b>   |                 |                 |
| <b>Include:</b>   |                 |                 |
| Administrative/operating expense line per IFRS income statement                               | (24.130)        | (20.568)        |
| Net service charge costs/fees   | 1.306           | 268             |
| Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits | 2.910           | 3.190           |
| <b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)</b>  | <b>(19.914)</b> | <b>(17.110)</b> |
| Direct vacancy costs  | (2.976)         | (1.334)         |
| <b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)</b>  | <b>(16.938)</b> | <b>(15.776)</b> |
|   |                 |                 |
| Gross Rental Income less ground rents – per IFRS  | 15.105          | 7.157           |
| <b>Gross Rental Income</b>  | <b>15.105</b>   | <b>7.157</b>    |
|   |                 |                 |
| <b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>                                       | <b>132%</b>     | <b>239%</b>     |
| <b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>                                       | <b>112%</b>     | <b>220%</b>     |
|   |                 |                 |
| Overhead and operating expenses capitalised (incl. share of joint ventures)                   | 72              | 5.552           |

I costi sostenuti sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti. Per il dettaglio si rimanda alla successiva tabella relativa alle property related capex.

## Portafoglio immobiliare – Completed assets

Euro/000

| Information on completed investment properties |                |                      |                     |               |                   |                |      |                |
|--|----------------|----------------------|---------------------|---------------|-------------------|----------------|------|----------------|
| Sub-portfolio                                  | GLA (sqm)      | Average rent per sqm | Annualised net rent | ERV           | Net rental income | Fair Value     | WALT | % of reversion |
| Retail   | 72.448         | 76                   | 5.521               | 6.239         | 5.262             | 77.210         | 4,43 | 13,00%         |
| Office   | 82.936         | 133                  | 11.049              | 12.843        | 7.232             | 150.550        | 2,48 | 16,23%         |
| Other uses                                     | 5.566          | 28                   | 155                 | 156           | 53                | 4.090          | 3,74 | 0,65%          |
|  | <b>160.950</b> |                      | <b>16.725</b>       | <b>19.238</b> | <b>12.547</b>     | <b>231.850</b> |      |                |

| Information on each major completed investment property |   |                |                  |                |                   |  |
|---|---|----------------|------------------|----------------|-------------------|--|
| #   | Location  | GLA (sqm)      | Type of property | % of ownership | Form of ownership |  |
| 1   | Milano Via Agnello  | 4.406          | Office           | 100%           | Leasing           |  |
| 2   | Roma Via Veneziani  | 16.292         | Office           | 100%           | Intera Proprietà  |  |
| 3   | Milano Via San Vigilio                                    | 9.793          | Office           | 100%           | Intera Proprietà  |  |
| 4   | Catania Via Etna  | 7.935          | Retail           | 100%           | Intera Proprietà  |  |
| 5   | Santa Vittoria D'Alba Roero Center - Fase B               | 9.113          | Retail           | 100%           | Intera Proprietà  |  |
| 6   | Agrate Brianza Centro dir. "Colleoni" – Palazzo Andromeda | 16.422         | Office           | 65%            | Intera Proprietà  |  |
| 7   | Cinisello Balsamo Via Gorky                               | 22.103         | Office           | 65%            | Intera Proprietà  |  |
| 8   | Milano via Roncaglia                                      | 8.314          | Office           | 65%            | Intera Proprietà  |  |
| 9   | Trezzano sul Naviglio                                     | 9.732          | Retail           | 100%           | Intera Proprietà  |  |
| 10  | Roma Via Salaria  | 4.106          | Retail           | 100%           | Intera Proprietà  |  |
|   |   | <b>108.216</b> |                  |                |                   |  |

## Elenco dei principali tenants

| #  | Top 10 tenants         | %   |
|----|------------------------|-----|
| 1  | CERVED GROUP           | 20% |
| 2  | NCTM                   | 18% |
| 3  | BP PROPERTY MNGT       | 12% |
| 4  | GRUPPO COIN            | 10% |
| 5  | WIND                   | 10% |
| 6  | UNIEURO                | 10% |
| 7  | BIG SHOPPING           | 8%  |
| 8  | HUAWEI                 | 6%  |
| 9  | METRO C&C              | 4%  |
| 10 | ST.JUDE MEDICAL ITALIA | 4%  |

## Portafoglio immobiliare in fase di sviluppo

## Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2016

Euro/000

| # | Location   | GLA (sqm)      | Type of property  | Information on each development asset<br>Breakdown of GLA according to usage |              |               |              |              | Cost to date<br>(€/000) | Cost to completion<br>(€/000) |
|---|--|----------------|-------------------|--|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------------------|-------------------------------|
|   |  |                |                   | Retail   | Produttivo   | Entertainment | Servizi      | Direzionale  |                         |                               |
| 1 | Serravalle Scrivia - Serravalle Outlet Village - Fase 7      | 4.149          | Sviluppo - Retail | 3.551  | 598          | 0             | 0            | 0            | € 7.530                 | € 18.461                      |
| 2 | Serravalle Scrivia Novi L. - Serravalle Retail Park - Fase C | 21.555         | Sviluppo - Retail | 17.008   | 1.654        | 0             | 0            | 0            | € 14.625                | € 20.670                      |
| 3 | Santa Vittoria d'Alba - Roero Center - Fase C                | 6.300          | Sviluppo - Retail | 6.300  | 0            | 0             | 0            | 0            | € 1.750                 | € 6.396                       |
| 4 | Castellazzo Bormida - Castellazzo Design Center              | 87.800         | Sviluppo - Retail | 62.500   | 0            | 23.300        | 2.000        | 0            | € 13.400                | € 103.640                     |
| 5 | Caselle - Caselle Designer Village                           | 141.000        | Sviluppo - Retail | 93.037   | 0            | 15.963        | 0            | 0            | € 62.992                | € 254.500                     |
| 6 | Serravalle Scrivia - Praga Business Park                     | 3.146          | Sviluppo - Retail | 912  | 0            | 0             | 0            | 2.234        | € 7.040                 | € 500                         |
|   |  | <b>263.950</b> |                   | <b>183.309</b>   | <b>2.252</b> | <b>39.263</b> | <b>2.000</b> | <b>2.234</b> | <b>€ 107.337</b>        | <b>€ 404.167</b>              |

Euro/000

| # | Location   | % of the development<br>which has been let as of<br>31/12/2016 | Expected date<br>of completion | % of<br>ownership | Status   |
|---|--|--|--------------------------------|-------------------|--|
|   |  |  |                                |                   |  |
| 2 | Serravalle Scrivia Novi L. - Serravalle Retail Park - Fase C | 0%   | mar-18                         | 100%              | In costruzione                                   |
| 3 | Santa Vittoria d'Alba - Roero Center - Fase C                | 0%   | giu-18                         | 100%              | P.d.C. ritirabili                                |
| 4 | Castellazzo Bormida - Castellazzo Design Center              | 0%   | dic-20                         | 100%              | Sottoscritta Convenzione Urbanistica             |
| 5 | Caselle - Caselle Designer Village                           | 0%   | mar-22                         | 100%              | Adottata variante n.1 al Piano Particolareggiato |
| 6 | Serravalle Scrivia - Praga Business Park                     | 0%   | giu-18                         | 100%              | Sottoscritta Convenzione Urbanistica             |

## Like-for-like rents

Euro/000

| Sub-portfolio | Like for Like rental growth |                        |              |                        |              |
|---------------|-----------------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
|               | Market value<br>2016        | Net Rental Income 2015 | LfL growth   | Net Rental Income 2016 | LfL growth % |
| Retail        | 31.500                      | 2.027                  | -31          | 1.996                  | -2%          |
| Office        | 121.050                     | 3.514                  | 2.275        | 5.789                  | 65%          |
| Other uses    | 4.090                       | 48                     | 5            | 53                     | 10%          |
|               | <b>156.640</b>              | <b>5.589</b>           | <b>2.249</b> | <b>7.838</b>           | <b>74%</b>   |

La tabella evidenzia per il 2016 una crescita like for like dei canoni netti di locazione pari al 74% legata principalmente al consolidamento del Fondo Petrarca avvenuto a partire dal quarto trimestre 2015.

## Capex

| Property related capex           | Euro/000      |
|----------------------------------|---------------|
| Acquisitions                     | 40.893        |
| Development                      | 6.470         |
| Like for like portfolio          | 219           |
| Other                            | 72            |
| <b>Total capital expenditure</b> | <b>47.654</b> |

Le informazioni sopra riportate si riferiscono al patrimonio immobiliare consolidato.

Gli investimenti legati alle acquisizioni fanno riferimento all'acquisto di un asset a Roma Via Veneziani (13.743 migliaia di Euro) e del portafoglio Redwood (27.150 migliaia di Euro).

Le capex di sviluppo sono principalmente relativi al Progetto Caselle Designer Village.

Gli investimenti sul portafoglio like for like si riferiscono principalmente ad un immobile a Cinisello Balsamo di proprietà del Fondo Petrarca e di un immobile a Milano Via San Vigilio.

Gli altri investimenti sono relativi agli immobili destinati alla vendita classificati in bilancio nella voce Rimanenze e si riferiscono a migliorie su immobili in portafoglio.

## 2.7 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.
  
- **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.
  
- **NOI (*Net Operative Income*)**

È pari all'EBITDA al lordo dei costi indiretti. Questo indicatore ha la funzione di presentare una situazione di redditività operativa prima dei costi indiretti e generali.

- **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

- **Indicatori di performance EPRA**

Si rimanda al paragrafo 2.6 "Indicatori di performance EPRA" per la definizione degli indicatori utilizzati.

Di seguito si riporta una tabella di riconciliazione tra i ricavi e i costi indicati nella Relazione sulla Gestione e i dati presenti nei Prospetti Contabili.

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Totale ricavi esposto in relazione sulla gestione</b>   | <b>21.633</b> |
| Ricavi per riaddebiti a conduttori   | 1.288         |
| Costi da General Contractor e da Project management  | 22.708        |
| Costo del venduto rimanenze immobiliari e non immobiliari  | 1.939         |
| Margine da vendita partecipazioni  | 3             |
| <b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni e Altri ricavi esposto nei prospetti di bilancio</b> | <b>47.571</b> |

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Totale costi esposto in relazione sulla gestione</b> | <b>(21.462)</b> |
| Costi da General Contractor e da Project management     | (22.708)        |
| Margine da vendita partecipazioni                       | (3)             |
| Ricavi per riaddebiti a conduttori                      | (1.288)         |
| Costi capitalizzati a rimanenze                         | (1.274)         |
| <b>Totale costi esposto nei prospetti di bilancio</b>   | <b>(46.735)</b> |

I ricavi per riaddebiti a conduttori nella relazione sulla gestione sono riportati a riduzione della voce "Perdite per sfitti nette" mentre nello schema di nota integrativa consolidata sono riportati nella voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

Con riferimento ai costi della attività di General Contractor e Project management si evidenzia che la relazione sulla gestione espone i ricavi al netto dei costi diretti che nella nota integrativa sono riportati nella voce "Costi per materie prime e servizi".

Con riferimento al costo del venduto delle rimanenze si evidenzia che mentre la relazione sulla gestione espone i ricavi al netto del costo del venduto, nella nota integrativa è riportato nella voce variazione delle rimanenze.

## 2.8 Confronto dei dati consuntivi con il piano

Il risultato economico e i dati patrimoniali 2016 sono migliori rispetto a quanto previsto nel piano industriale 2014-2019 ("**Piano**") 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 2016 riporta un EBIT (Risultato Operativo) positivo per circa 29,7 milioni di Euro, a fronte del quale il Piano prevedeva un risultato compreso in un *range* tra 40 e 45 milioni di Euro. Il gap a livello di EBIT è tuttavia compensato dalle ulteriori poste di conto economico, con particolare riferimento ai minori oneri finanziari registrati, pari a 3,6 milioni Euro a fine esercizio rispetto a 10,9 milioni di Euro da Piano, e alle differenze nella voce imposte, positiva di 3,1 milioni di Euro a fine 2016 rispetto a una attesa negativa di 6,9 milioni di Euro da Piano. Il Risultato Netto, tenuto anche conto dell'"Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività non correnti destinate alla dismissione", pari a 1,0 milioni di Euro, si attesta pertanto al termine dell'esercizio 2016 ad un valore positivo di 30,2 milioni di Euro, in aumento di 3,7 milioni di Euro rispetto a un dato atteso di Piano di 26,5 milioni di Euro.

### 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 2016 evidenzia un totale di 198,7 milioni di Euro e pertanto migliore rispetto alle attese.

Il dato relativo alla posizione finanziaria netta è pari, al 31 dicembre 2016, a circa -150,6 milioni di Euro rispetto a un dato atteso di Piano pari a -155,3 milioni di Euro. La differenza, risulta positiva per circa 4,7 milioni di Euro.

Infine, il Patrimonio Netto si attesta a 303,4 milioni di Euro e si confronta con un dato atteso da Piano compreso in un *range* tra 280 e 310 milioni di Euro, collocandosi pertanto in prossimità della parte alta di detto *range*.

Con i risultati al 31 dicembre 2016, la Società ha raggiunto gli obiettivi di Piano, così come già avvenuto in tutte le chiusure precedenti a partire dal 31 dicembre 2014. 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 dell'esercizio 2017.

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

La Capogruppo, Aedes SIIQ S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2016 con un utile di 17,3 milioni di Euro, in aumento di 16,7 milioni di Euro rispetto al dato del 31 dicembre 2015 pari a 0,6 milioni di Euro.

Il Patrimonio netto della Società si attesta a 285,0 milioni di Euro, a fronte di un valore di 268,8 milioni di Euro al termine del 2015. La variazione è prevalentemente ascrivibile all'utile dell'esercizio 2016.

Di seguito la tabella di dettaglio relativa all'indebitamento finanziario netto della Capogruppo al termine dell'esercizio 2016, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

| PFN (€/000)   | 31/12/2016      | 31/12/2015      |
|---|-----------------|-----------------|
| Cassa   | 3.849           | 55.555          |
| Altre disponibilità liquide                         | 0               | 0               |
| Titoli detenuti per la negoziazione                 | 0               | 0               |
| <b>Liquidità</b>                                    | <b>3.849</b>    | <b>55.555</b>   |
| <b>Crediti finanziari correnti</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| Debiti bancari correnti                             | (25.929)        | (7.936)         |
| Parte corrente dell'indebitamento non corrente      | 0               | 0               |
| Altri debiti finanziari correnti                    | (1.314)         | (1.272)         |
| <b>Indebitamento finanziario corrente</b>           | <b>(27.243)</b> | <b>(9.208)</b>  |
| <b>Indebitamento finanziario netto corrente</b>     | <b>(23.394)</b> | <b>46.347</b>   |
| Debiti bancari non correnti                         | (24.790)        | (23.073)        |
| Obbligazioni emesse                                 | 0               | 0               |
| Altri debiti non correnti                           | (15.413)        | (16.753)        |
| <b>Indebitamento finanziario netto non corrente</b> | <b>(40.203)</b> | <b>(39.826)</b> |
| <b>Indebitamento finanziario netto</b>              | <b>(63.597)</b> | <b>6.521</b>    |

## 2.10 Eventi di rilievo

### • Eventi societari del periodo

L'assemblea straordinaria del **27 aprile 2016** aveva approvato la modifica dello statuto sociale in relazione alla ripartizione degli utili ai fini della costituzione di una riserva statutaria. La Deliberazione ha comportato l'insorgere del diritto di recesso, in favore degli azionisti che non hanno partecipato a detta delibera, ad un valore per azione pari ad Euro 0,4587. Poiché la validità della delibera assembleare era subordinata al fatto che il diritto di recesso non avesse comportato un esborso superiore Euro 2 milioni e, tenuto conto che sono stati esercitati recessi per un numero superiore a n.4.360.148 azioni, rappresentative dell'1,40%, la deliberazione è risultata inefficace e parimenti privi di effetto sono risultati i diritti di recesso esercitati.

Il **28 giugno 2016** è stato pubblicato il progetto di fusione e il **9 novembre 2016** è stato stipulato il relativo atto di fusione di Pragatre SIINQ S.p.A., società interamente controllata, in Aedes. L'obiettivo dell'operazione è quello di assicurare al Gruppo una maggiore efficienza della struttura sotto il profilo economico, gestionale e finanziario.

### • Operazioni del periodo

Nel mese di marzo, 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 16,4 milioni di Euro, e quanto al 30%, e il **23 marzo 2016**, da Kyra S.àr.l. (previo acquisto da un primario istituto dei crediti finanziari nei confronti della stessa Kyra S.àr.l. assistiti da pegno su dette quote) al prezzo di 13,6 milioni di Euro.

Il Fondo Redwood, gestito da Castello SGR, è 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 30 milioni di Euro, di cui circa 25 milioni di Euro per gli immobili e licenze commerciali, e 5 milioni di Euro per la cassa disponibile nel Fondo. Sulla base dei canoni di locazione in essere al *closing*, pari a 3,6 milioni di Euro, 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.

In data **11 maggio 2016** Aedes ha sottoscritto un contratto per la vendita a Sator Immobiliare SGR S.p.A. di tutte le azioni detenute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR.

La cessione dell'attività di *fund management*, prevista nel Piano, ha rappresentato un ulteriore passo verso il modello di *property company* che il Gruppo Aedes ha adottato aderendo al regime SIIQ.

La stipula del contratto di compravendita è stata approvata dal C.d.A. della Società, previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate di Aedes, essendo Sator Immobiliare SGR parte correlata di Aedes.

Previa acquisizione, avvenuta il **1 agosto 2016** del 5% non già di proprietà, in data **14 novembre 2016**, a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive previste del contratto preliminare, è stata perfezionata la vendita a Sator Immobiliare SGR S.p.A. del 100% delle azioni possedute nel capitale sociale di Aedes Real estate SGR S.p.A.. Il valore di realizzo per la vendita delle azioni della SGR è pari a 10,0 milioni di Euro di cui 4,5 milioni di Euro già incassati a fronte della riduzione del

|  |   |
|--|---|
|  | <p>capitale sociale della SGR, 1,3 milioni di Euro a seguito distribuzione dividendi, 1,6 milioni di Euro incassati al closing e 2,6 milioni di Euro con il ricavato della liquidazione del Fondo Investietico.</p>   |
| <p>Il <b>28 settembre 2016</b> Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha approvato le Linee guida strategiche 2017-2021.</p> | <p>Il <b>27 giugno 2016</b> Aedes ha firmato, con GE Capital Corporation, il contratto definitivo per l'acquisto di un immobile al prezzo di 12,5 milioni di Euro. La proprietà è ubicata a Roma in Via Veneziani 56, a circa 10 km a sud-ovest del centro, nell'area direzionale denominata Parco de' Medici. L'immobile, con una GLA pari a circa 25.000 mq, ha una occupancy del 78% circa annoverando <i>tenant</i> di elevato standing.</p>  |
|  | <p>Il <b>3 novembre 2016</b> è stato aperto al pubblico il nuovo ampliamento del Serravalle Designer Outlet denominato Fase 6. La nuova realizzazione si estende oltre la strada provinciale, collegando il Serravalle Designer Outlet al Parco Commerciale esistente creando una funzionale e dinamica connessione dell'intera offerta commerciale del sito di Serravalle. L'ampliamento è composto da 52 negozi per una GLA commerciale complessiva di 8.748 mq, ai quali si aggiungono i 1.000 mq di GLA a destinazione servizi/magazzini, con una percentuale di occupazione attuale del 75%.</p>   |
|  | <p>Il <b>29 dicembre 2016</b> si è perfezionata l'assegnazione ad Aedes di 16 immobili, con contestuale accollo del debito insistente sugli stessi, precedentemente detenuti tramite il fondo d'investimento immobiliare "Redwood", di cui Aedes aveva acquistato il 100% delle quote nel corso del 2016. L'operazione è stata realizzata applicando le disposizioni del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, cosiddetto "Sblocca Italia", convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.</p> <p>Il conferimento degli immobili rientra nella strategia di Aedes SIIQ finalizzata al consolidamento di un portafoglio immobiliare a reddito con prevalente destinazione commerciale detenuto direttamente.</p> |

- **Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio**

Non si registrano eventi di rilievo successivamente alla chiusura dell'esercizio.

## 2.11 Il portafoglio immobiliare

- **Andamento del mercato immobiliare<sup>12</sup>**

### SCENARIO IMMOBILIARE

Il volume degli investimenti immobiliari in Italia nell'ultima parte del 2016 ha raggiunto i 3,8 miliardi di Euro, miglior risultato trimestrale degli ultimi 10 anni, superando dell'80% la media calcolata sul Q4 del periodo 2007-2016. Questo ha portato il volume annuale a 9,1 miliardi di Euro, in aumento del 12% rispetto all'anno precedente.

| Settore                 | 2015       | Q4 2016    | 2016       | Var. YoY   |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Uffici                  | 3,0        | 1,6        | 3,6        | 20%        |
| Retail                  | 1,4        | 1,1        | 2,6        | 86%        |
| Industriale e Logistica | 414        | 397        | 628        | 52%        |
| Hotel                   | 830        | 313        | 1,1        | 33%        |
| Altri settori           | 876        | 137        | 742        | -15%       |
| Mix-used                | 1,6        | 195        | 455        |            |
| <b>Totale</b>           | <b>8,1</b> | <b>3,8</b> | <b>9,1</b> | <b>12%</b> |

Fonte: CBRE Research

Nel Q4 2016 il capitale straniero in Italia ha rappresentato il 56% degli investimenti totali, con 2,1 miliardi di Euro, con una variazione tendenziale positiva del 6%, mentre nel trimestre è continuata a crescere la quota di capitale domestico che sull'intero anno è tornato a rappresentare circa il 40% sul totale degli investimenti rispetto al 25% del 2015.

Nel Q4 2016 il settore Office ha registrato la quota maggiore di investimenti con oltre 1,6 miliardi di Euro rappresentando il 43% del totale, in crescita del 26% rispetto al quarto trimestre del 2015. Si confermano le aspettative per il settore Retail che segue con oltre 1 miliardo di transazioni, pari al 29% del volume investito.

In particolare l'High Street, con circa 440 milioni di Euro, ha raggiunto il risultato record di sempre.

Inoltre, i rendimenti prime e secondary del settore High Street e uffici hanno registrato un'ulteriore contrazione; si accentua il divario tra prime e non prime e rimane incerta la previsione sulla crescita dei tassi di interesse nei prossimi mesi.

Il 2016 è stato l'anno della logistica, con circa 630 milioni di Euro investiti, dato poco inferiore al picco del 2007 (660 milioni di Euro), grazie anche al sempre maggiore sviluppo dell'e-commerce.

A livello europeo, il volume delle transazioni degli ultimi 12 mesi è stato pari a 250 miliardi di Euro, in calo del 10% rispetto al dato dello stesso periodo dell'anno precedente.

### SETTORE RETAIL

Il 2016 si chiude con oltre 2,6 miliardi investiti nel settore retail. Di questi, circa 1,1 miliardo è stato transato solo nell'ultimo trimestre dell'anno.

Il capitale straniero nel Q4 ha rappresentato l'87% degli investimenti. Ciononostante è diminuita leggermente la quota sul totale annuale, testimoniando un timido ritorno degli investitori domestici. Dopo la flessione registrata negli ultimi mesi, secondo Istat, la fiducia dei consumatori a dicembre 2016 è tornata a crescere. Positive le prospettive per le famiglie. A dicembre sono stati completati quattro dei nuovi progetti retail in costruzione in Italia: 3 centri commerciali, due nelle regioni del Sud Italia, uno in Toscana ed un nuovo format nella provincia di Milano.

L'anno si è concluso con circa 306.000 mq completati, il volume più alto degli ultimi 5 anni (2012-2016). Secondo il campione di gallerie gestite da CBRE, negli ultimi 12 mesi (gennaio-dicembre 2016) le vendite sono diminuite leggermente (-0,8%); il dato di dicembre ha messo in evidenza una contrazione inattesa

<sup>12</sup> Fonti: CBRE; base dati della Società.

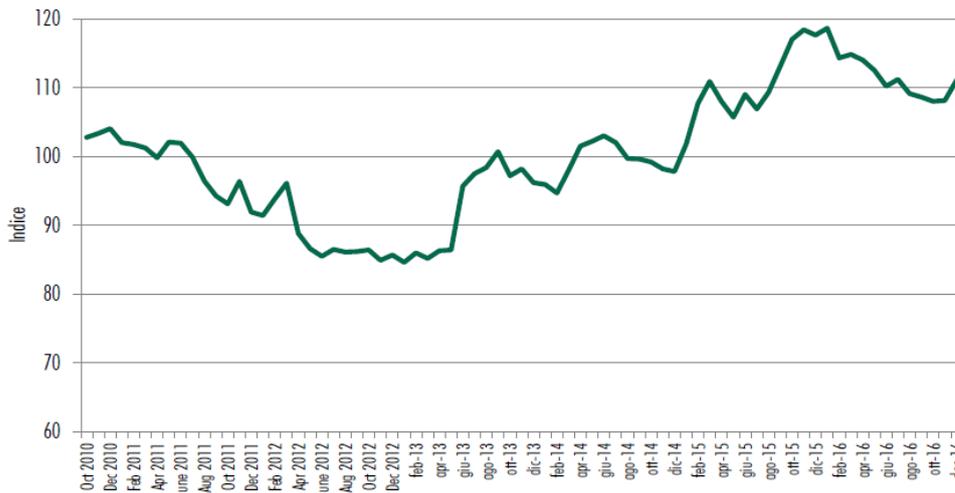
che probabilmente sarà in parte recuperata a gennaio.

I canoni prime si confermano stabili a Milano e Roma sia per i centri commerciali che per il settore high street mentre i rendimenti hanno registrato una leggera flessione nell'ultimo trimestre. Con almeno già 1,5 miliardi in pipeline, l'attività di investimento per il 2017 rimane vivace.



\*Le frecce indicano la variazione rispetto al trimestre precedente.

Grafico 1: Evoluzione dell'indice di fiducia dei consumatori in Italia



Fonte: CBRE Research, Q4 2016.

Nell'ultimo trimestre dell'anno sono stati completati quattro progetti commerciali per una GLA complessiva di 130.000 mq. Si tratta di tre centri commerciali (Grandapulìa a Foggia, Le Cottoniere a Salerno, il Grosseto Shopping Center) e di un format nuovo, Scalo Milano a Locate Triulzi. I progetti confermano l'interesse di investitori e sviluppatori nelle regioni del Sud Italia. Con circa 305.000 mq completati, il 2016 si conferma l'anno del ritorno degli sviluppi, con una superficie completata più che doppia rispetto allo scorso anno. Il volume in costruzione con consegna prevista nel biennio 2017-2018 è pari a circa 450.000 mq di cui il 62% rappresentati da centri commerciali. I flussi turistici in aumento e le iniziative che hanno coinvolto Milano, fanno della città la location primaria per i retailer che si affacciano al mercato italiano per aprire nuovi flagship store, seguita da Roma. Proseguono le aperture di nuovi punti vendita per brand internazionali e domestici. Sono ancora numerosi i retailer che cercano nuovi spazi a Milano e con molta probabilità nei prossimi mesi Starbucks potrebbe inaugurare il suo primo store italiano. Inoltre sono ormai confermate le voci per cui dovrebbero iniziare nel 2017 i lavori del primo flagship milanese di Apple. Canoni prime stabili per centri commerciali e high Street.

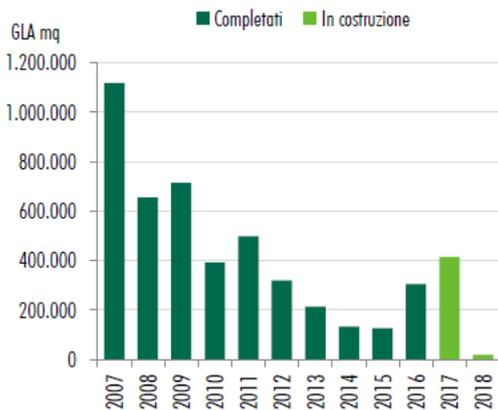
| Rendimenti (%)             | Q3 15 | Q4 15 | Q1 16 | Q2 16 | Q3 16 | Q4 16 |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| High Street Prime          | 4,00  | 3,50  | 3,50  | 3,50  | 3,50  | 3,25  |
| High Street Secondary      | 5,75  | 5,00  | 5,00  | 5,00  | 5,00  | 4,75  |
| Shopping Centre Prime      | 5,50  | 5,00  | 5,00  | 5,00  | 5,00  | 5,00  |
| SC Good Secondary          | 6,50  | 6,00  | 6,00  | 6,00  | 6,00  | 5,90  |
| Retail Park Prime          | 7,00  | 6,00  | 6,00  | 6,00  | 5,90  | 5,90  |
| Retail Park Good Secondary | 7,50  | 7,25  | 7,25  | 7,25  | 7,00  | 7,00  |

Fonte: CBRE Research, Q4 2016

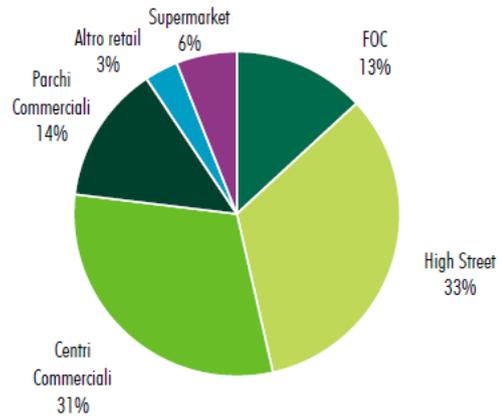
Rimane forte l'interesse nel settore retail nel 2016: con oltre un miliardo investito nell'ultimo trimestre dell'anno, il totale investimenti retail è tornato a quota 2,6 miliardi di Euro, una crescita di oltre l'80% rispetto al 2015, il 28% del totale investimenti immobiliari in Italia. Due operazioni in particolare hanno contribuito al risultato con oltre 500 milioni di valore: la cessione di un portafoglio high Street (12 asset) e l'acquisizione di due outlet, Vicolungo (Novara) e Castelguelfo (Bologna) come parte di un portafoglio retail paneuropeo da parte di una JV tra Neinver e TH Real Estate.

Il settore degli outlet, generalmente riservato agli specialisti, oggi sta assumendo un'importanza crescente anche tra gli investitori istituzionali attratti da ritorni interessanti e da un format che offre delle buone performance anche in momenti di crisi del mercato. L'altro settore retail caldo si conferma l'high Street che nel quarto trimestre ha registrato oltre 400 m di Euro investiti; ciò ha portato il volume annuo a quasi 900 m Euro, oltre il doppio rispetto al 2015 e pari a circa il 30% del volume retail totale.

L'high Street è nel radar di un numero crescente di investitori, core e core plus, che non si fermano più solo a Milano e Roma ma iniziano a studiare anche altre città secondarie, più piccole ma con bacini ricchi che beneficiano di buoni flussi turistici. I rendimenti hanno mostrato una leggera contrazione per centri commerciali good secondary e nel settore high Street.



Fonte: CBRE Research, Q4 2016.



Fonte: CBRE Research, Q4 2016.

## SETTORE UFFICI

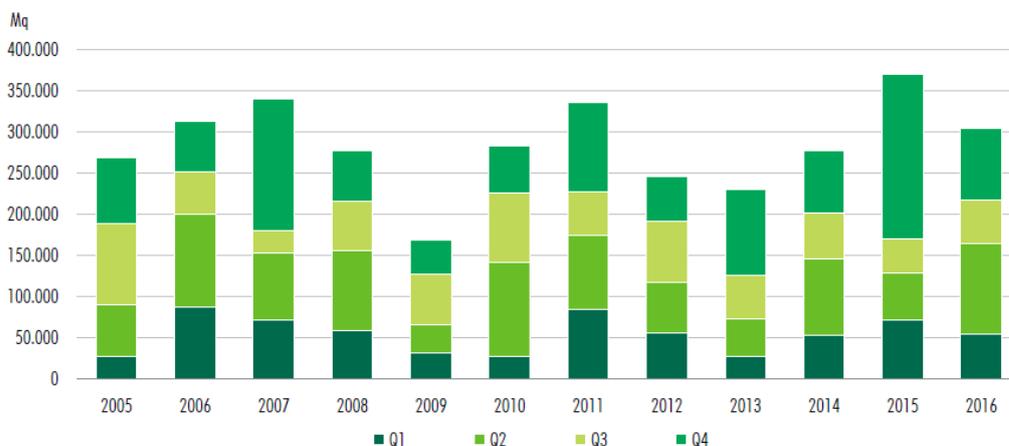
### IL MERCATO DIREZIONALE DI MILANO

Nel quarto trimestre del 2016, il take-up è stato pari a 86.795 mq, una crescita del 63% rispetto al Q3 ma in forte diminuzione rispetto allo scorso anno. Il 2016 chiude con un volume di assorbimento di 304.200 mq, inferiore al dato record del 2015 ma comunque maggiore rispetto alla media degli ultimi 10 anni (2007-2016).



\*Le frecce indicano le variazioni rispetto al trimestre precedente.

Grafico 1: Evoluzione trimestrale dell'assorbimento a Milano, mq



L'anno è stato caratterizzato da diverse transazioni >10.000 mq che hanno coinvolto importanti corporate internazionali. Milano si conferma una meta interessante, con un mercato sempre vivace e in linea con altre realtà europee. A dicembre 2016 risultano in costruzione circa 260.000 mq di spazi uffici, in leggera diminuzione rispetto allo scorso trimestre. Di questi, il 60% sono progetti speculativi. Il prime rent è rimasto stabile a 500 Euro/mq/anno per i sotto-mercati CBD e Porta Nuova mentre è cresciuto il canone

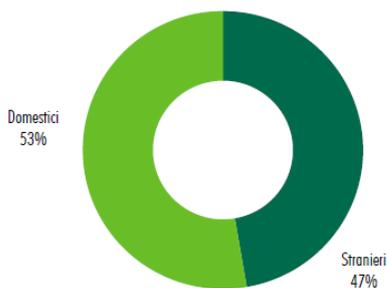
medio che, nel Q4 2016, è pari a 285 Euro/mq/anno.

A dispetto delle previsioni sull’impatto del referendum sul mercato immobiliare, l’attività di investimenti nell’ultima parte dell’anno è stata elevata con oltre 900 milioni di Euro di capitale investito solo nel settore direzionale milanese. Nel Q4 2016 il capitale domestico ha rappresentato il 53% del volume transato. Tra i player più attivi spiccano gli investitori istituzionali interessati a prodotti core localizzati in aree centrali. Prime net yield e good secondary net yield sono diminuiti rispettivamente a 3,75% e 5,50%

|                                     | 2015  | 2016  | Q4 2016 |
|-------------------------------------|-------|-------|---------|
| Vacancy rate (%)                    | 12    | 12,1  | 12,1    |
| Take-up (.000 mq)                   | 370   | 304   | 86,7    |
| Nuovo stock (mq)                    | 62,5  | 87,1  | 13,8    |
| Prime rent (€ mq a)                 | 490   | 500   | 500     |
| Weighted Average rent (€ mq a)      | 268   | 263   | 285     |
| Prime net yield (%)                 | 4,00  | 3,75  | 3,75    |
| Secondary net yield (%)             | 5,50  | 5,50  | 5,50    |
| Volume di investimenti uffici (€ M) | 2.390 | 2.285 | 903,5   |

Fonte: CBRE Research, Q4 2016.

Il volume di investimenti nel settore uffici di Milano nel quarto trimestre 2016 ha superato i 900 milioni di Euro, quasi il triplo rispetto al trimestre precedente ma in leggera diminuzione (-15%) in confronto al dato dello scorso anno. L'esito del referendum di dicembre non ha influenzato l'attività di investimento di fine anno: il 2016 chiude con circa 2,3 miliardi di Euro investiti nel settore direzionale, un risultato che supera del 90% la media calcolata sugli ultimi 10 anni (2007-2016). A guidare il risultato, due operazioni nel CBD: l'acquisizione del Palazzo Banca di Roma, comprato per circa 220 milioni di Euro e la vendita di un immobile ad uso uffici in Corso Europa per circa 90 milioni di Euro. Nel quarto trimestre il capitale domestico ha rappresentato il 53% del totale investito, tra i player più attivi spiccano gli investitori istituzionali focalizzati su prodotti core. I rendimenti netti prime e good secondary hanno registrato una leggera flessione toccando rispettivamente a 3,75% e 5,50%.



Fonte: CBRE Research, Q4 2016.



Fonte: CBRE Research, Q4 2016.

## IL MERCATO DIREZIONALE DI ROMA

L’assorbimento nel quarto trimestre del 2016 è stato pari a 42.371 mq, in leggera aumento (+3%) rispetto al trimestre precedente. Nell’ultima parte dell’anno, sono state assorbite 29 unità, dato in linea con la media trimestrale, pari a 29,5 unità. L’assorbimento per l’intero anno 2016 è stato pari a circa 150.300 mq, confermando il trend positivo rispetto agli anni precedenti (+43% sul 2015 e +73% sul 2014). La superficie media delle unità assorbite è stata di circa 1.460 mq, in leggero aumento (+6,5%) in confronto al trimestre precedente. Canone prime stabile nel CBD e in aumento in zona EUR, rispettivamente a 400 e 330 Euro mq/anno.

 **Vacancy Rate 9%**
 **Prime Rent CBD 400 € mq a**
 **Prime Rent EUR 330 € mq a**
 **Take-up 42.371 mq**
 **Completion 51.823 mq**

Grafico 1: Evoluzione trimestrale dell'assorbimento\* a Roma, mq

\*Le frecce indicano le variazioni rispetto al trimestre precedente.



Fonte: CBRE Research, Q4 2016.

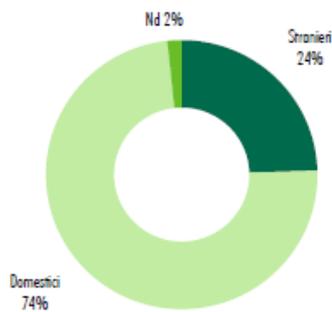
\*I dati di assorbimento sono stati modificati per il 2014, 2015 e 2016 per riflettere dei cambiamenti occorsi successivamente alla firma degli accordi preliminari di locazione e che hanno comportato l'annullamento degli accordi presi in precedenza. Si tratta nello specifico di: Q4 14 (-27.000 mq); Q4 15 (-33.000 mq) e Q1 16 (-50.000 mq).

Nel trimestre è stata registrata una grande locazione in zona EUR Laurentina di circa 10.000 mq che ha coinvolto una società italiana del settore energetico; questa, insieme a due ulteriori locazioni registrate nella zona EUR Centro, hanno rappresentato circa il 45% dell'assorbimento trimestrale totale. In diminuzione la pipeline di sviluppi, con 92.000 mq in costruzione/ ristrutturazione e con consegna attesa tra il 2017 e il 2018; completati nel trimestre due progetti per circa 52.000 mq. Si tratta del nuovo HQ di BNP Paribas a Tiburtina e del Blocco C di Via dell'Arte 25. In aumento gli investimenti nel Q4, pari a circa 200 milioni di Euro; rendimento prime stabile al 4,00% netto.

|                                     | 2015 | 2016  | Q4 2016 |
|-------------------------------------|------|-------|---------|
| Stock (M mq)*                       | 7    | 7     | 7       |
| Vacancy rate (%)                    | 9    | 9     | 9       |
| Take-up (.000 mq)                   | 136  | 150,1 | 42,4    |
| Prime rent CBD (€ mq anno)          | 380  | 400   | 400     |
| Prime rent EUR (€ mq anno)          | 320  | 330   | 330     |
| Prime net yield (%)                 | 4,00 | 4,00  | 4,00    |
| Volume di investimenti uffici (€ M) | 173  | 719   | 184     |

\*Dallo stock indicato è esclusa la superficie di proprietà del settore Pubblico.

Nel quarto trimestre del 2016 gli investimenti nel settore direzionale di Roma sono stati pari a circa 200 milioni di Euro, più del doppio rispetto al Q3. Il volume totale dell'anno ha raggiunto i 720 milioni di Euro, un risultato notevole pari ad oltre il quadruplo dell'intero volume degli investimenti del 2015. Come nel terzo trimestre, anche nell'ultima parte dell'anno le transazioni sono state quasi tutte di origine domestica, per un totale annuo di circa il 75%: l'operazione principale ha riguardato la cessione di un immobile nel centro storico, Piazza Augusto Imperatore da parte di un fondo immobiliare italiano. L'interesse verso la capitale rimane elevato anche se si conferma un mercato difficile per gli investitori stranieri. La quasi assenza di sviluppi speculativi, il sistema infrastrutturale poco efficiente e la crescente instabilità politica non presentano un contorno favorevole al mercato. Il rendimento prime è stabile al 4,00% netto.



Fonte: CBRE Research, Q4 2016.



Fonte: CBRE Research, Q4 2016.

## • 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 consolidato al 31 dicembre 2016 il Gruppo, salvo talune eccezioni di seguito precisate, si è avvalso di CB Richard Ellis 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, nominato a seguito della conclusione dell'incarico triennale affidato dalla Società di Gestione del Fondo a CB Richard Ellis.

Al termine del processo di valutazione del portafoglio al 31 dicembre 2016, analizzati i contenuti dei rapporti predisposti dagli esperti indipendenti la Società ne ha adottato, nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 8 febbraio 2017, 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 sfritto 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. A tal fine, la Capogruppo ha ritenuto opportuno procedere alla sostituzione dell'esperto indipendente Cushman & Wakefield LLP, incaricato della valutazione del portafoglio di Gruppo negli ultimi quattro anni, provvedendo al conferimento dell'incarico medesimo alla società CB Richard Ellis.

## ● 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 fase di realizzazione del prodotto, al 31 dicembre 2016:

## Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2016

| €/000                                      | GAV                    |                             |                 |                      | LTV Ratio    | NAV                    |               |                 |                      |
|--|------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|--------------|------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
|  | Consolidated pro quota | Not consolidated Funds & JV | Total Portfolio | % on Total Portfolio |              | Consolidated Pro quota | Funds&JV      | Total Portfolio | & on Total Portfolio |
| Retail                                     | 77.210                 | 89.446                      | 166.656         | 33,3%                | 43,9%        | 50.529                 | 43.047        | 93.576          | 32,0%                |
| Office                                     | 130.233                | 590                         | 130.823         | 26,1%                | 45,4%        | 71.006                 | 447           | 71.452          | 24,5%                |
| Other Uses                                 | 4.090                  | 1.661                       | 5.751           | 1,1%                 | 56,3%        | 1.628                  | 885           | 2.513           | 0,9%                 |
| <b>Rented Assets</b>                       | <b>211.533</b>         | <b>91.697</b>               | <b>303.229</b>  | <b>60,5%</b>         | <b>44,7%</b> | <b>123.163</b>         | <b>44.378</b> | <b>167.541</b>  | <b>57,3%</b>         |
| Retail Development for Rent                | 107.345                | -                           | 107.345         | 21,4%                | 22,0%        | 83.741                 | -             | 83.741          | 28,7%                |
| Office Development for Rent                | -                      | -                           | -               | 0,0%                 | -            | -                      | -             | -               | 0,0%                 |
| <b>Development for Rent</b>                | <b>107.345</b>         | <b>-</b>                    | <b>107.345</b>  | <b>21,4%</b>         | <b>22,0%</b> | <b>83.741</b>          | <b>-</b>      | <b>83.741</b>   | <b>28,7%</b>         |
| <b>Sub Total Portfolio Rented/for rent</b> | <b>318.878</b>         | <b>91.697</b>               | <b>410.574</b>  | <b>81,9%</b>         | <b>38,8%</b> | <b>206.904</b>         | <b>44.378</b> | <b>251.282</b>  | <b>86,0%</b>         |
| Retail                                     | 2.106                  | -                           | 2.106           | 0,4%                 | 63,6%        | 766                    | -             | 766             | 0,3%                 |
| Other Uses                                 | 53.998                 | 34.369                      | 88.367          | 17,6%                | 54,6%        | 28.448                 | 11.658        | 40.105          | 13,7%                |
| <b>Sub Total Portfolio to be sold</b>      | <b>56.104</b>          | <b>34.369</b>               | <b>90.473</b>   | <b>18,1%</b>         | <b>54,8%</b> | <b>29.214</b>          | <b>11.658</b> | <b>40.871</b>   | <b>14,0%</b>         |
| <b>TOTAL PORTFOLIO</b>                     | <b>374.981</b>         | <b>126.066</b>              | <b>501.047</b>  | <b>100,0%</b>        | <b>41,7%</b> | <b>236.118</b>         | <b>56.036</b> | <b>292.154</b>  | <b>100,0%</b>        |
| <b>Minorities</b>                          | <b>GAV</b>             |                             |                 |                      | <b>NAV</b>   |                        |               |                 |                      |
| Petrarca Fund (35%)                        | 21.452                 | -                           | -               | -                    | -            | 6.424                  | -             | -               | -                    |
| Praga France Sarl (25%)                    | 2.203                  | -                           | -               | -                    | -            | 1.265                  | -             | -               | -                    |
| <b>TOTAL CONSOLIDATED PORTFOLIO</b>        | <b>398.635</b>         | <b>-</b>                    | <b>-</b>        | <b>-</b>             | <b>-</b>     | <b>243.606</b>         | <b>-</b>      | <b>-</b>        | <b>-</b>             |

Al 31 dicembre 2016 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes, pro quota, si è attestato a un valore di mercato pari a 501,0 milioni di Euro, inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari, in aumento del 21% circa rispetto ai dati del 2015 (412,4 milioni di Euro).

Il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato, pari a 398,6 milioni di Euro, è aumentato rispetto al medesimo dato al 31 dicembre 2015 di 77,3 milioni di Euro, di cui 2,7 milioni di Euro a parità di perimetro (*like for like*) e 74,6 milioni di Euro per acquisti netti. In particolare nel corso del 2016 sono stati effettuati acquisti di portafogli immobiliari del valore di 75,2 milioni di Euro e venduti o deconsolidati immobili per 0,6 milioni di Euro. In virtù degli acquisti effettuati nel 2016, il Gruppo ha in essere contratti di affitto per complessivi 18 milioni di Euro su base annua, a fronte di affitti pari a 10,0 milioni di Euro su base annua sul portafoglio di proprietà del Gruppo al 31 dicembre 2015.

In relazione al portafoglio immobiliare detenuto dalla Capogruppo e dalle società controllate si fornisce l'ulteriore seguente dettaglio<sup>13</sup>:

| €/000  | Criterio            | Valore Contabile | Valore di Mercato |
|--|---------------------|------------------|-------------------|
| Rimanenze                                      | IAS 2               | 0                | 0                 |
| Immobilizzazioni: Immobili in Fase di Sviluppo | IAS 40 - Costo      | 0                | 0                 |
| Immobilizzazioni: Investimenti immobiliari     | IAS 40 - Fair Value | 231.850          | 231.850           |
| <b>Rented Assets</b>                           |                     | <b>231.850</b>   | <b>231.850</b>    |
| Rimanenze                                      | IAS 2               | 0                | 0                 |
| Immobilizzazioni: Immobili in Fase di Sviluppo | IAS 40 - Costo      | 107.356          | 107.379           |
| Immobilizzazioni: Investimenti immobiliari     | IAS 40 - Fair Value | 0                | 0                 |
| <b>Development for Rent</b>                    |                     | <b>107.356</b>   | <b>107.379</b>    |
| <b>Sub Total Portfolio Rented/for Rent</b>     |                     | <b>339.206</b>   | <b>339.229</b>    |
| Rimanenze                                      | IAS 2               | 55.680           | 57.126            |
| Immobilizzazioni: Immobili in Fase di Sviluppo | IAS 40 - Costo      | 2.183            | 2.280             |
| Immobilizzazioni: Investimenti immobiliari     | IAS 40 - Fair Value | 0                | 0                 |
| <b>Sub Total Portfolio to be sold</b>          |                     | <b>57.863</b>    | <b>59.406</b>     |
| <b>TOTAL PORTFOLIO</b>                         |                     | <b>397.069</b>   | <b>398.635</b>    |

### PORTAFOGLIO "A REDDITO" - RENTED ASSETS

Al 31 dicembre 2016 il pro-quota del Gruppo degli Immobili a reddito a valore di mercato è pari a 303,2 milioni di Euro, di cui il 70% posseduto direttamente o tramite società e fondi rientranti nel perimetro di consolidamento e il 30% mediante *joint ventures* e altri fondi immobiliari.

La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 55% immobili *Retail*, per il 43% immobili *Office* e per il restante 2% immobili c.d. *Other Uses*.

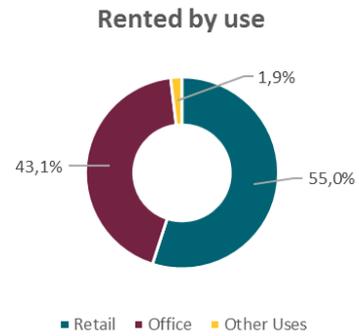
<sup>13</sup> Ai sensi della Raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009.



Catania, Via Etna 116-124 – Aedes 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.

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%.

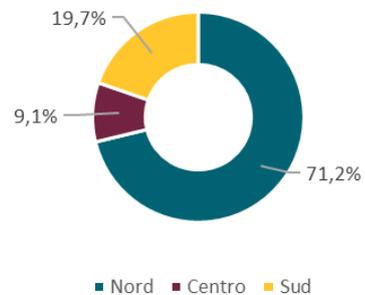


Agrade Brianza, Centro Colleoni – Fondo Petrarca



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

**Geographic Breakdown - Rented**



La leva finanziaria sugli Immobili a reddito è in media pari al 44,7%, 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 SIINQ S.p.A.

Al 31 dicembre 2016 il valore di mercato del pro-quota del Gruppo di investimenti in Immobili in fase di sviluppo è pari a 107,4 milioni, interamente posseduto direttamente.

La leva finanziaria è mediamente più bassa rispetto al resto del portafoglio, e si attesta al 22,0%. 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.

Il 3 novembre 2016 è stato aperto al pubblico il nuovo ampliamento del Serravalle Designer Outlet denominato Fase 6. Tale investimento, che risultava tra i progetti in sviluppo al termine del precedente esercizio, è stato pertanto riclassificato tra gli *Asset Rented* al 31 dicembre 2016.

La nuova realizzazione si estende oltre la strada provinciale, collegando il Serravalle Designer Outlet al Parco Commerciale esistente creando una funzionale e dinamica connessione dell'intera offerta commerciale del sito di Serravalle. L'ampliamento è composto da 52 negozi per una GLA commerciale complessiva di 8.748 mq, ai quali si aggiungono i 1.000 mq di GLA a destinazione servizi/magazzini, con una percentuale di occupazione attuale del 75%.



Serravalle Scrivia (AL), Serravalle Outlet Village, Pragasei S.r.l. – **OPENED in IVQ 2016**

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

| ASSET                             | S.P.V.                   | UBICAZIONE         | DESTINAZIONE D'USO      | CAPACITA' EDIFICATORIA URBANISTICA PIANIFICATA (mq.) | STATUS AMMINISTRATIVO E REALIZZATIVO   |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|--|--|
| Serravalle Outlet Village- Fase 7 | Pragaundici SIINQ S.p.A. | Serravalle S. (AL) | Commerciale/ Produttivo | 4.510  | Piano regolatore approvato.<br>Strumento urbanistico esecutivo approvato.<br>Sottoscritta convenzione urbanistica.<br>Ottenute autorizzazioni commerciali.<br>Verifica ambientale superata con esito favorevole.<br>Completato iter per ottenimento permessi di costruire. |

|                               |                                  |  |                             |         |  |
|-------------------------------|----------------------------------|--|-----------------------------|---------|--|
| Serravalle Retail Park Fase C | Novipraga SIINQ S.p.A.           | Serravalle S. (AL)/<br>Novi L. (AL)        | Commerciale/<br>Artigianale | 19.035  | Piani regolatori approvati.<br>Strumenti urbanistici esecutivi approvati.<br>Sottoscritte convenzioni urbanistiche in Comune di Serravalle e di Novi Ligure.<br>Ottenute autorizzazioni commerciali.<br>Verifica ambientale superata con esito favorevole.<br>Ritirati permessi di costruire per realizzazione opere propedeutiche all'intervento e presentata richiesta per permessi di costruire fabbricati.<br>In corso realizzazione opere propedeutiche.  |
| Roero Retail Park - Fase C    | Aedes SIIQ S.p.A.                | S. Vittoria d'Alba (CN)                    | Commerciale                 | 6.396   | Piano regolatore approvato.<br>Strumento urbanistico esecutivo approvato.<br>Sottoscritta convenzione urbanistica.<br>Ottenute autorizzazioni commerciali.<br>Verifica ambientale superata con esito favorevole.<br>Presentata domanda per ottenimento permessi di costruire (attualmente pronti per il rilascio).   |
| Castellazzo Design Center     | Pragaquattro Center SIINQ S.p.A. | Castellazzo B. (AL)/<br>Borgoratto A. (AL) | Commerciale                 | 94.410  | Piano regolatore approvato.<br>Strumento urbanistico esecutivo approvato.<br>Sottoscritta convenzione urbanistica.<br>Ottenute autorizzazioni commerciali.<br>Verifica ambientale superata con esito favorevole.<br>In corso di redazione variante al <i>masterplan</i> di progetto.   |
| Caselle Designer Village      | Satac SIINQ S.p.A.               | Caselle T. (TO)                            | Commerciale/<br>Direzionale | 153.000 | Piano regolatore approvato.<br>Strumento urbanistico esecutivo approvato.<br>Ottenute autorizzazioni commerciali.<br>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.<br>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.<br>Il 31 marzo 2016 è stata protocollata l'istanza con le integrazioni della procedura di verifica ai sensi dell'ex art. 10, L.R. 40/98 e s.m.i..<br>Il 2 maggio 2016 il progetto è stato escluso dalla fase di valutazione ambientale di cui all'art. 12 della L.R. 40/98.<br>Con D.G.C. 150 del 28 novembre 2016 è stata adottata e messa in pubblicazione la variante n. 1 al Piano Particolareggiato (con allegato lo Schema di Convenzione), approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale 7 novembre 2005, n. 17-1334. Pubblicazione scaduta il 27 gennaio 2017. |
| Praga Business Park           | Cascina Praga SIINQ S.p.A.       | Serravalle S. (AL)                         | Commerciale/<br>Direzionale | 2.785   | Piano regolatore approvato.<br>Strumento urbanistico esecutivo approvato.<br>Sottoscritta convenzione urbanistica.<br>Ottenute autorizzazioni commerciali.   |

### PORTAFOGLIO "DA VENDERE"

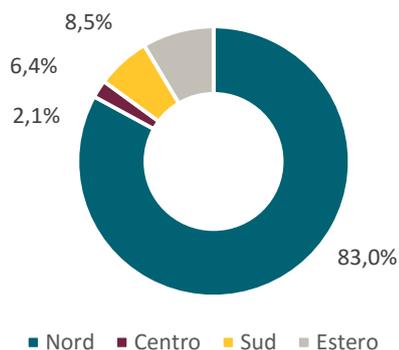


Cannes (F), Boulevard de la Croisette, 2 – Praga France S.à.r.l.

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.

Il Portafoglio da vendere è posseduto al 62% direttamente e tramite società controllate e per il residuo 38% tramite *joint ventures* e fondi immobiliari. La leva finanziaria si attesta a fine 2016 al 54,8% in media.

## Geographic Breakdown - To Be Sold



Serravalle Scrivia (AL), Villa Bollina – Pragaotto 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. 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.

#### 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*.

## 2.12 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, del 50% delle plusvalenze realizzate su immobili oggetto di locazione e su partecipazioni in SIIQ, SIINQ 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.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2016, primo esercizio di riferimento per la verifica dei parametri previsti dal Regime Speciale delle SIIQ, come dalle previsioni della Società è risultato già rispettato il requisito patrimoniale mentre non ancora quello reddituale. Infatti, relativamente all'*asset test*, il valore degli immobili e delle aree posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale, mentre relativamente al *profit test*, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è risultato inferiore all'80% dei componenti positivi del conto economico. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo 5.7 del bilancio d'esercizio sezione Stime ed assunzioni critiche.

## 2.13 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.

### RISCHIO SULLA SALUTE E SICUREZZA E RISCHIO AMBIENTALE

Il Gruppo Aedes ha intrapreso tutte le iniziative necessarie alla tutela della salute nei luoghi di lavoro, secondo quanto disposto dalla legislazione in materia. Ai fini di quanto prescritto dalla normativa si precisa che, nel corso del 2016, non si sono verificati infortuni tali da comportare lesioni gravi o gravissime sul lavoro, o morti.

I rischi collegati al verificarsi di eventi che possano provocare effetti sull'ambiente o sulla salute della popolazione residente nelle zone di influenza delle attività del Gruppo, sono oggetto di crescente attenzione da parte degli organi regolatori pubblici e di una legislazione sempre più stringente. Si segnala che, nel corso dell'esercizio, il Gruppo Aedes non ha causato alcun danno all'ambiente per il quale sia stata dichiarata colpevole, né è stata oggetto di sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

La Società è fortemente impegnata nella prevenzione di tali rischi ed ha adottato sistemi di gestione idonei a prevenire ed a documentare l'approccio gestionale a queste tematiche.

Inoltre, l'azienda rivolge particolare attenzione all'aspetto che disciplina le responsabilità amministrative, di sicurezza e ambientali in merito al rischio di commissione di reati, come definito dal D.lgs. 231/01. Per maggiori informazioni si rinvia ai due paragrafi della Relazione sulla Sostenibilità: "3.1 Approccio di Gruppo Aedes alla sostenibilità" e "3.4 Responsabilità verso le persone".

- *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.

Per maggiori informazioni si rinvia ai due paragrafi della Relazione sulla Sostenibilità: "3.1 Approccio di Gruppo Aedes alla sostenibilità".

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.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2016, primo esercizio di riferimento per la verifica dei parametri previsti dal Regime Speciale delle SIIQ, come dalle previsioni della Società è risultato già rispettato il requisito patrimoniale mentre non ancora quello reddituale. Infatti, relativamente all'*asset test*, il valore degli immobili e delle aree posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale, mentre relativamente al *profit test*, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è risultato inferiore all'80% dei componenti positivi del contro economico.

#### ● 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 30,63% dell'indebitamento lordo finanziario di Gruppo al 31 dicembre 2016. 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 2016 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 la Società e il Gruppo non siano 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 la Società o il Gruppo siano costrette a sostenere costi aggiuntivi per fronteggiare i propri impegni o, come estrema conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a repentaglio 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 e degli impegni finanziari di breve periodo. A tal fine, il Gruppo monitora il rischio di liquidità attraverso la predisposizione di un dettagliato budget economico e finanziario redatto su base mensile, tenendo conto di un orizzonte temporale non inferiore a un anno e una coerente gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari.

Nell'individuazione dei criteri da utilizzare ai fini della redazione del presente Bilancio, la Società/il Gruppo ha tenuto conto dei flussi di cassa operativi e degli impegni finanziari che interessano tutte le società del Gruppo in un periodo di 12 mesi dalla data di prossima approvazione del bilancio dell'esercizio in corso, ivi incluse le previste attività di investimento e le prossime scadenze di taluni contratti di finanziamento attualmente in essere.

Sulla base dei fabbisogni rivenienti dal budget finanziario, la Società ha individuato le principali fonti di copertura finanziaria, principalmente derivanti da:

- attività di rifinanziamento di taluni asset;
- cessione di taluni asset non strategici;
- riscadenziamento delle linee di credito a breve.

Sulla base delle informazioni e delle evidenze documentali disponibili alla data di redazione del Bilancio al 31 dicembre 2016 nonché dello stato di avanzamento delle iniziative attualmente in essere in ordine alle sopracitate fonti di copertura finanziaria, non si ravvisano significativi rischi in merito alla possibilità che le azioni intraprese non vengano finalizzate secondo le tempistiche e le modalità previste nel budget finanziario. Conseguentemente, gli Amministratori ritengono che non vi sono incertezze circa la capacità della Società e del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni finanziarie, sia attuali che prospettive, nel prevedibile futuro.

#### • **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 2016. 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 PASSIVI

##### **Contenzioso Fih**

Il 14 dicembre 2011 Fih S.a.g.l. (già Fih SA) ha instaurato un procedimento arbitrale contro Satac S.p.A. (ora Satac SIINQ 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 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 adottati da Fih nel Primo Arbitrato si fondavano: (i) sull'asserita non conformità alla legge della situazione patrimoniale – predisposta dall'organo amministrativo di Satac ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e posta alla base del primo aumento di capitale, destinato al ripianamento delle perdite e alla ricostituzione del capitale sociale – che sarebbe stata assunta al solo fine di estromettere Fih da Satac; (ii) sull'asserita illegittimità della delibera concernente il secondo aumento di capitale, in ragione del fatto che Fih, non avendo partecipato alla delibera di azzeramento e ricostituzione del capitale sociale - e, dunque, non essendo più socio - non aveva potuto concorrere alla sottoscrizione e liberazione del secondo aumento.

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

Con lodo pronunciato il 4 dicembre 2014, il Collegio Arbitrale ha rigettato integralmente le domande proposte da Fih nel Primo Arbitrato. Il lodo è stato oggetto di impugnativa ex art. 827 e ss c.p.c. da parte di Fih SA innanzi alla Corte d'Appello di Torino. Con sentenza pubblicata in data 17 gennaio 2017, la Corte d'Appello di Torino ha respinto integralmente l'impugnazione del lodo proposta da Fih condannando Fih al pagamento in favore di Satac delle spese processuali del giudizio d'appello.

Nel maggio 2014 Fih, sempre in relazione alle vicende che hanno portato alla sua uscita dalla compagine azionaria, ha radicato a Milano un procedimento arbitrale (il "Secondo Arbitrato") contro Pragacinq S.r.l. (ora Aedes). In connessione al Secondo Arbitrato, nel maggio 2014 Fih ha presentato anche al Tribunale di Milano un ricorso contro Pragacinq per il sequestro giudiziario del 55,15% di Satac e per il sequestro conservativo delle attività di Pragacinq. Con provvedimento del 12 giugno 2014 il Tribunale di Milano – ritenendo non applicabile la misura del sequestro giudiziario e insussistente il requisito del periculum in mora rispetto alle altre misure richieste – ha rigettato il predetto ricorso di Fih e ha condannato quest'ultima al pagamento delle spese legali a favore di Pragacinq 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 Pragacinq S.r.l.".

Per quanto riguarda il Secondo Arbitrato, con lodo pronunciato in data 23 maggio 2016, il Collegio Arbitrale ha dichiarato l'inadempimento di Pragacinq (ora Aedes) all'obbligazione di capitalizzazione di Satac SIINQ S.p.A. e di retrocessione di azioni, previste dall'Accordo Quadro sottoscritto fra Pragacinq e le società fiduciarie Cofircont Compagnia Fiduciaria S.p.A. e Timone Fiduciaria S.p.A. nel gennaio 2007, condannando la società al risarcimento del danno a favore di Fih, nella misura - determinata, anche in via equitativa, tenuto conto del concorso di colpa di Fih - di Euro 2.093.000,00 oltre interessi legali, compensando le spese di difesa. Con atto di impugnazione di lodo arbitrale ex art. 827 e ss c.p.c., notificato in data 27 gennaio 2017, Fih ha convenuto Aedes SIIQ S.p.A. innanzi alla Corte d'Appello di Milano chiedendo di accertare e dichiarare la nullità del lodo pronunciato in data 23 maggio 2016.

#### PRINCIPALI VERIFICHE E CONTENZIOSI FISCALI

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.

Pragatre S.r.l., successivamente Pragatre SIINQ S.p.A., fusa in Aedes, 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., fusa in Aedes, 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. In data 21 marzo 2016 l'Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, ha presentato ricorso per Cassazione e in data 22 aprile 2016 la società ha presentato controricorso.

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., fusa in Aedes, 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. In data 21 marzo 2016 l'Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, ha presentato ricorso per Cassazione e in data 22 aprile 2016 la società ha presentato controricorso.

Novipraga S.r.l. e Cascina Praga S.r.l., ora rispettivamente Novipraga SIINQ S.p.A. e Cascina Praga SIINQ S.p.A., sono state raggiunte il 23 febbraio 2012 da 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. In data 13 marzo 2017 si è tenuta l'udienza per la trattazione del primo grado di giudizio, la sentenza non è ancora stata comunicata.;

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, 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 rinviata a nuovo ruolo, con onere a carico dell'ufficio di comunicare entro il 30 novembre 2016 l'esito della conciliazione. Tale ultimo adempimento è stato invece ottemperato dalla società, che ha comunicato alla CTR di Torino il mancato raggiungimento di un accordo conciliativo.

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, risulta rinviata a nuovo ruolo, con onere a carico dell'ufficio di comunicare entro il 30 novembre 2016 l'esito della conciliazione. Anche in questo caso tale ultimo adempimento è stato

ottemperato dalla società, che ha comunicato alla CTR di Torino il mancato raggiungimento di un accordo conciliativo.

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, e in data 30 maggio la società ha proposto appello con contestuale istanza di sospensione della riscossione. Quest'ultima istanza è stata respinta con sentenza del 22 settembre 2016 e in pari data alla società è notificato un atto di pignoramento presso terzi su alcuni conti correnti bancari. La società ha presentato un'istanza di rateazione degli importi iscritti a ruolo, che è stata accolta in data 21 ottobre 2016, nonché dichiarazione di adesione agevolata ad Equitalia per la "rottamazione" del ruolo. In forza di tale ultima dichiarazione, comunicata alla Commissione Tributaria Provinciale nel corso dell'udienza dello scorso 19 gennaio 2017, la Commissione ha rinviato l'udienza a nuovo ruolo al fine di prendere atto del perfezionamento della definizione del ruolo e così dichiarare cessato il contenzioso. La dichiarazione di adesione contiene infatti l'impegno a rinunciare al contenzioso; con la definizione del ruolo, resterà il debito residuo in capo alla società pari ad 1/3 della sanzione comminata.

## 2.14 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 21 marzo 2017 per l'approvazione – tra l'altro – del progetto di Bilancio d'esercizio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2016. 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.aedes-siiq.com](http://www.aedes-siiq.com), nonché sul meccanismo di diffusione e 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

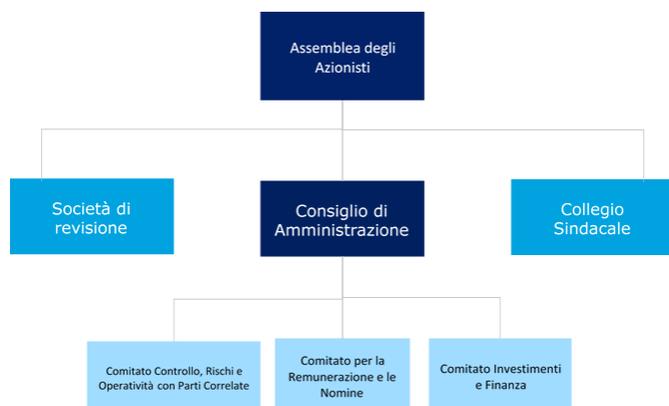
Aedes SIIQ S.p.A. è soggetta all'attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli articoli 2497 ss. cod. civ., di Augusto S.p.A. che detiene il controllo di diritto della Società.

### • 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.



Il sistema di Corporate Governance rappresenta l'insieme delle norme e dei comportamenti adottati da Aedes SIIQ per assicurare il funzionamento efficiente e trasparente degli organi di governo e dei sistemi di controllo della società. Aedes SIIQ nell'articolare la propria struttura di governo di tipo tradizionale, ha adottato i principi e i criteri applicativi raccomandati dal Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, emanato da Borsa Italiana nel marzo 2006.

### • 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. 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.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 18 dicembre 2015, ai sensi dell'art. 2386 cod. civ. e dell'art. 11 dello statuto sociale, è stato nominato alla carica di Amministratore Adriano Guarneri, a seguito delle dimissioni rassegnate dal Consigliere Roberto Candussi, successivamente confermato alla carica dall'Assemblea del 27 aprile 2016.

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), Annapaola Negri-Clementi e Adriano Guarneri, quest'ultimo nominato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 gennaio 2016.

### 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, Sindaci 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.

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

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 2016, si registrano costi netti per Euro 417 migliaia derivanti da operazioni con le Altre Parti Correlate, principalmente per servizi immobiliari su alcuni progetti di sviluppo.

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

Con riferimenti ai rapporti 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 2016 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali<sup>14</sup>.

- **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 2016, 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 2017, 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 2016 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**

---

<sup>14</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.

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, al 31 dicembre 2016 aveva 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 SIIQ S.p.A..

L'unità locale di Serravalle Scrivia è stata chiusa con effetto 9 gennaio 2017 per la società Aedes SIIQ S.p.A. e con effetto 31 gennaio 2017 per la società Praga Service Real Estate S.r.l..

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

|   | <b>31/12/2016</b>      |                         |
|---|------------------------|-------------------------|
|   | <b>Risultato netto</b> | <b>Patrimonio netto</b> |
| <b>Saldi come da bilancio della Capogruppo</b>  | <b>17.313</b>          | <b>284.958</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  | 3.008                  | 2.542                   |
| <b>Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:</b>  |                        |                         |
| Patrimonio netto e risultato pro quota d'esercizio delle imprese consolidate  | 1.788                  | 6.029                   |
| <b>Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate e relativi ammortamenti:</b>   |                        |                         |
| - Immobili  | 1.724                  | (1.519)                 |
| - Rimanenze   | 138                    | 567                     |
| <b>Effetto di altre rettifiche:</b>   |                        |                         |
| - Altre rettifiche  | 660                    | (128)                   |
| - Imposte differite   | 3.259                  | 3.959                   |
| - Eliminazione dividendi  | 1.217                  | 0                       |
| <b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO - Quota del Gruppo</b>  | <b>29.107</b>          | <b>296.408</b>          |
| <b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO - Quota di Terzi</b>  | <b>1.107</b>           | <b>6.953</b>            |
| <b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO</b>   | <b>30.214</b>          | <b>303.361</b>          |

## 2.17 Evoluzione prevedibile della gestione

La Società ha realizzato numerose attività di rilievo nel corso dell'esercizio:

- l'acquisizione di nuovo portafoglio a reddito con un incremento del 90% degli affitti su base annua, che hanno raggiunto quota 18 milioni di Euro;
- il completamento dello sviluppo dell'ampliamento del Serravalle Retail Outlet;
- l'avanzamento dei principali progetti di sviluppo del Gruppo;
- l'ulteriore semplificazione della struttura di partecipazioni del Gruppo;
- l'adesione al regime SIIQ;

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

La Società ha inoltre svolto attività 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. In tale ambito si inseriscono anche l'adesione all'EPRA (European Real Estate Association) e la redazione della prima Relazione di Sostenibilità del Gruppo Aedes.

Il *management* manterrà la massima attenzione alle opportunità offerte dal mercato, pianificando al meglio l'ulteriore crescita del Gruppo.

L'esercizio 2017 sarà destinato prevalentemente alla dismissione di parte del portafoglio non strategico, al progressivo rifinanziamento del portafoglio immobiliare al fine di allungare la *duration* dell'indebitamento, alle attività di valorizzazione degli *asset* a reddito, all'ulteriore avanzamento dei principali progetti di sviluppo destinati ad accrescere il portafoglio di *asset* a reddito, in coerenza con la strategia SIIQ, e all'aggiornamento del Piano.

## 2.18 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 2016 che chiude con un utile di Euro 17.312.689, che vi proponiamo di riportare a nuovo, salvo quanto previsto dagli obblighi di legge.

Milano, lì 21 marzo 2017

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente  
Carlo A. Puri Negri

### **3. RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ**

## 3.1 Approccio di Gruppo Aedes alla sostenibilità

Commercial Property Company



Condotta etica



Compliance



Aspetti materiali



Fondata nel 1905 e quotata alla Borsa di Milano dal 1924, Aedes SIIQ è una delle principali società immobiliari operante in Italia e si qualifica come Commercial Property Company, sviluppando il proprio patrimonio immobiliare attraverso investimenti nel settore *retail* e *office*, e l'erogazione di servizi ad alto valore aggiunto.

Nel rispetto di questa strategia, Aedes SIIQ si presenta con una compagine azionaria ben strutturata e un solido sistema etico: base di un business sostenibile dal punto di vista economico-finanziario, sociale ed ambientale. Questo sistema è un insieme di regole dinamico e costantemente orientato a recepire migliori pratiche a livello comunitario, che tutti i collaboratori devono rispettare.

La condotta etica di Aedes SIIQ si basa sul Codice Etico e sul rispetto dei suoi valori, in cui si riconosce e fonda la propria attività:

| Rispetto delle leggi  | Professionalità e spirito di collaborazione  | Integrità  | Dignità ed uguaglianza  | Tracciabilità  |
|---|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Il rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti è riconosciuto come principio fondamentale del Gruppo Aedes SIIQ: è necessario rispettare le norme dell'ordinamento giuridico (nazionale, sovranazionale o straniero) ed astenersi dal commettere violazioni delle leggi e dei regolamenti.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uno dei valori imprescindibili è la collaborazione reciproca tra le persone, in modo professionale. Per il successo del Gruppo è fondamentale operare con il massimo impegno ed assumersi le responsabilità in ragione delle proprie mansioni.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Il business del Gruppo si fonda su trasparenza e integrità morale, ogni collaboratore opera sulla base dei valori di onestà, correttezza e buona fede.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le relazioni interpersonali sono condotte nel rispetto della dignità personale, della sfera privata e dei diritti della personalità di qualsiasi individuo. Il Gruppo riconosce fondamentali questi valori, non tollerando discriminazioni di alcun tipo.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>A garanzia del business sano e solido, ogni collaboratore assicura la tracciabilità di ogni propria attività ed operazione, conservandone adeguata documentazione, al fine di poter procedere in ogni momento a verificare le motivazioni e le caratteristiche del proprio lavoro.</li> </ul> |

I rischi e le incertezze del business potrebbero generare un impatto negativo sulla strategia e sugli obiettivi del Gruppo, per questo è fondamentale dotarsi di tutele legali e strutture solide per gestire preventivamente e prontamente i rischi.

### Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs 231/2001

Come previsto dal Decreto Legislativo 231/2001, Aedes SIIQ S.p.A. si è dotata di un proprio Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo. Si tratta di uno strumento incentrato sui valori osservati dal Gruppo, grazie alla costante attività di controllo e aggiornamento effettuata da parte dell'Organismo di Vigilanza.

Il modello si propone le finalità di predisporre un sistema di prevenzione e controllo, finalizzato alla riduzione del rischio di incorrere in reati. Oltre al coinvolgimento totale dei collaboratori, attraverso strategie di aggiornamento e formazione, il modello è comunicato per completa trasparenza anche all'esterno, per garantire la conoscenza della disciplina a tutti gli stakeholder di Aedes SIIQ.

In questo ambito legislativo, l'Organismo di Vigilanza ha le competenze primarie di esercitare i relativi controlli ed il potere di avviare, coordinare e verificare l'applicazione del Modello nell'intero ambito del Gruppo.

Il sistema di controllo interno è stato rafforzato mediante l'adozione del 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”.

Si segnala che **tutte le società** individuate come aventi rilevanza strategica per il Gruppo hanno adottato il proprio Modello Organizzativo.

Da ultimo, è stata avviata un’attività di aggiornamento del Modello Organizzativo, sia per tenere conto dell’evoluzione aziendale in termini organizzativi e di business sia per tenere conto delle novità normative in materia di “reati-presupposto”.

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).

Sono parte integrante del Modello i seguenti documenti:



*L’approfondimento sul Modello di Organizzazione ai sensi del D.Lgs 231/2001 del Gruppo Aedes è disponibile sul [sito web](#)*

#### **Codice etico di Aedes SIIQ**

Aedes ha adottato un proprio **Codice Etico**, che rappresenta il punto di riferimento basilare per la regolamentazione delle società del Gruppo, un’espressione legislativa degli impegni e delle responsabilità intrinseche del business.

Il Codice Etico espone in modo chiaro e trasparente i valori aziendali, evidenziando l’insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità di tutti coloro che, a qualsiasi titolo, operano con le società del Gruppo Aedes.

Il codice etico deve essere applicato a tutte le relazioni che il Gruppo intrattiene con l’interno e l’esterno, sono infatti disciplinati in appositi documenti i rapporti con partner, fornitori e collaboratori.

In merito alla gestione del rapporto con la Pubblica Amministrazione, la procedura prevede che, in occasione di ispezioni, sia sempre presente il supporto del Responsabile della Direzione competente, al fine del rispetto di quanto previsto dal Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001. Inoltre, in relazione alle richieste relative all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e degli accordi di programma/convenzioni urbanistici agli Enti pubblici, si utilizza il sistema PEC per la trasmissione della documentazione. Si segnala che, nel corso del 2016, non è stata registrata alcuna sanzione legale per comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e pratiche monopolistiche.

Per quanto riguarda la procedura di gestione ed erogazione degli omaggi, regali e sponsorizzazioni, Gruppo Aedes ha una disciplina molto rigida e non consente di:

- Promettere o versare somme di denaro, o concedere beni in natura o altri benefici a soggetti terzi quali, ad esempio, clienti, fornitori, enti della Pubblica Amministrazione, Istituzioni Pubbliche con la finalità di promuovere o favorire interessi della Società, anche a seguito di illecite pressioni;
- Erogare omaggi, regali, liberalità e oggettistica aziendale che non trovino adeguata giustificazione in relazione alle normali relazioni di cortesia o che abbiano la finalità di promuovere o favorire interessi della Società o che possano creare conflitti di interesse;
- Ricorrere a forme diverse di aiuti o contribuzioni che, sotto veste di sponsorizzazioni, incarichi, consulenze o pubblicità abbiano invece le finalità sopra elencate come non permesse.

Alla data del presente documento, il Gruppo non si è dotato di specifici sistemi di **gestione dei reclami**, ma, in ambito compliance, si pone evidenza di un caso di ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Regione Piemonte, promosso nell'ambito della gestione della progettazione di un centro commerciale prossimo all'Aeroporto di Caselle, conclusosi favorevolmente. Si segnala inoltre una ammenda significativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

### • Analisi dei rischi in ambito di sostenibilità

Per il Gruppo Aedes, la conclusione del 2016 ha segnato l'avvio del proprio percorso verso la responsabilità sociale d'impresa, prendendo consapevolezza di quanto il proprio business sia coinvolto direttamente nelle tre dimensioni della sostenibilità: economica, sociale ed ambientale.

Da questa consapevolezza nasce l'esigenza di mappare le proprie attività strategiche da un punto di vista sostenibile, integrandolo i principi di responsabilità sociale all'interno delle procedure aziendali e nel processo interno di valutazione dei rischi.

#### ***I principali rischi di sostenibilità***



Il percorso ha preso avvio da una preliminare analisi complessiva dei rischi di business di Aedes SIIQ, con l'obiettivo di esaminarli in ottica di sostenibilità e comprendere i principali impatti sensibili del Gruppo.

A seguito di queste prime operazioni, non si individuano rischi particolarmente impattanti sul business, ma è fondamentale condurre un controllo costante e puntuale per garantirne la continuità.

In merito al **rischio urbanistico ed amministrativo**, le licenze commerciali sono conformi alla strumentazione urbanistica vigente e dotate di autorizzazioni commerciali in corso di validità. Inoltre, facendo riferimento ai titoli abilitativi delle opere, le concessioni edilizie sono state rilasciate senza rilevanti problematiche, nel rispetto delle procedure. Ad oggi, nonostante non siano note ragioni di rischio effettivo, i progetti di sviluppo restano tuttavia soggetti alle valutazioni delle competenti

autorità coinvolte nei procedimenti amministrativi.

Il business di Aedes SIIQ è strettamente connesso alle relazioni con Amministrazioni locali e uno dei principali rischi rilevati è inerente i **ritardi nell'esecuzione dei lavori e nell'adempimento di obbligazioni in favore di Amministrazioni Locali**. Infatti, il dilungamento delle tempistiche rispetto ai cronoprogrammi concordati con le Amministrazioni potrebbe generare effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo, considerando anche la possibilità di sfociare in escussioni di parte delle fideiussioni prestate, con il potenziale pagamento di oneri di urbanizzazione.

Infine, nel rispetto della sostenibilità ambientale, è fondamentale monitorare i **rischi connessi alle problematiche ambientali**. Da questo punto di vista, il Gruppo applica ai propri immobili e sviluppi immobiliari gli standard internazionali di gestione ambientale al fine di ridurre i rischi di impatto ambientale connessi alla propria attività. Nonostante questa attenzione, Aedes SIIQ potrebbe essere esposta a rischi di responsabilità per danno ambientale, con un possibile impatto sulla propria situazione patrimoniale, economica e finanziaria. Ad oggi, non sono emerse problematiche ambientali per le immobilizzazioni immateriali, ma in un'ottica di prevenzione dei rischi, si segnala che il Gruppo ha avviato un programma di smaltimento rifiuti ad hoc all'interno dell'area detenuta da una delle società del Gruppo.

Per il completo monitoraggio dei rischi e delle attività del Gruppo, il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha costituito al proprio interno il **Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate**, conformemente alle prescrizioni in tema di Corporate Governance dettate da Borsa Italiana.

Composto da membri non esecutivi e indipendenti, al Comitato sono state affidate funzioni di natura consultiva e propositiva, unitamente a quelle indicate dal Codice di Autodisciplina.

## • **Analisi di materialità**

Sul finire del 2016 Gruppo Aedes ha svolto la sua prima analisi di materialità, con lo scopo di identificare le priorità strategiche in ambito non solo economico ma anche sociale ed ambientale, per poter definire i contenuti da rendicontare nella presente Relazione sulla Sostenibilità, in conformità agli standard internazionali di riferimento.

L'iter che ha portato all'elaborazione della Matrice di Materialità, presentata in questo paragrafo, si è strutturato in **tre fasi principali**:

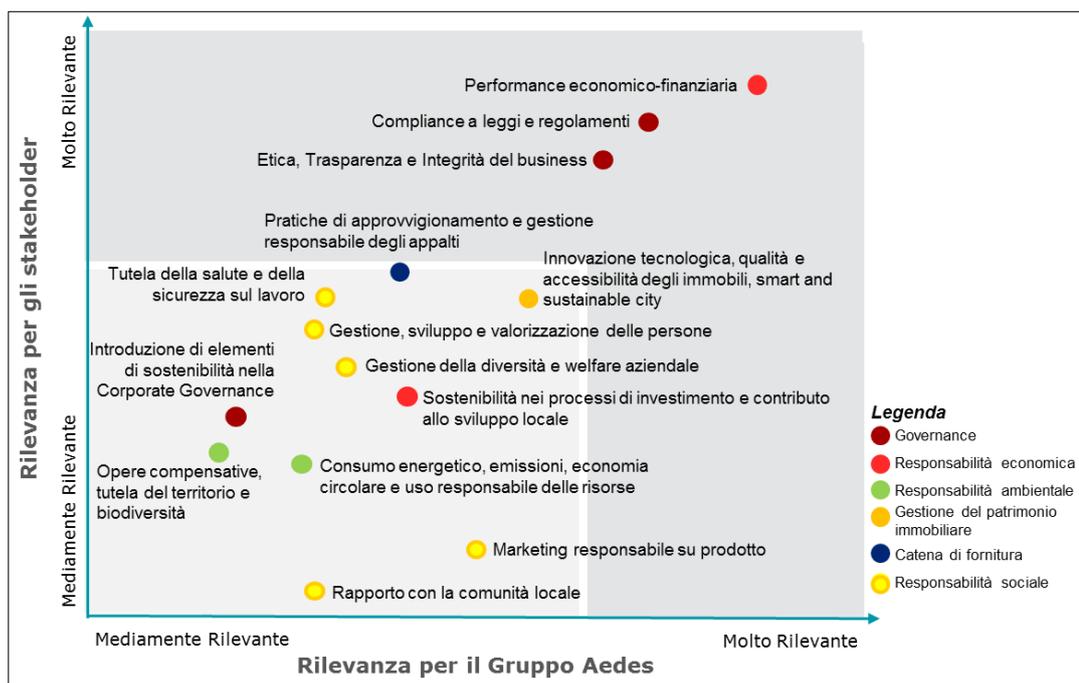
- Sono state identificate le tematiche rilevanti, attraverso l'analisi della documentazione interna ed esterna al Gruppo, prendendo in considerazione non solamente le Linee Guida GRI, le Linee Guida EPRA, le pubblicazioni specifiche di settore, ma anche un attento benchmark sugli aspetti di settore, Linee Guida GRI e altre pubblicazioni
- Nel mese di dicembre 2016 è stato sottoposto, alla prima linea dirigenziale del Gruppo, un questionario che approfondisce ogni tematica considerabile rilevante nel settore costruzioni e real estate, identificazione svolta secondo le indicazioni delle Linee Guida del Global Reporting Initiative (GRI-G4): al gruppo di lavoro è stato chiesto di individuare le priorità, attraverso l'attribuzione di punteggi ai diversi aspetti identificati, quali fossero le principali tematiche da rendicontare in ambito di sostenibilità, a prescindere dall'attuale capacità dell'organizzazione di fornirne una rendicontazione esaustiva e completa.

La valutazione è stata espressa sulla base di una scala da 1 a 5, dove 1 indica che l'argomento non ha alcun impatto per il Gruppo Aedes o sul processo decisionale degli stakeholder, mentre 5 indica che l'argomento ha un elevato impatto per il Gruppo Aedes o sul processo decisionale dei gruppi di interesse.

L'analisi di materialità ha tenuto in considerazione non solo il punto di vista di Aedes SIIQ, ma anche quello degli stakeholder, chiedendo di attribuire un punteggio alle tematiche immedesimandosi in tutti quegli individui o gruppi di individui che influenzano o sono influenzati dall'attività del Gruppo.

- Gli aspetti che hanno ricevuto una valutazione media uguale o superiore a 3 sono rendicontati nella Relazione, assieme ad altri argomenti che, pur non avendo superato la soglia di elevata rilevanza, sono considerati importanti nella relazione con i vari stakeholder aziendali.

### ***La matrice di materialità del Gruppo Aedes***



L'analisi di materialità è per definizione un processo evolutivo, in quanto rileva quali siano gli ambiti su cui Gruppo Aedes deve rivolgere le proprie decisioni e, con lo sviluppo del contesto ed il graduale coinvolgimento dei gruppi di interesse permetterà di rielaborare periodicamente la valutazione dei rischi e delle opportunità legati allo scenario di sostenibilità, e di conseguenza la **matrice di materialità**.

## 3.2 Responsabilità economica

Valore distribuito



Comunicazione trasparente



Investor Relations



Eventi di settore



### • Valore economico

Il valore economico generato rappresenta la ricchezza prodotta dal Gruppo Aedes che, sotto diverse forme, è distribuita agli stakeholder.

L'obiettivo principale del Gruppo Aedes è creare uno status economico stabile e saldo, allo scopo di raggiungere per l'anno 2017 un equilibrio finanziario ricorrente e poter ritornare a distribuire dividendi nel biennio 2018-2019.

Per questo motivo, nel periodo 2017-2021, la Società intende procedere nel percorso di accrescimento e consolidamento di un portafoglio "commerciale", focalizzato su asset retail di nuova generazione e office, con l'obiettivo di mantenere, nel medio e lungo periodo, un portafoglio immobiliare che generi flussi di cassa ricorrenti, con rendimenti superiori alla media di settore.

Il Gruppo continuerà nell'acquisizione di immobili e portafogli immobiliari già a reddito, localizzati principalmente nel Nord e Centro Italia, e finalizzerà la realizzazione di una nuova generazione di shopping e leisure centres attraverso la pipeline di sviluppi già in portafoglio.

#### Piano Strategico

Il Piano Strategico ad oggi in vigore è relativo al periodo 2014 – 2019, ma la Società ha già individuato con le Linee guida del Piano Industriale 2017-2021 gli obiettivi di breve e medio termine.

In particolare:

- Equilibrio finanziario da attività di locazione nell'arco del 2017-2018
- Ritorno alla distribuzione del dividendo dal 2018
- Gross Asset Value immobiliare 2021 pari a circa €1 miliardo, con la realizzazione di sviluppi in house e l'acquisizione di portafogli a reddito
- Loan To Value pari a circa il 50%
- Occupancy rate del 95%

Nel corso del 2016, il valore economico generato da Gruppo Aedes è pari a **€51.517 migliaia**: costituisce la ricchezza complessiva creata dal Gruppo che è ripartita tra i diversi stakeholder.

#### *Distribuzione del valore economico generato dal Gruppo Aedes*

| €/000  | 2016          |              | 2015          |              |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
|  | VALORI        | %            | VALORI        | %            |
| <b>Valore economico generato dal Gruppo</b>                                      | <b>51.517</b> |              | <b>39.732</b> |              |
| <i>Ricavi delle vendite e prestazioni</i>  | 44.789        |              | 27.506        |              |
| <i>Contributi</i>  | -             |              | -             |              |
| <i>Contributi per investimenti finanziati</i>                                    | -             |              | -             |              |
| <i>Altri proventi</i>  | 2.782         |              | 12.304        |              |
| <i>Proventi Finanziari</i>   | 937           |              | 1.058         |              |
| <i>Risultato netto delle società valutate con il metodo del patrimonio netto</i> | 3.009         |              | - 1.136       |              |
| <b>Valore economico distribuito dal Gruppo</b>                                   | <b>49.057</b> | <b>95,2%</b> | <b>35.494</b> | <b>89,3%</b> |
| <b>Costi operativi riclassificati</b>  | <b>41.852</b> | <b>85,3%</b> | <b>25.380</b> | <b>71,5%</b> |
| <i>Costi per materie prime e servizi</i>   | 38.369        |              | 24.227        |              |
| <i>Altri costi operativi riclassificati</i>                                      | 3.528         |              | 1.195         |              |
| <i>Costi per investimenti finanziati</i>   | -             |              | -             |              |
| <b>Remunerazione del personale</b>   | <b>5.696</b>  | <b>11,6%</b> | <b>4.603</b>  | <b>13,0%</b> |

|   |                |              |              |              |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Remunerazione dei finanziatori</b>               | <b>4.530</b>   | <b>9,2%</b>  | <b>5.334</b> | <b>15,0%</b> |
| <b>Remunerazione degli azionisti</b>                | -              | <b>0,0%</b>  | -            | <b>0,0%</b>  |
| <b>Remunerazione della Pubblica Amministrazione</b> | <b>- 3.066</b> | <b>-6,2%</b> | <b>135</b>   | <b>0,4%</b>  |
| <b>Remunerazione della Comunità</b>                 | <b>45</b>      | <b>0,1%</b>  | <b>42</b>    | <b>0,1%</b>  |
| <b>Valore economico trattenuto dal Gruppo</b>       | <b>2.460</b>   | <b>4,8%</b>  | <b>4.238</b> | <b>10,7%</b> |
| Ammortamenti e adeguamenti al fair value            | 27.754         |              | 1.882        |              |
| Risultato d'esercizio destinato a riserve           | 30.214         |              | 6.120        |              |

## • Relazione con i clienti e Comunicazione responsabile

L'etica e comunicazione sono i capisaldi del business sano e trasparente del Gruppo Aedes: agire ed operare nel rispetto dell'etica significa condurre il proprio core business secondo un codice etico condiviso tra tutti i collaboratori.

Un posizionamento netto che definisce chiaramente i valori di sostenibilità del gruppo, infatti l'Azienda comunica periodicamente con i propri stakeholder, nel rispetto di principi di trasparenza, chiarezza e affidabilità, in un contesto etico e sempre più all'avanguardia.

Infatti, il Gruppo è aperto al dialogo continuo con i propri stakeholder, che genera maggiori benefici al territorio e alla comunità locale, attraverso incontri ed eventi dedicati, capaci di rafforzare i valori della sostenibilità all'interno della struttura del Gruppo.

Ogni anno vi è un calendario fitto di **eventi di settore**, ai quali il Gruppo si impegna ad essere presente, rafforzando il suo ruolo all'interno del network. Tra i numerosi eventi, il 2016 si è avviato con la partecipazione a "**RE Italy**", un appuntamento semestrale organizzato da Monitorimmobiliare con Borsa Italiana ed il supporto di Assoimmobiliare e Federimmobiliare, dedicato a Fondi Immobiliari-SIIQ, Studi Legali, Retail, Advisor, Investitori, Services, Istituti di Credito e Immobili Pubblici.

A marzo 2016 il Gruppo ha preso parte al **MIPIM** – Il Mercato Internazionale dell'Immobile, evento leader a livello mondiale in cui si riuniscono i protagonisti internazionali più influenti di molti settori immobiliari, ad esempio uffici, residenziale, retail, sanità, sport, logistica e industria, occasione a cadenza annuale che si tiene presso il Palais des Festivals a Cannes.

Nell'ambito degli eventi di settore, Presidente ed Amministratore Delegato hanno preso parte al **Mapic Italy**, un appuntamento di due giorni di approfondimenti business e di networking durante i quali retailer nazionali ed internazionali incontrano gli operatori del mercato immobiliare commerciale per scoprire le migliori opportunità in Italia.

Aedes SIIQ vuole proporsi come agente di innovazione e cambiamento del settore, per questo ha partecipato ad eventi chiave come il **Forum di previsioni e strategie** organizzato da Scenari Immobiliari, che si è tenuto a settembre a Santa Margherita. Un appuntamento cruciale per chi opera nel settore retail e desidera informarsi, conoscere, analizzare mercati e aziende italiane ed estere attraverso uno scambio di opinioni con i principali protagonisti.

Oltre all'espansione del network durante eventi di settore, Gruppo Aedes è orientato alla sponsorizzazione delle proprie attività di business, tra cui **l'inaugurazione dell'outlet di Serravalle**, tenutasi nel mese di novembre, a cui hanno preso parte giornalisti del settore retail e finanziario, il sindaco e altre autorità locali.

Infine, il Gruppo ha aderito, dal 2016 all'**European Public Real estate Association (EPRA)**, rendendosi subito partecipe ed attivo, partecipando a due meeting, dedicati ai temi della responsabilità sociale, a Parigi e ad Amsterdam.

### **EPRA: European Public Real Estate Association**

Fondata nel 1999, EPRA è un'associazione senza scopo di lucro registrata in Belgio che si sforza di stabilire le migliori pratiche in materia di contabilità, reporting e corporate governance, per fornire informazioni di alta qualità per gli investitori e per creare un quadro di riferimento per il dibattito e il processo decisionale sulle questioni che determinano il futuro del settore real estate.

Le attività di EPRA riflettono la sua missione di promuovere, sviluppare e rappresentare il settore pubblico immobiliare in Europa: l'obiettivo di fondo è quello di promuovere la fiducia e incoraggiare maggiori investimenti in immobiliare quotato in Europa.

Per Gruppo Aedes, la comunicazione corporate è un'attività fondamentale, attraverso cui la Società trasmette al mercato finanziario e al settore tutte le informazioni importanti e necessarie per comprendere ed apprezzare l'Azienda.

In una realtà digitale sempre più dinamica, il Gruppo è aperto al dialogo diretto ed interattivo e ha rafforzato la propria identità sui principali canali social, comunicando la propria visione al futuro e il proprio posizionamento strategico. Di seguito, sono riportate le principali modalità di condivisione e comunicazione sviluppate attorno al business:



#### **Media Relation:**

la tradizionale attività di ufficio stampa che prevede l'invio di comunicati stampa, l'organizzazione di interviste tra il Top management e i giornalisti di testate finanziarie e l'organizzazione di conferenze stampa. Nel corso del 2016, Aedes Siiq ha rafforzato la sua attività di public relations, grazie ad interviste pubblicate su testate di settore, che hanno coinvolto l'Amministratore Delegato e il Presidente, valorizzando la nuova strategia del Gruppo dopo la sua trasformazione in SIIQ.



#### **Canali Social:**

Aedes utilizza i principali canali social per cercare di mantenere sempre viva l'attenzione sulle dinamiche dell'Azienda del settore Immobiliare in generale. Nel corso del 2016 si sono registrati:



300 retweet



250 post su Facebook



250 post su LinkedIn

In questi tre casi il 15% circa dei lanci o dei post ha riguardato dati finanziari, il resto può essere suddiviso tra alcuni argomenti principali quali:

- Descrizione del portafoglio del Gruppo Aedes
- Mercato immobiliare e andamento complessivo finanziario
- Partecipazione ad eventi e conferenze di settore



#### **Investor Relation:**

Si tratta della comunicazione agli analisti e agli investitori istituzionali in equity e retail (piccoli azionisti) relativamente alla strategia, alle principali operazioni immobiliari e finanziarie concluse, che possano aiutare nella comprensione dell'azienda.

#### **Comunicazione finanziaria**

In ottica di sostenibilità economica, è fondamentale per il Gruppo rafforzare la propria identità economico-finanziaria e patrimoniale, comunicando in modo trasparente i risultati del business a tutti gli stakeholder, rendendo facilmente comprensibili i risultati raggiunti e gli obiettivi a lungo termine.

Il Gruppo si è riaffacciato sul mercato finanziario all'inizio del 2016, diventando Società di Investimento Immobiliare quotata in Borsa, dichiarando quindi la volontà di confrontarsi costantemente con il mercato e le sue regole in modo trasparente e strutturato.

Gruppo Aedes ha costituito, su base volontaria, la struttura di **Investor Relation**, per la gestione in modo puntuale e diretto delle relazioni con gli investitori e i piccoli azionisti ed ha inoltre 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.

Lo status economico e patrimoniale è comunicato esternamente anche grazie al **sito web aziendale**, rivisto graficamente e arricchito nella sua struttura, integrando due nuove sezioni denominate "Investor Relator" e "Media Relation", con contenuti disponibili anche in lingua inglese.

In particolare nella sezione "Investor Relator" sono disponibili le presentazioni utilizzate in occasione di **workshop, roadshow e conference call** di settore per comunicare i risultati alla comunità finanziaria.

Una novità in merito alla comunicazione finanziaria, è rappresentata dagli **Executive summary**, i cui contenuti sono estratti dal Bilancio e comunicati ai piccoli investitori, un dialogo strutturato ad hoc con

la creazione di una casella mail dedicata come canale diretto di comunicazione. Gruppo Aedes si impegna fortemente nel rafforzamento della propria relazione con gli stakeholder, si segnala da questo punto di vista l'organizzazione di tre conference call e due one-to-one a Milano e la partecipazione di Aedes ad una conferenza organizzata da Intermonte a Ginevra in cui sono stati incontrati tre investitori. Il Gruppo ha delineato le linee guida per lo sviluppo del nuovo business plan e per spiegare la strategia del Gruppo nei prossimi cinque anni.

### 3.3 Responsabilità verso comunità e territorio

Comunità e territorio



Infrastrutture sostenibili



Partner commerciali



Rapporti etici e responsabili



#### • Creazione di valore e iniziative per il territorio

Per Gruppo Aedes è fondamentale creare valore condiviso con la comunità in cui opera, promuovendo un dialogo costante e costruttivo per conoscere i bisogni e le priorità di chi è presente sul territorio. In questo contesto, si segnala, tra i costi operativi, una generosa parte dedicata alle donazioni, sponsorizzazioni e contributi in favore della comunità, per un importo pari a **€45.352** così scomposto:

- Sponsorizzazioni di eventi di carattere sportivo, culturale, scientifico e sociale: €42.002
- Contributi in favore della comunità: €2.900
- Liberalità: €450

La vicinanza alla collettività è testimoniata in particolare dal sostegno entusiasta alle iniziative culturali e sportive promosse dalla comunità locale, in particolare nei confronti di:

- Scuole ed Istituti di formazione
- Comuni, quali Serravalle Scrivia e Pieve Emanuele
- Associazioni sportive e culturali, come il Basket Club di Serravalle Scrivia, la Fondazione del Corpo Musicale "Pippo Bagnasco", l'Associazione Culturale Libarna e il Fondo Ambiente Italiano

#### **Aedes SIIQ è COPORATE GOLDEN DONOR del FAI**

Il FAI è una Fondazione Nazionale senza scopo di lucro che dal 1975 ha salvato, restaurato e aperto al pubblico importanti testimonianze del patrimonio artistico e naturalistico italiano.

Aedes SIIQ, grazie alla sua vicinanza alle eccellenze del territorio, sostiene il Fondo Ambiente Italiano – FAI nella sua attività di protezione e valorizzazione di un patrimonio unico al mondo, il territorio italiano, ricco di natura, arte, storia e tradizioni.

Il Gruppo si è iscritto in questo modo al programma **Corporate Golden Donor del FAI**, una scelta di responsabilità sociale per diffondere valore alla comunità, che consente di avere accesso a grandi opportunità, tra cui:

**Strumenti di comunicazione riservati** come l'utilizzo del marchio Corporate Golden Donor FAI nella comunicazione e l'attestato di adesione da esporre in azienda;

**Possibilità di vivere esperienze di valore** grazie alle quattro tessere individuali di iscrizione al FAI, unite a cento biglietti omaggio per visitare i Beni FAI da distribuire a dipendenti, clienti, fornitori. Inoltre, vi è la possibilità di organizzare nei Beni FAI eventi aziendali a condizioni agevolate, di disporre di convenzioni per i dipendenti e partecipare ad eventi di formazione o seminari organizzati da SDA Bocconi School of Management per il FAI.

**Coinvolgimento nelle attività del FAI** con inviti esclusivi alle inaugurazioni di nuovi Beni restaurati, alle mostre e alle manifestazioni nei Beni FAI.



#### **L'Area Archeologica di Libarna**

L'area archeologica di Libarna è situata a sud dell'abitato di Serravalle Scrivia, lungo la strada che conduce a Genova. Libarna mantiene la sua posizione strategica oggi, come in età imperiale, quando la città si trovava lungo una delle principali direttrici di traffico, la via Postumia: le strutture dell'area archeologica permettono di leggere l'articolazione topografica della città con particolare riferimento all'età romana imperiale, testimoniando il momento di massimo splendore del sito.

Come ricordano le fonti, in età imperiale Libarna era una città ricca, densamente abitata e



intensamente frequentata: i materiali archeologici testimoniano un notevole ed importante flusso economico e commerciale nel corso dei primi secoli dell'impero ed un progressivo indebolimento dei commerci a partire dal III secolo d.C.

La riscoperta dell'antica Libarna avvenne nel corso del XIX secolo in occasione dei lavori di scavo per la costruzione della Strada Regia dei Giovi (1820-1823) ed in seguito della ferrovia Torino - Genova (1846-1854). Le indagini archeologiche hanno in seguito riportato in luce resti di edifici pubblici e di abitazioni, grazie ai quali è stato possibile ricostruire l'assetto urbano del sito.

L'attuale area archeologica rappresenta una minima parte dell'antica città, che occupava una superficie molto più estesa. Sono visibili i resti di due isolati di abitazioni, posti ai lati del decumano massimo ed incorniciati dai decumani e cardini minori. I materiali archeologici provenienti da Libarna, in parte confluiti in alcune collezioni private, sono conservati presso il Museo di Antichità di Torino ed il Museo di archeologia Ligure di Genova-Pegli.

### **Fondazione del Corpo Musicale "Pippo Bagnasco"**

La Fondazione del Corpo Musicale "Pippo Bagnasco", risalente intorno agli anni 1860, ha sede a Serravalle Scrivia ed è il fiore all'occhiello delle Associazioni Culturali del Comune, che tiene viva la tradizione e la cultura locale organizzando appuntamenti e ritrovi vivaci e spontanei.

Era stato il Canonico Cambiaggi, serravallese, a volere che un sodalizio musicale spontaneo, cioè formato da volontari e volenterosi appassionati di musica, si affiancasse, come testimonianza di una vivacità locale indiscussa, alla Banda della Guardia Nazionale di Serravalle, la quale aveva iniziato la sua attività nel 1861. Cambiaggi ne fu il primo maestro e compose parecchie musiche per il sodalizio, come si evince dalle sue numerose partiture manoscritte pervenute fino a noi.

È dal 1952 che il Corpo Musicale è stato intitolato a Pippo Bagnasco. Pippo Bagnasco faceva parte della Banda Musicale negli anni Venti e l'intitolazione a lui del sodalizio ha voluto rappresentare il modo migliore per ricordarlo, essendo egli morto ancor giovane ed avendo già espresso, nei brevi anni della sua partecipazione, il suo talento musicale. Da questo momento, il Corpo Musicale ha costantemente migliorato il suo assetto e la sua preparazione musicale trasformandosi anche in un affiatato gruppo di amici ed ha prodotto la nascita di nuove formazioni musicali che hanno contribuito a rendere sempre più illustre il nome di Serravalle.

"La passione di far musica e soprattutto l'AMICIZIA" è il valore di questa Fondazione storica, che afferma di poter guardare al futuro, con uno spirito giovane ma con radici ben salde nella tradizione e cultura.



### **Opere compensative**

Un modo diverso di contribuire allo sviluppo della comunità locale, sono le **misure di mitigazione e compensazione** ambientale che hanno il compito di **bilanciare** gli **impatti** ecologici dovuti all'infrastruttura antropica e di mantenere, o ricreare, nel caso in cui la compensazione venga fatta lontana dal luogo in cui è presente l'opera impattante, la funzionalità degli habitat in favore delle specie ad essi associate.

Nel 2016 sono state portate a termine opere compensative per i due progetti di **Serravalle Designer Outlet** e **Caselle Designer Village**. Nel primo caso, in vista dell'ampliamento dell'outlet McArthur Glen di Serravalle, è stata pianificata la realizzazione di una rotatoria al fine di limitare l'impatto negativo dell'afflusso di visitatori sul traffico, riconoscendo inoltre un quid alle parti commerciali attive nei centri abitati, secondo una determina regionale che impone questa misura preventiva nei confronti dei commercianti locali.

Per il progetto di Caselle, si è conclusa la procedura ambientale che elenca le opere compensative in programma, che saranno da sviluppare in occasione della costruzione del nuovo centro commerciale: il progetto prevede la rigenerazione dell'area, con nuove aree verdi differenti per estensione, composizione e struttura, rispetto alla composizione attuale.

Le zone con maggior valore naturalistico tendono a disporsi lungo le fasce perimetrali dell'area in studio, e possono fornire indicazioni interessanti sulle funzioni che queste possono svolgere, soprattutto per la permeabilità ecologica dell'area, anche in sede di progettazione degli assetti della componente vegetale.

Si sintetizzano di seguito le **trasformazioni** generate dal progetto, che implicano **benefici compensativi**:



I **benefici compensativi** del progetto in ordine territoriale, sociale ed economico, rispondono alle esigenze prioritarie della collettività locale e si basano pertanto su due principali **azioni di miglioramento** che riguardano il sistema infrastrutturale esistente e la qualità della vita dei cittadini, grazie a iniziative dedicate alla comunità, l'efficientamento di servizi e l'incremento dell'occupazione.

La realizzazione delle opere viabili consentirà di dare attuazione al sistema infrastrutturale così come prefigurato prima delle Olimpiadi del 2006, con la possibilità di rendere più efficienti i collegamenti ed il trasporto di tutti i fruitori nella zona locale e dell'aeroporto.

La realizzazione del Movicentro collegato al Parco Polifunzionale permetterà di riorganizzare, riqualificare, rilanciare il trasporto pubblico locale, un passo avanti che comporterà una migliore accessibilità non solo dell'area in oggetto, ma più propriamente di tutto il territorio comunale interessato dal sistema di mobilità.

La **riqualificazione** della **stazione ferroviaria** porterà ad un miglioramento dei servizi per i viaggiatori pendolari, al mantenimento del decoro e all'incremento delle condizioni di sicurezza personale all'interno della stessa area.

La progettazione del verde ha tenuto conto dell'obiettivo principale di sviluppo equilibrato e sostenibile dell'intervento e dei suoi legami con il territorio, considerandone aspetti naturali, culturali e di percezione sociale.

Concludendo, si può affermare che oltre il 20% dell'importo complessivo stimato per la realizzazione dell'insediamento commerciale verrà destinato ad opere che comporteranno dei benefici compensativi sia di tipo ambientale che di tipo territoriale, sociale ed economico, alla popolazione residente e fruitrice del sito di intervento.

- **Gestione responsabile degli appalti**

I processi di **qualificazione e selezione dei partner commerciali**, quali fornitori e General Contractor, sono quelli dettati dalle procedure interne del Gruppo Aedes. In particolare, occorre evidenziare che una delle società controllate del Gruppo, la Praga Construction S.r.l., è un'impresa di costruzioni generali che spesso svolge, autonomamente o in associazione temporanea d'impresе, l'attività di General Contractor e di Construction Management del Gruppo. Altro General Contractor utilizzato è stato Itinera S.p.A. che, in Associazione Temporanea d'Impresa con Praga Construction, nel corso del 2016 ha completato l'ampliamento del Centro Commerciale Outlet di Serravalle. Le modalità di affidamento normalmente utilizzate prevedono il criterio della costruzione di **appalto chiavi in mano integrato**, che prevede la **progettazione** esecutiva e conseguente **costruzione**, attraverso selezione a trattativa e negoziazione privata.

Il business del Gruppo è complementare ad una ricca molteplicità di attività e servizi, questo consente di interagire con una pluralità di fornitori che si occupano di materie prime e manodopera, di consulenze tecniche, amministrative, fiscali e specialistiche.

Per fronteggiare le numerose relazioni finanziarie e professionali, il Gruppo si è dotato di specifiche

procedure per disciplinare e coordinare le **attività di gestione degli incarichi professionali a terzi**, che descrivono e regolano le norme comportamentali, le modalità ed i criteri delle attività di gestione di questi incarichi, nel rispetto dei principi di trasparenza, correttezza e tracciabilità del processo decisionale.

Per quanto riguarda la **gestione degli approvvigionamenti di materiali di consumo e servizi generali**, vi è una procedura ad hoc che si pone l'obiettivo di:

- Garantire l'ottimizzazione del portafoglio fornitori, al fine di minimizzare il costo complessivo dell'approvvigionamento
- Massimizzare le sinergie delle società del gruppo, rafforzando il potere contrattuale verso i fornitori
- Garantire adeguati rapporti tra le diverse funzioni aziendali coinvolte nei diversi processi di acquisto, al fine di ottimizzare le componenti tecniche-commerciali relative agli approvvigionamenti
- Garantire l'approvvigionamento di materiali, beni e servizi secondo livelli di qualità e quantità prestabiliti
- Garantire una documentazione valida ai fini fiscali
- Permettere una agevole contabilizzazione, al fine di garantire l'osservanza delle normative civilistiche ed una adeguata informativa aziendale
- Razionalizzare le modalità di pagamento ed archiviazione

Il Gruppo ha inoltre adottato una **procedura di selezione di esperti indipendenti** al fine dello svolgimento di valutazioni sul patrimonio immobiliare del Gruppo, che prevede specifiche attività in termini di coinvolgimento del personale, di selezione ed assegnazione dell'incarico, di diritti ed obblighi delle parti e periodicità dell'assegnazione dell'incarico.

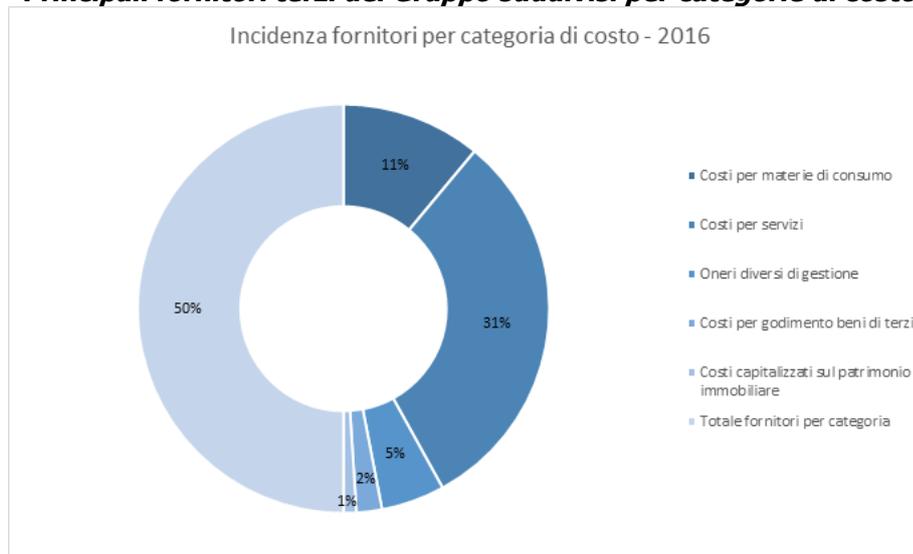
Oltre agli specifici aspetti, le procedure del Gruppo prevedono norme comportamentali per la disciplina, il controllo ed il monitoraggio di tali processi, che tutto il personale deve rispettare in ottemperanza alle disposizioni di legge e dalle norme comportamentali contenute nel Codice Etico.

A fine 2016 il Gruppo Aedes registra rapporti con circa **900 fornitori** di materie e di servizi, per un **fatturato** complessivo di circa **43 milioni di Euro** di cui 41 milioni di Euro ricompresi tra i costi per servizi, per materie, godimento beni di terzi e oneri diversi di gestione ed ulteriori 2 milioni capitalizzati tra gli investimenti immobiliari. I primi 20 fornitori per fatturato rappresentano l'85% del totale.

Il 99% dei fornitori ha sede in Italia, l'1% ha sede nei paesi europei.

Per il periodo di rendicontazione, i principali fornitori terzi del Gruppo Aedes si distribuiscono con la seguente incidenza alle differenti categorie di bilancio:

#### **Principali fornitori terzi del Gruppo suddivisi per categorie di costo**



Si segnala che circa il **67% dei costi** sostenuti nei confronti dei fornitori del Gruppo Aedes SIIQ si riferiscono a costi per **opere edili e consulenze tecniche**.

I principali fornitori terzi del Gruppo Aedes possono essere suddivisi tra i seguenti progetti/aree di attività:

| Tipologia progetto                            | N. fornitori    | Incidenza   |
|---|-----------------|-------------|
| Società non core                              | 427,00          | 35%         |
| Costi Strutturali e generali                  | 300,00          | 25%         |
| Altri   | 235,00          | 19%         |
| Fornitori su immobili del Gruppo              | 194,00          | 16%         |
| Head Quarter                                  | 48,00           | 4%          |
| Fornitori su commesse su asset non del Gruppo | 11,00           | 1%          |
| <b>Totale complessivo</b>                     | <b>1.215,00</b> | <b>100%</b> |
| <b>di cui fornitori interprogetto</b>         | <b>327,00</b>   | <b>27%</b>  |
| <b>Totale fornitori</b>                       | <b>888,00</b>   |             |

Con riferimento ai principali progetti di cui sopra, si riepilogano di seguito le informazioni relative al volume di fatturato per gli anni 2015 e 2016.

| Progetto (valori in €/1000)      | PAESE         | 2015         | 2016          | Totale complessivo |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------------|
| Serravalle Luxury Outlet         | ITALIA        | 3.096        | 10.994        | 14.090             |
| Commesse su asset non del Gruppo | ITALIA        | 2.921        | 7.955         | 10.876             |
| Serravalle Outlet Mall           | ITALIA        | 7            | 3.576         | 3.583              |
| Head Quarter                     | ITALIA        | 1.561        | 1.383         | 2.944              |
| Caselle Village                  | ITALIA        | 683          | 1.016         | 1.699              |
|                                  | GRAN BRETAGNA | 560          | 257           | 817                |
|                                  | FRANCIA       | 0            | 1             | 1                  |
| Caselle Village Totale           |               | 1.243        | 1.274         | 2.517              |
| Serravalle Retail Outlet Park    | ITALIA        | 255          | 2.208         | 2.463              |
| <b>Totale complessivo</b>        |               | <b>9.083</b> | <b>27.390</b> | <b>36.473</b>      |

### Gestione responsabile del rapporto con i fornitori

Il Gruppo Aedes promuove un dialogo partecipativo con tutti gli Enti Locali e le Istituzioni, per collaborare al miglioramento della qualità della vita dei cittadini e alla salvaguardia del patrimonio naturale dei territori in cui il Gruppo opera. Questa volontà si traduce nell'impegno di gestire le **relazioni con i fornitori** in modo **etico e responsabile**, in quanto la scelta di buoni partner ha un ruolo cruciale nella sostenibilità del business e del territorio.

La valutazione e la scelta di fornitori si basa sull'**analisi** della loro **capacità** potenziale di soddisfare i requisiti della fornitura anche nel rispetto delle disposizioni legislative in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. Questa **valutazione** viene denominata "**preventiva**" e si basa su specifici criteri tecnici, come il possesso della certificazione del sistema qualità/attestazione SOA per le categorie di interesse, della documentazione relativa alla conformità alle leggi di igiene e sicurezza sul lavoro e di qualifiche specifiche, dettate dalla storicità del rapporto e da una valutazione diretta. A conferma dei rapporti, annualmente vengono effettuate valutazioni consuntive, per verificare il perdurare dei criteri sopra citati.

Per questo motivo, la qualificazione e la valutazione dei fornitori sono regolamentate dalla verifica di requisiti di qualità tecnica, economica e organizzativa, dal rispetto delle norme ambientali, di sicurezza e di responsabilità sociale d'impresa, includendo anche l'accettazione del Codice Etico del Gruppo.

Questo proposito, che si collega all'obiettivo di sviluppo dei valori della sostenibilità a livello locale, è tradotto nei seguenti impegni:

### **Gli impegni di Aedes nella gestione del rapporto con i fornitori**



I **progetti e le attività del Gruppo**, come il progetto di Serravalle Retail Park, hanno un **impatto** significativo per il territorio, sia dal punto di vista **occupazionale**, in quanto è in grado di fornire possibilità di lavoro a dipendenti e fornitori, sia dal punto di vista **commerciale**, mettendo in contatto l'offerta commerciale dei *tenants* con le necessità degli abitanti del luogo, ampliando le possibilità di svago per i residenti.

Nello sviluppo del business è fondamentale mantenere un rapporto costante con le autorità comunali, infatti il Gruppo gestisce la fase di progettazione e realizzazione in modo attento e professionale.

Nel dettaglio, nel momento in cui vengono autorizzati i permessi di costruire, il General Manager si adopera per fare in modo che vengano **impiegate imprese locali**, distribuendo valore direttamente sul territorio limitrofo, coinvolgendo **partner ed enti locali** in progetti strategici, per gestire corsi di formazione finalizzati alle assunzioni professionali.

Il risultato concreto e ultimo del core business del Gruppo comporta molteplici effetti per l'azienda e la comunità locale, in particolare effetti economici di carattere generale e settoriale ad esempio su consumi, reddito, occupazione, ed effetti sociali su tematiche rilevanti come la mobilità, l'aggregazione, lo sviluppo culturale, sociale ed individuale.

## 3.4 Responsabilità verso le persone

Risorse umane

Crescita professionale



Parità di genere



Cultura della salute e sicurezza

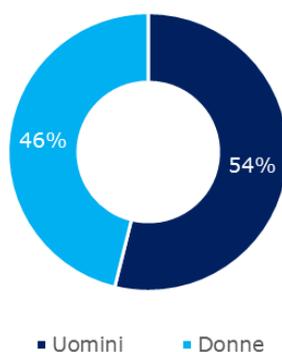


### • Gestione, sviluppo e valorizzazione delle persone

Le persone sono il cuore di un'azienda sana e solida, per questo motivo Gruppo Aedes ritiene fondamentale disporre di un organico arricchito da risorse umane sempre più qualificate, capaci di esprimere una professionalità e un valore aggiunto, per affrontare e vincere le sfide imposte dal mercato.

Il Gruppo adotta una politica di gestione e sviluppo delle risorse umane tesa alla **valorizzazione delle persone**, incentivandone la **crescita professionale** e lo **sviluppo della carriera**, convinto che i risultati aziendali siano strettamente collegati alla capacità delle persone di attivare le proprie energie per il raggiungimento dei risultati.

*Dipendenti Gruppo Aedes per genere*



L'organico di Gruppo al 31 dicembre 2016 è costituito da **65 dipendenti**, di cui il 54% è costituito da uomini ed il 46% da donne. Al dato dell'organico del Gruppo occorre aggiungere altre **4 persone** che collaborano con il Gruppo a vario titolo.

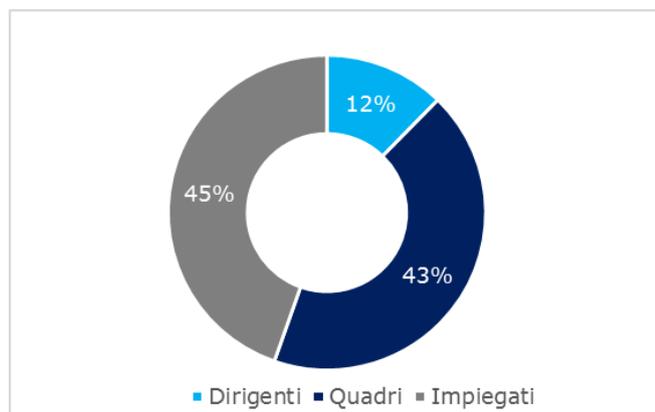
Nel corso del **2016** sono entrati a far parte del Gruppo **18 nuovi dipendenti**, registrando un tasso di *turnover* in entrata pari a circa 27,7%, mentre il numero di dipendenti in uscita ammonta a 9, con un tasso pari a circa 13,8%.

*Dipendenti Gruppo Aedes in entrata e in uscita per genere e fasce di età*

| N. persone    | N. dipendenti in entrata - 2016 |           |          |           |              | N. dipendenti in uscita - 2016 |          |          |          |              |
|---------------|---------------------------------|-----------|----------|-----------|--------------|--------------------------------|----------|----------|----------|--------------|
|               | <30                             | 30-50     | >50      | Totale    | Turnover %   | <30                            | 30-50    | >50      | Totale   | Turnover %   |
| Uomini        | 0                               | 11        | 3        | 14        | 40%          | 0                              | 4        | 1        | 5        | 14,3%        |
| Donne         | 1                               | 3         | 0        | 4         | 13,3%        | 1                              | 2        | 1        | 4        | 13,3%        |
| <b>Totale</b> | <b>1</b>                        | <b>14</b> | <b>3</b> | <b>18</b> | <b>27,7%</b> | <b>1</b>                       | <b>6</b> | <b>2</b> | <b>9</b> | <b>13,8%</b> |

Per quanto riguarda la scomposizione dell'organico del Gruppo Aedes SIIQ per categorie professionali, i Dirigenti rappresentano il 12% della popolazione del Gruppo, i Quadri il 43% e gli impiegati il restante 45%. Dirigenti e Quadri sono tutti assunti presso le sedi di principale svolgimento delle attività.

**Dipendenti Gruppo Aedes per inquadramento professionale**



**Scomposizione dei dipendenti per inquadramento professionale e genere**

| N. persone       | 31.12.2016 |           |           | 31.12.2015 |           |           |
|------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
|                  | Uomo       | Donna     | Totale    | Uomo       | Donna     | Totale    |
| <b>Dirigenti</b> | 4          | 4         | 8         | 4          | 4         | 8         |
| <b>Quadri</b>    | 17         | 11        | 28        | 11         | 11        | 22        |
| <b>Impiegati</b> | 14         | 15        | 29        | 13         | 16        | 29        |
| <b>Totale</b>    | <b>35</b>  | <b>30</b> | <b>65</b> | <b>28</b>  | <b>31</b> | <b>59</b> |

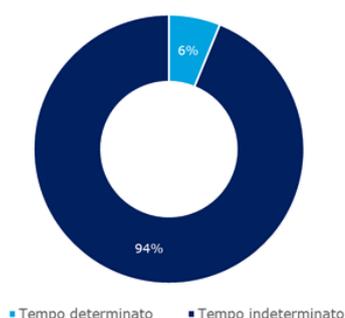
Il 6% dell'organico è composto da dipendenti con età inferiore ai 30 anni, 80% ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni e il 14% ha un'età superiore ai 50 anni.

**Scomposizione dei dipendenti per genere e fasce d'età (n. persone)**

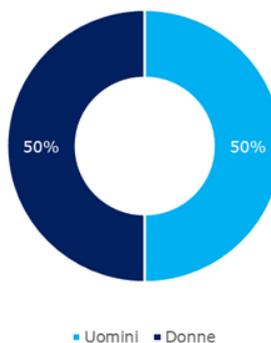
| N. persone      | 31.12.2016 |           |           | 31.12.2015 |           |           |
|-----------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
|                 | Uomo       | Donna     | Totale    | Uomo       | Donna     | Totale    |
| <b>Under 30</b> | 3          | 1         | 4         | 4          | 1         | 5         |
| <b>30 – 50</b>  | 27         | 25        | 52        | 19         | 25        | 44        |
| <b>Over 50</b>  | 5          | 4         | 9         | 5          | 5         | 10        |
| <b>Totale</b>   | <b>35</b>  | <b>30</b> | <b>65</b> | <b>28</b>  | <b>31</b> | <b>59</b> |

Per il Gruppo, garantire un rapporto di lavoro stabile e duraturo è un requisito importante sia come forza motivazionale dei propri dipendenti sia come elemento indispensabile per la crescita e lo sviluppo economico. Per questo motivo, il **94%** delle risorse è assunta con un **contratto a tempo indeterminato** e il 6% con contratto a tempo determinato.

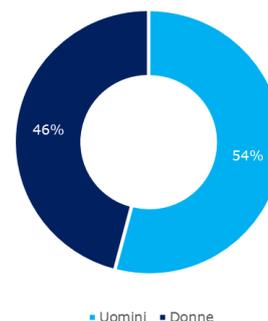
**Scomposizione dei dipendenti per tipologia contrattuale**



**Scomposizione dei dipendenti a tempo determinato per genere**



**Scomposizione dei dipendenti a tempo indeterminato per genere**



Aedes SIIQ S.p.A. considera la **formazione** del personale una leva fondamentale per il continuo miglioramento dei propri collaboratori, da cui ne deriva un **valore aggiunto** per il business globale del Gruppo.

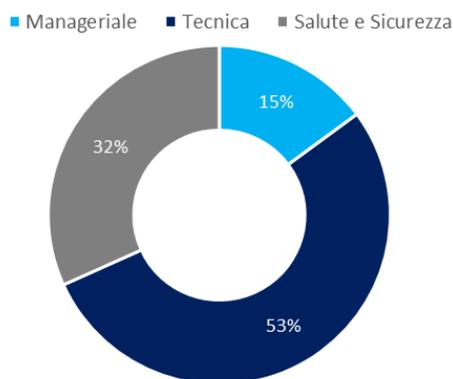
Nel corso del 2016 la Direzione Risorse Umane ha effettuato un'approfondita **analisi dei fabbisogni formativi dei dipendenti**, in collaborazione con i loro Manager, per comprendere al meglio le esigenze dell'organico aziendale.

Il percorso di analisi è stato avviato da una **valutazione delle competenze** richieste da ogni ruolo professionale, per individuarne i gap e azioni mirate di formazione e sviluppo. I primi risultati dell'analisi dei percorsi formativi si sono concretizzati a partire dalla seconda metà del 2016, prevedendo, per il 2017, un ulteriore percorso ricco di implementazioni.

Durante l'anno il Gruppo ha erogato **oltre 750 ore** di formazione al proprio personale, in particolare, il 30% del totale delle ore ha riguardato la formazione degli impiegati, il 34% dei Quadri e il 36% dei Dirigenti.

Le **aree di formazione** individuate riguardano tematiche **tecniche, manageriali** e inerenti la **salute e sicurezza sul lavoro**. In particolare, il Gruppo ha dedicato 239 ore alla formazione sulla salute e sicurezza, 402 agli aspetti più tecnici del business, come il market abuse, la finanza immobiliare, il controllo di gestione, il project management, e gli strumenti di microsoft office, per terminare con 112 ore destinate alla formazione manageriale, orientata alla gestione delle risorse umane e della leadership.

**N. ore di formazione per aree tematiche 2016**



In particolare, nel corso del 2016 è stato implementato un progetto rivolto al Top Management di Aedes, **Leadership Evolution**, con lo scopo di sviluppare le loro competenze manageriali, riflettere sui diversi stili di leadership, esplorare, attraverso il confronto e l'ampliamento delle prospettive, diverse modalità per generare sinergia e fiducia, favorire un processo di condivisione e trasversalità della comunicazione per ottenere maggiore collaborazione e motivazione delle persone. Durante il percorso sono stati inoltre affrontati i temi della gestione e motivazione dei collaboratori, la capacità di delega, il feedback efficace, l'ascolto e l'empatia.

L'attività svolta da un formatore esterno con testimonial del mondo sportivo ha alternato momenti d'aula a momenti esperienziali fuori dal contesto lavorativo che hanno rafforzato l'identità di squadra. In ottica di miglioramento continuo nel processo di valorizzazione delle risorse, nel corso del 2016 il Gruppo ha definito un processo di Performance Management (PSM), che sarà implementato nel 2017, che ha la finalità di allineare gli obiettivi organizzativi e strategici a quelli individuali, coinvolgere attivamente tutti i collaboratori e responsabilizzarli aumentando la loro motivazione, migliorando la comunicazione tra capo e collaboratore.

## • Diversità e welfare aziendale

Per Aedes SIIQ, le risorse umane rappresentano il cuore dell'Azienda, per questo è in prima linea nel garantire un **trattamento equo e meritocratico**, assicurando un ambiente di lavoro professionale nel rispetto delle pari opportunità **senza discriminazioni** di etnia, sesso, età, orientamento sessuale, disabilità fisiche o psichiche, nazionalità, credo religioso, appartenenza politica e sindacale.

Aedes riconosce e garantisce la **parità di genere** all'interno dell'organizzazione sia in termini di parità d'inquadramento che di remunerazione e promuove la partecipazione delle donne ai più alti livelli di Governance.

Aedes si è dotata di procedure che regolamentano la gestione, lo sviluppo e la valorizzazione delle persone. In particolare su quest'ultimo punto, sono previsti, oltre a quanto disciplinato dal **Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro** applicato alla totalità della popolazione aziendale, ulteriori agevolazioni a favore di tutti dipendenti:

- Copertura assicurativa per infortuni professionali ed extraprofessionali
- Buoni pasto

Inoltre, esclusivamente per i Dirigenti, il Gruppo prevede le seguenti **agevolazioni integrative**:

- Polizza sanitaria integrativa
- Ricaricate, a carico della Società, delle chiavette in dotazione ai dipendenti per l'acquisto di un caffè/thè o altra bevanda a scelta
- Omaggi in occasione dei compleanni dei dipendenti e delle nascite dei figli
- 20 ore annue di permessi aggiuntivi per prestazioni sanitarie
- Copertura a carico azienda fino al 100% degli eventi di malattia

Al fine di rendere più agevole la pausa pranzo, è stata predisposta un'area break dotata, oltre che dei consueti distributori automatici, di una cucina attrezzata.

## • Salute e sicurezza sul lavoro

Il Gruppo Aedes considera la salute, la sicurezza e l'integrità psicofisica delle persone il bene più prezioso da tutelare in ogni momento della vita, al lavoro come a casa e nel tempo libero.

Per il Gruppo è fondamentale sviluppare e promuovere una solida **cultura della sicurezza** tra tutti i propri collaboratori, in quanto ogni persona è responsabile della propria salute e sicurezza e di quella delle persone con cui interagisce.

La Società affronta questa responsabilità grazie a misure di tutela dai rischi, come la loro valutazione, gli investimenti nella formazione dei collaboratori, il rigore nella selezione dei fornitori, i livelli di manutenzione e continui controlli.

La **formazione** e l'informazione dei lavoratori è uno **strumento fondamentale** allo scopo di prevenire i rischi per la salute e sicurezza, per questo motivo l'Azienda si è impegnata a dedicare **239** ore di **formazione** a questa delicata e importante tematica.

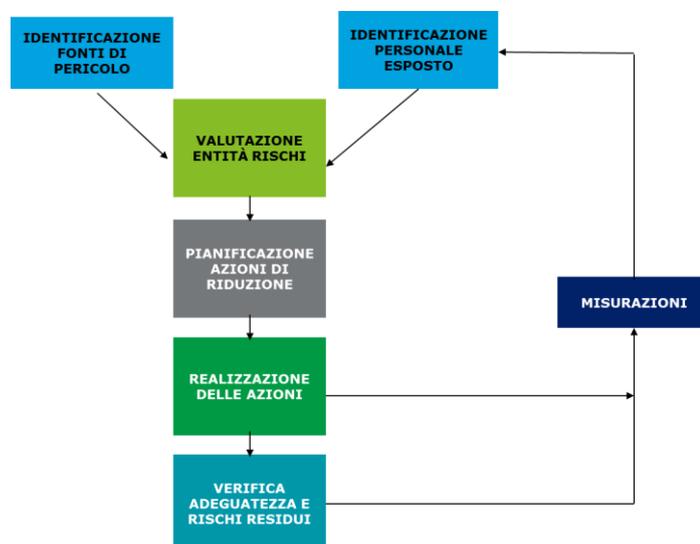
Durante l'anno 2016 sono stati registrati **quattro infortuni**, che hanno coinvolto tre uomini e una donna, generando **quarantanove giornate** di assenza per infortunio. Per meglio rispondere ai requisiti Global Reporting Initiative, sono stati calcolati il **tasso di infortunio** e il **tasso di gravità degli infortuni**, che si attestano rispettivamente intorno al 8,4 e al 87.

La Società ha emesso una serie di procedure a tutela della Salute e Sicurezza dei dipendenti sui luoghi di lavoro e ha individuato, formato e nominato delle figure di riferimento volte a supportare le esigenze aziendali, come ad esempio addetti primo soccorso e antincendio, Preposti e Dirigenti.

Il Gruppo Aedes redige il **Documento di Valutazione dei Rischi (DVR)** e cura il suo periodico adeguamento alle prescrizioni normative e all'assetto societario.

Gli obiettivi di questo documento consistono nell'individuazione di tutti i provvedimenti necessari per salvaguardare la sicurezza e la salute del lavoratore, attraverso la prevenzione dei rischi professionali, la protezione dai rischi di mansione e la formazione professionale dei collaboratori.

L'attività di valutazione, controllo e riduzione dei rischi si configura come un'attività continua di business, permanente nel tempo. In modo particolare, la **valutazione dei rischi** all'interno del Gruppo Aedes segue una **procedura** formale e rigida, sulla base del seguente flusso:



### 3.5 Responsabilità verso l'ambiente

Sviluppo sostenibile del territorio

Edilizia green

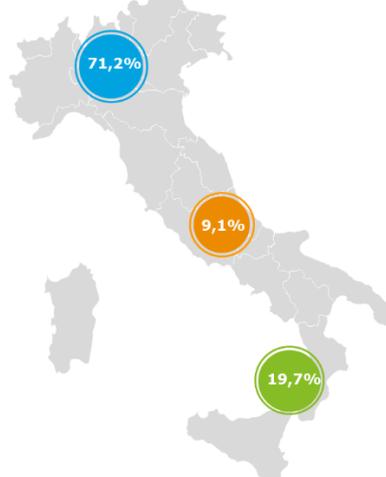
Smart mobility

Azienda Agricola "La Bollina"

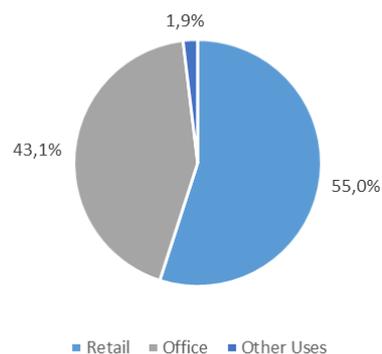
• **Politica di sostenibilità ambientale**

Gruppo Aedes interagisce quotidianamente con l'ambiente esterno, risorsa chiave per i propri progetti e attività, e considera cruciali lo sviluppo sostenibile del territorio e la **tutela dell'ambiente** in cui opera, nel rispetto dei diritti delle comunità e delle generazioni future. Di seguito una rappresentazione grafica della disposizione geografica e della destinazione d'uso del portafoglio a reddito del Gruppo.

**portafoglio a reddito, localizzazione geografica**



**portafoglio a reddito, composizione della destinazione d'uso**



Per rendere più facilmente comprensibile l'approccio del Gruppo, è necessario effettuare una distinzione delle principali aree di business, in quanto ognuna di esse ha impatti differenti sull'ambiente per la natura delle proprie attività.

Si riportano di seguito le principali attività del Gruppo e i loro potenziali interventi ambientali:

| TITOLO   | DESCRIZIONE   | POTENZIALI INTERVENTI AMBIENTALI   |
|--|---|--|
| <b>AREE DI PROPRIETÀ OGGETTO DI PROGETTI DI SVILUPPO IMMOBILIARE</b> | Molti dei progetti appartenenti a questa categoria di business includono interventi con destinazione commerciale. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sviluppo di politiche di gestione ed efficientamento</li> <li>Implementazione di piani di monitoraggio a lungo termine</li> </ul> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>IMMOBILI DI PROPRIETÀ LOCATI A TERZI</b></p>   | <p>Gli immobili di questa categoria di business sono locati totalmente a soggetti terzi.</p>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attivazione di sistemi di rendicontazione sui consumi energetici e di acqua</li> <li>• Analisi degli interventi pianificabili per una maggiore efficienza</li> <li>• Coinvolgimento dei locatari in progetti di efficienza degli immobili</li> </ul> |
| <p><b>IMMOBILI DI PROPRIETÀ DESTINATI AD ESSERE LOCATI A TERZI, MA ATTUALMENTE LIBERI</b></p>  | <p>Si tratta di immobili locati a terzi, ma attualmente senza alcuna proprietà di un locatario.</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pianificazione di interventi di riqualificazione</li> <li>• Azioni sostenibili ed efficienti a beneficio del futuro locatario e della proprietà</li> </ul>   |
| <p><b>IMMOBILI DI PROPRIETÀ DESTINATI ALLA VENDITA</b></p>                                     | <p>Questa categoria include immobili che non sono destinati a rimanere nel portafoglio del Gruppo.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilizzazione su progetti di sostenibilità implementabili</li> </ul>   |
| <p><b>IMMOBILI DELLA SEDE AZIENDALE LOCATI AD AEDES SIIQ DA TERZI</b></p>                      | <p>Aedes SIIQ è il locatario della sua sede aziendale, locata da una terza proprietà.</p>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sviluppo di un sistema di rendicontazione dei consumi di acqua ed energia</li> <li>• Implementazione di interventi di riduzione dell'impatto ambientale</li> <li>• Progetti di riqualificazione ambientale della sede</li> </ul>                     |

### • Misurazione degli Impatti ambientali

Gruppo Aedes ritiene fondamentale la sostenibilità ambientale e nell'ambito della propria gestione, progettuale e operativa, si impegna a minimizzare gli impatti delle proprie attività aziendali sull'ambiente e a soddisfare tutti i requisiti legislativi e regolamentari in materia.

Gli ambiti prioritari su cui è focalizzato l'impegno di Aedes per ridurre il proprio impatto ambientale sono i seguenti:

- Utilizzo efficiente delle risorse, ottimizzando l'uso di quelle naturali ed energetiche
- Recupero e riciclo dei rifiuti
- Tutela della biodiversità e degli ecosistemi
- Contenimento delle emissioni atmosferiche
- Investimenti per una mobilità sempre più sostenibile

#### **Perimetro di rendicontazione dei dati ambientali**

Il perimetro di rendicontazione per le informazioni seguenti, si limita agli spazi adibiti ad uffici della sede aziendale principale di Milano e quella secondaria di Serravalle Scrivia. In merito alla sede secondaria occorre evidenziare che nel corso dell'anno 2016 la stessa è stata usata in maniera saltuaria ed occasionale in quanto tutto il personale è stato trasferito fin dalla fine del 2015 nella sede principale.

#### **Gestione dei consumi energetici, emissioni ed azioni di efficientamento**

Il Gruppo si impegna a proteggere l'ambiente e limitare lo sfruttamento di risorse naturali attraverso una politica di responsabilità ambientale e la pianificazione di interventi di sviluppo sostenibile:



Con riferimento alle aree di proprietà, Gruppo Aedes si impegna a gestire politiche di informazione e sensibilizzazione su modalità di comportamento virtuose in relazione ai consumi energetici, attraverso una formazione ad hoc dei collaboratori e idonee campagne di comunicazione e segnaletica per clienti utilizzatori dei servizi.

Di seguito è riportato uno spaccato dei consumi energetici e della intensità energetica di Aedes SIIQ.

**Tabella – Consumo energetico del Gruppo Aedes**

| Consumo energetico                                 |                 |         |
|--|-----------------|---------|
| Tipologia di consumo                               | 2016            |         |
|  | Unità di misura | Totale  |
| Gas Naturale*                                      | m <sup>3</sup>  | 13.040  |
| Energia elettrica                                  | kWh             | 542.516 |
| <i>di cui acquistata per la sede di Milano</i>     | kWh             | 474.985 |
| <i>di cui acquistata per la sede di Serravalle</i> | kWh             | 67.531  |

*\* Il dato fa riferimento solo alla sede secondaria di Serravalle Scrvia*

| Intensità energetica                               |                    |         |
|--|--------------------|---------|
| Tipologia di consumo                               | 2016               |         |
|  | Unità di misura    | Totale  |
| Gas Naturale*                                      | kWh                | 127.357 |
| Energia elettrica                                  | kWh                | 542.516 |
| <i>di cui acquistata per la sede di Milano</i>     | kWh                | 474.985 |
| <i>di cui acquistata per la sede di Serravalle</i> | kWh                | 67.531  |
| Intensità energetica sede di Milano                | kWh/m <sup>2</sup> | 142     |
| Intensità energetica sede di Serravalle            | kWh/m <sup>2</sup> | 60      |

*\* Il dato fa riferimento solo alla sede secondaria di Serravalle Scrvia*

Per il calcolo dell'intensità energetica si è utilizzato il Potere Calorifico Inferiore del Gas Naturale, al fine di ottenere la conversione da m<sup>3</sup> a kWh. I m<sup>2</sup> utilizzati per il calcolo fanno riferimento alla superficie lorda affittabile din pianta (GLA) delle sedi aziendali.

Nell'ambito della sostenibilità ambientale, gli interventi di sviluppo immobiliare a destinazione

commerciale devono prevedere progettazioni all'avanguardia dal punto di vista ambientale e tecnologico, in ottica di edilizia green e a basso impatto ambientale.

Con riferimento agli edifici di proprietà locati a terzi, gli interventi non sono spesso facilmente implementabili a causa della natura degli immobili, infatti Gruppo Aedes ritiene opportuno valutare le singole situazioni, promuovendo in ogni caso comportamenti virtuosi miranti alla riduzione dei consumi energetici attraverso campagne di sensibilizzazione degli utilizzatori.

Per il primo anno, Gruppo Aedes si avvicina alla rendicontazione delle emissioni di gas serra come conseguenza delle proprie attività. Di seguito una stima delle emissioni suddivise per tipologia di scope, dove per scope1 si intendono le emissioni dirette, per scope2 le emissioni indirette generate da consumi energetici, mentre per scope 3 si intendono le altre emissioni di gas serra indirette.

**Tabella – Stima emissioni di gas serra del Gruppo Aedes**

| Emissioni di Gas serra interne ed esterne (tCO <sup>2</sup> e) - stima |                 |
|--|-----------------|
|  | 2016            |
| Scope 1  | 209,45          |
| Scope 2  | 175,78          |
| Scope 3  | 992,27          |
| <b>Totale</b>  | <b>1.377,49</b> |

**Gestione dei materiali e smaltimento dei rifiuti**

L'importanza che Gruppo Aedes attribuisce alla tutela dell'ambiente e all'utilizzo responsabile delle risorse, trova attuazione nell'impegno a rendicontare nel dettaglio i materiali utilizzati e i rifiuti prodotti.

Per quanto concerne i materiali, 8.701 Kg di materiali hanno trovato impiego per la gestione delle sedi del Gruppo, come dallo spaccato sotto riportato.

**Tabella – Materiale utilizzato dal Gruppo Aedes**

| Materiale utilizzato                              |              |             |
|---|--------------|-------------|
| Tipologia di materiale utilizzato                 | 2016         |             |
|   | Kg           | % riciclato |
| Carta uso ufficio (sede di Milano)                | 6.200        | 71,3%       |
| Carta uso ufficio (sede di Serravalle)            | 210          | 2,4%        |
| Toner (sede di Milano)                            | 40           | 0,5%        |
| Toner (sede di Serravalle)                        | 2,4          | 0,0%        |
| Materiale di Cancelleria (solo sede di Milano)    | 155,81       | 1,8%        |
| Prodotti per servizi pulizia (sede di Milano)     | 300          | 3,4%        |
| Prodotti per servizi pulizia (sede di Serravalle) | 30           | 0,3%        |
| Carta altri usi (sede di Milano)                  | 1.613        | 18,5%       |
| Carta altri usi (sede di Serravalle)              | 149          | 1,7%        |
| <b>Totale</b>                                     | <b>8.701</b> | <b>100%</b> |

Relativamente alla gestione dei rifiuti connessi allo svolgimento delle proprie attività, Aedes SIIQ ha

prodotto nel corso del 2016 16,9 tonnellate di rifiuti, lo 0,3% dei quali sono considerati rifiuti pericolosi (ad esempio cancelleria esausta, rifiuti elettrici ed elettronici). Il principale materiale riciclato è la carta uso ufficio (80% dei materiali riciclati).

**Tabella – Rifiuti del Gruppo Aedes per metodo di smaltimento**

| Rifiuti Smaltiti      |                 |              |                |               |                |
|-----------------------|-----------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| Metodo di smaltimento | 2016            |              |                |               |                |
|                       | Unità di misura | Pericolosi   | Non pericolosi | Totale        | % Totale       |
| Riciclo               | ton.            | -            | 5,128          | 5,128         | 30,30%         |
| Altro                 | ton.            | 0,042        | 11,753         | 11,796        | 69,70%         |
| <b>Totale</b>         | ton.            | <b>0,042</b> | <b>16,881</b>  | <b>16,924</b> | <b>100,00%</b> |

Nell'analisi della gestione dei materiali e smaltimento dei rifiuti, occorre fare una principale distinzione fra gli immobili attivi aventi destinazione direzionale, quelli a destinazione commerciale (retail) ed i progetti in corso di sviluppo e conseguentemente nei relativi cantieri realizzativi.

### Gestione e smaltimento dei rifiuti



### Gestione della biodiversità

La tutela della biodiversità è un tema centrale nella gestione di progetti di sviluppo immobiliare, in particolare quelli aventi destinazione commerciale in quanto sono sempre preceduti da una procedura autorizzativa che include una serie di valutazioni ambientali.

La procedura prevede che il promotore dell'intervento dimostri agli enti competenti che la progettazione, la realizzazione e la successiva gestione degli interventi avvenga prevedendo la corretta gestione e minimizzazione dell'impatto ambientale del progetto.

In relazione alla gestione della biodiversità, i principali scenari monitorati sono inerenti l'impatto sulla qualità delle acque, la qualità dell'aria, l'ecosistema naturalistico, gli impatti acustici ed ogni altra particolarità ambientale propria del territorio in cui il progetto sarà realizzato.

Il Gruppo non opera in siti considerati particolarmente tutelabili per la biodiversità ma, come evidenziato nel box sottostante, mette in atto una serie di attività di mitigazione di eventuali impatti su specie e zone considerate protette.

Le prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto sono poi interessate da monitoraggi continui per verificare l'adeguatezza delle contromisure di mitigazione.

#### **Tutela della biodiversità e degli habitat naturali**

Le analisi di mitigazione degli impatti sulle biodiversità sono condotte in modo professionale e accurato, un approccio che segnala quanto la gestione e la riduzione degli impatti ambientali sia fondamentale per Aedes. Si segnalano di seguito alcune delle prescrizioni impartite:

- Creazione di ecodotti atti a garantire la salvaguardia delle specie animali presenti sul territorio
- Ripristino e potenziamento di essenze vegetali interessate dagli interventi
- Rafforzamento dei sistemi esistenti di gestione delle acque superficiali, siano esse di gestione irrigua che di idrografia superficiale
- Interventi mirati alla protezione delle falde acquifere
- Versamento di contributi agli enti competenti, destinati ad essere utilizzati per interventi di mitigazione degli impatti ambientali e di miglioramento/potenziamento di ecosistemi naturali limitrofi

### **Interventi di bonifica e riqualificazione per nuovi usi**

In questo ambito, si segnala che alcuni casi di progetti di sviluppo immobiliare sono stati condotti attraverso il recupero di aree precedentemente utilizzate, ma dismesse ed abbandonate.

Gli interventi vengono effettuati previa conduzione di operazioni di bonifica, derivanti da analisi di criticità ambientali preesistenti, e sono soggetti a verifiche e monitoraggi da parte degli enti competenti, prima e dopo lo svolgimento delle attività.

Recentemente, nell'ambito di interventi preventivi alla costruzione di un nuovo centro commerciale nei comuni di Serravalle Scrivia e Novi Ligure, Novipraga SIINQ, una società controllata di Aedes SIIQ, ha provveduto a bonificare una vasta area industriale dismessa provvedendo alla messa in sicurezza e allo smaltimento di materiale contenente amianto, di cisterne adibite a contenimento carburanti e a ridurre e riciclare i materiali provenienti dalle demolizioni degli edifici.

### **Gestione del trasporto e della logistica**

In merito alla gestione della mobilità, il Gruppo Aedes è impegnato costantemente nella riduzione degli impatti delle proprie attività e coinvolge tutti i collaboratori e le società con cui opera.

Ogni nuovo progetto di sviluppo immobiliare, in particolare quelli aventi destinazione commerciale, è preceduto da una procedura autorizzativa di valutazione e verifica ambientale.

Tale attività prevede che il promotore dell'intervento dimostri agli enti competenti che la progettazione, la realizzazione e la successiva gestione degli interventi avvengano nel pieno rispetto dell'ambiente e del territorio, riducendo i potenziali impatti negativi. In modo particolare, sono prioritari gli impatti sulle infrastrutture esistenti, sul traffico veicolare e ciclopedonale.

Le prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto sono poi interessate da monitoraggi costanti per verificare l'adeguatezza delle contromisure di mitigazione.

### **Le principali attività di riduzione degli impatti ambientali sulle infrastrutture esterne**



#### **Sistema di trasporto pubblico**

Potenziamento dei sistemi di trasporto, costruzione di nuove infrastrutture per le fermate, conclusione di accordi e convenzioni per agevolare l'accesso al nuovo insediamento.



#### **Contributi**

Versamento di contributi agli enti competenti, destinati ad essere utilizzati per interventi di mitigazione degli impatti viabilistici e di potenziamento di infrastrutture viabilistiche del territorio interessato



#### **Piste ciclabili**

Creazione e potenziamento delle infrastrutture ciclopedonali.



#### **Viabilità di servizio**

Creazione di viabilità dedicate al transito dei mezzi di servizio e di logistica, aventi indipendenza rispetto alle viabilità destinate al normale traffico veicolare



#### **Sosta, parcheggio e interscambio**

Potenziamento e messa in atto delle infrastrutture viabilistiche alternative e di parcheggio e interscambi fra trasporto pubblico e mezzi privati per evitare problematiche di gestione del traffico.



#### **Gestione grandi interventi**

Implementazione di servizi di navetta per il trasporto interno degli interventi di grandi dimensione ed il collegamento ai principali terminal di trasporto pubblico.

La Società è attenta e sensibile al contenimento dell’impatto ambientale delle emissioni di CO<sub>2</sub> nell’atmosfera e per questo motivo ha predisposto una flotta aziendale composta da 23 auto con basso impatto di emissioni di gas serra e ha contestualmente fornito ai propri dipendenti indicazioni utili ai fini di tale riduzione.

Inoltre, per contribuire al miglioramento della qualità della vita e dell’ambiente, a partire dall’anno 2016, Aedes ha arricchito il suo parco auto di pool con l’inserimento di un’auto “ibrida” ad emissioni ridotte.

Nel corso del 2016 i dipendenti del Gruppo hanno effettuato viaggi di lavoro, utilizzando treni ed aerei per un totale di 30.768 km. Nello specifico, includendo gli spostamenti effettuati con l’intera flotta aziendale, si stima che gli impatti generati dai trasporti siano di 992,3 tCO<sub>2</sub>e.

### **Gestione responsabile delle risorse idriche**

Aedes SIIQ riconosce il grande valore delle risorse naturali che utilizza, sviluppando processi di produzione orientati alla riduzione del consumo idrico.

Di seguito è riportato uno spaccato dei consumi idrici di Aedes SIIQ.

**Tabella – Consumo idrico del Gruppo Aedes**

| Acqua prelevata, consumata* e scaricata                  |                 |        |                       |
|--|-----------------|--------|-----------------------|
| Fonte  | 2016            |        |                       |
|  | Unità di misura | Volume | Metodo di trattamento |
| Prelievo da acquedotto pubblico (sede di Milano)         | m <sup>3</sup>  | 936    |                       |
| Prelievo da acquedotto pubblico (sede di Serravalle)     | m <sup>3</sup>  | 780    |                       |
| Totale acqua prelevata                                   | m <sup>3</sup>  | 1.716  |                       |
| Scarico nelle acque nere (Sede di Milano)                | m <sup>3</sup>  | 936    | depurazione           |
| Scarico nelle acque nere (Sede di Serravalle)            | m <sup>3</sup>  | 90     | depurazione           |
| Scarico per altro uso - irrigazione (Sede di Serravalle) | m <sup>3</sup>  | 690    |                       |
| Totale acqua scaricata                                   | m <sup>3</sup>  | 1.716  |                       |

*\* Il volume totale di acqua consumata equivale al totale dell’acqua prelevata*

Con riferimento alle aree di proprietà, le prescrizioni per l’approvazione degli interventi di sviluppo immobiliare a destinazione commerciale, prevedono le seguenti attività:



Con riferimento agli immobili di proprietà locati a terzi, si registra una criticità nell’implementazione di interventi sostenibili, ma si valuta la promozione di comportamenti virtuosi orientati alla riduzione dei consumi, attraverso l’inserimento di terminali impiantistici volti al contenimento dei consumi idrici, e all’attuazione di campagne di sensibilizzazione degli utilizzatori.

● Focus: Azienda Agricola "La Bollina"



Amore per il territorio e rispetto per l'ambiente, i lavoratori e i consumatori.

Da questi principi nasce la volontà di incorporare l'Azienda Agricola "La Bollina" all'interno della struttura societaria del Gruppo Aedes.

La Società Agricola La Bollina nasce nel 2009 all'interno dell'omonima Tenuta, storica dimora dei marchesi Figari di Genova, e si estende su 28 ettari di vigneto, con un'attrezzata cantina di produzione dotata delle più moderne tecniche per la vinificazione.

La società agricola si fonda sul valore fondamentale del rispetto per il territorio e per le persone, per questo ha deciso di effettuare importanti investimenti in favore di una maggiore sostenibilità delle risorse umane e dell'ambiente in cui opera.

Per quanto riguarda il capitale umano, il suo organico si caratterizza di sette persone, cinque operai e due impiegate amministrative, il cui percorso professionale è valorizzato grazie agli investimenti in formazione tecnica e in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

Invece, per garantire la sostenibilità del territorio in cui opera, la società agricola è impegnata su molteplici fronti nell'innovazione delle fasi operative e tecniche di lavorazione.

In particolare, nel dicembre 2016 ha ottenuto la certificazione ISO 9001/2015 per una gestione efficace ed efficiente del business, con la quale certifica rischi ed opportunità e verifica tutte le procedure di fornitura necessarie.

Inoltre, l'azienda La Bollina presta particolare attenzione alla qualità dei trattamenti in vigna con il PSR 214, una misura che indica l'attenzione alla qualità dei prodotti e la riduzione degli impatti ambientali.

A livello generale, la misura PSR14 sostiene gli imprenditori agricoli che adottano tecniche sostenibili, attraverso la concessione di un premio per ettaro, da cui ne consegue un impegno pluriennale del beneficiario a rispettare gli impegni in materia ambientale.

Si segnala infine che la Società Agricola La Bollina avvierà nel 2017 il progetto di realizzazione di una seconda cantina, per incrementare il valore aggiunto della propria attività.

#### **I consumatori e i canali di vendita**

La Società Agricola La Bollina si dedica a diverse tipologie di vendita per soddisfare molteplici segmenti di mercato ed offrire una fornitura di eccellenza:

- Vendita ai clienti diretti, attraverso la grande distribuzione organizzata (Bennet, Carrefour, Tigros)
- Vendita alla distribuzione all'ingrosso, secondo il canale Ho.Re.Ca.
- Vendita all'estero, tramite un responsabile commerciale interno, che compone circa il 70% del fatturato

Per sensibilizzare i consumatori finali sulla qualità del prodotto locale, nel 2016 l'Azienda Agricola ha aperto un wine shop in loco, consentendo ai clienti la possibilità di acquistare direttamente vino in bottiglia o sfuso.

La Bollina ha come obiettivo a lungo termine l'aumento delle vendite estere e nel nuovo punto vendita, con la progressiva riduzione della vendita nella Grande Distribuzione Organizzata, che genera costi elevati per la dimensione dell'azienda di Serravalle.

Tramite Bollina S.r.l, società commerciale dell'Azienda Agricola, è possibile anche imbottigliare vini per conto di terzi. Questo contribuisce al controllo ed alla tracciabilità dei prodotti lungo tutta la filiera, partendo non solo dall'uva prodotta nella tenuta, ma anche dalla ricezione della materia prima da terzi o del vino sfuso da imbottigliare.

#### **Un prodotto di eccellenza**

La Società Agricola La Bollina si estende su un territorio colmo di ricchezza naturale. Infatti, la coltivazione nel vigneto permette la produzione di quattro tipi di uve: Gavi, Chardonnay, Barbera e Nebbiolo, da cui si ottengono sette vini diversi, con altrettante etichette. Nel corso del 2016 la produzione ha fruttato 210.000 bottiglie, un risultato positivo che rappresenta l'elevato valore di un prodotto del territorio piemontese.

A confermare l'eccellenza della Società Agricola La Bollina, vi sono numerosi premi ottenuti nel corso del 2016 che attestano l'impegno di questa realtà aziendale che si approccia in modo sostenibile alla comunità e al territorio in cui opera:

- Decanter World Wine Awards
- Mundus Vini, the grand international Wine Award
- Concours Mondial De Bruxelles, a United Nations of Fine Wines

## 3.6 Responsabilità nella gestione immobiliare

Processo edilizio



Tecnologie all'avanguardia



Destination Center



Smart city



### • Gestione del patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare è gestito all'interno dell'azienda grazie al ruolo del **Project and Facility Management**, un ruolo strategico che fornisce supporto e coordinamento delle attività che concorrono alla realizzazione dell'opera durante l'evoluzione del processo edilizio.

Il patrimonio immobiliare in corso di sviluppo è gestito all'interno dell'azienda grazie al ruolo del **Project Management**, funzione che fornisce supporto e coordinamento delle attività che concorrono alla realizzazione dell'opera durante l'evoluzione del processo edilizio.

#### **Project Management**

La funzione di Project Management si occupa di pianificare e gestire, sotto il profilo tecnico ed economico, le attività di costruzione e quelle ad esse correlate, per supportare gli interventi di sviluppo immobiliare di proprietà del Gruppo.

Questa funzione collabora fortemente con le aree interne all'azienda, come la Funzione Investment & Asset Management ed Investment & Development Management e le relative Direzioni, nelle fasi di pianificazione degli interventi, al fine di assicurare la realizzabilità dei relativi interventi nei tempi e budget previsti.

Infine, assume un ruolo di grande importanza nella selezione dei fornitori e degli appaltatori per la realizzazione delle opere assegnate, nel rispetto di Policy, Regolamenti e procedure, garantendo l'osservanza delle disposizioni contenute nel D.Lgs 231/2001.

Il patrimonio immobiliare a reddito è gestito, in termini tecnico manutentivi, all'interno dell'azienda, grazie al ruolo del **Facility Management**, funzione che fornisce supporto e coordinamento tecnico alle attività che concorrono alla gestione finanziaria, amministrativa e strategica dell'immobile in portafoglio.

#### **Facility Management**

La funzione di Facility Management si occupa di pianificare e gestire, sotto il profilo tecnico ed economico, le attività di manutenzione per supportare la gestione in adeguata efficienza edilizia ed impiantistica degli immobili di proprietà del Gruppo.

Questa funzione collabora fortemente con l'area interna all'azienda la Funzione Investment & Asset Management e la relativa direzione, al fine di assicurare le attività manutentive nei tempi e budget previsti.

Infine, assume un ruolo di grande importanza nella selezione dei fornitori e degli appaltatori da utilizzarsi negli interventi manutentivi per la realizzazione delle opere assegnate, nel rispetto di Policy, Regolamenti e procedure, garantendo l'osservanza delle disposizioni contenute nel D.Lgs 231/2001.

Partendo dalla fase di definizione progettuale e di costruzione, fino alla fase di verifica di ultimazione lavori e collaudi tecnico-burocratici, questa figura monitora tutte le attività, garantisce la qualità

esecutiva ed il controllo dei costi.

L'attività si sviluppa in una fase iniziale, con la redazione di una relativa analisi, per poi proseguire con le opportune verifiche di cantiere, attraverso la predisposizione di appositi report, certificazione degli "Stato Avanzamento Lavori" e le verifiche finali a completamento dell'opera.

Inoltre, coadiuva la funzione **Investment & Development Management** nelle sue attività di coordinamento dei progetti, volti all'ottenimento dei permessi per iniziare le attività di costruzione.

### Investment & Development Management

Si tratta di un ruolo chiave in azienda, che si occupa di pianificare, dirigere e coordinare le attività e le prestazioni in termini di valorizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio.

Un'area fortemente connessa con tutte le fasi del business e con vari interlocutori, interni ed esterni, come gli advisor, i soggetti finanziari coinvolti e i retailers, con l'obiettivo di ottimizzare la valorizzazione immobiliare del development e promuovere i progetti di sviluppo immobiliare retail.

Più in dettaglio, il Facility Management gestisce, controlla e monitora direttamente il coordinamento delle seguenti attività svolte dai relativi soggetti incaricati:



Oltre a quanto sopra indicato, il Facility Management gestisce, nell'ambito dell'utilizzo ordinario di un edificio, una pluralità di servizi, processi e attività rivolte all'edificio stesso, ai suoi spazi ed alle persone che li utilizzano. Nel dettaglio, controlla e monitora direttamente il coordinamento delle seguenti attività svolte dai relativi soggetti incaricati:



In considerazione dei nuovi obiettivi del 2017, è prevista l'internalizzazione delle attività di Property Management, che sviluppa e gestisce ogni percorso di valorizzazione e utilizzo immobiliare definito

dalla funzione di "Asset Management", intervenendo nella gestione amministrativa e tecnica immobiliare. Gestisce, inoltre, la liquidazione di tutti i tributi connessi al settore immobiliare, con il compito di verificare l'esatta applicazione di aliquote e categorie di tassazione. Più in dettaglio gestisce, controlla e monitora direttamente il coordinamento delle seguenti attività svolte dal Property Manager Amministrativo e dal Property Manager Tecnico.

### **Attività del Property Manager Amministrativo e del Property Manager Tecnico**

#### **Attività del Property Manager amministrativo**



#### **Attività del Property Manager Tecnico**



#### • **Innovazione tecnologica degli immobili**

Aedes SIIQ è un utilizzatore di tecnologie all'avanguardia ed è consapevole che questo tipo di investimento porterebbe un miglioramento della qualità degli immobili, principalmente per quanto riguarda le prestazioni energetiche. Infatti, nel corso del 2016, sono state intraprese attività finalizzate alla certificazione ambientale per gli immobili in sviluppo, che proseguiranno nel corso del 2017 con il supporto di studi di architettura specializzati.

L'obiettivo del Gruppo è quello di implementare la strategia di sostenibilità attraverso una progettazione finalizzata alla riqualificazione edilizia ed urbanistica e di conservare la qualità architettonica, investendo nella ricerca per l'accrescimento del valore dell'immobile. Un approccio sostenibile contribuisce a mantenere il valore del patrimonio immobiliare nel tempo, in modo particolare all'interno delle smart city, che recepiscono le innovazioni strutturali e infrastrutturali

generando valore aggiunto per la comunità.

In ambito infrastrutturale, la certificazione di sostenibilità ambientale passa attraverso un'analisi che permette di valutare l'edificio nella sua globalità, non solo in termini di consumi, ma anche di considerare l'impatto dello stesso nei confronti dell'ambiente esterno, sulla salute e sul benessere dei suoi occupanti, sull'ecosistema complessivo.

I protocolli di certificazione di sostenibilità ambientale si basano su metodi qualitativi e quantitativi degli elementi che caratterizzano l'edificio, siano essi edili/architettonici o impiantistici. Per quanto riguarda le iniziative in materia di efficienza energetica, il Gruppo si avvale dei sistemi di certificazione su base volontaria per la valutazione dell'efficienza energetica e dell'impronta ecologica degli edifici come ad esempio il **Protocollo ITACA** e il Protocollo di valutazione edifici ecosostenibili **BREEAM**.

#### **Protocollo ITACA**

Il Protocollo ITACA è uno strumento di valutazione del livello di sostenibilità energetica e ambientale degli edifici. Tra i più diffusi sistemi di valutazione, permette di verificare le prestazioni di un edificio in riferimento non solo ai consumi e all'efficienza energetica, ma prendendo anche in considerazione il suo impatto sull'ambiente e sulla salute dell'uomo, favorendo così la realizzazione di edifici sempre più innovativi, a impatto zero, a ridotti consumi di acqua, nonché materiali che nella loro produzione comportino bassi consumi energetici e nello stesso tempo garantiscano un elevato comfort. Il Protocollo garantisce inoltre l'oggettività della valutazione attraverso l'impiego di indicatori e metodi di verifica conformi alle norme tecniche e leggi nazionali di riferimento.

Si tratta, quindi, strumento di sostenibilità a 360° che contribuisce all'incremento del valore degli immobili di Aedes SIIQ.

#### **Protocollo di valutazione edifici ecosostenibili BREEAM**

Il Protocollo BREEAM-Building Research Establishment Environmental Assessment Method, è un protocollo di valutazione degli edifici su base volontaria istituito nel Regno Unito, oltre venti anni fa, con lo scopo di valutare la performance ambientale degli immobili. Questo sistema di certificazione utilizza metodi di valutazione riconosciuti e impostati secondo parametri di riferimento prestabiliti, per verificare la progettazione, la costruzione e l'utilizzo dell'immobile. I criteri riguardano diverse categorie, dalla gestione delle risorse all'ecologia, e comprendono aspetti legati all'utilizzo dell'energia e dell'acqua, l'ambiente interno, come salute e benessere, l'inquinamento, i trasporti, i materiali, i rifiuti, l'ecologia e i processi di gestione.

Si tratta di un processo di edilizia green e a basso impatto ambientale, che garantisce e conferma il percorso verso la sostenibilità del Gruppo Aedes SIIQ.

In altri casi, gli investimenti in innovazione tecnologica possono essere richiesti dall'evoluzione normativa di settore, mentre in altri casi ancora possono essere indotti dalle necessità e richieste dei tenants o degli inquilini, come ad esempio la domotica.

Un importante aspetto di sviluppo tecnologico è la progettazione in **BIM – Building Information Modeling**, un metodo innovativo per l'ottimizzazione della pianificazione, realizzazione e gestione di costruzioni tramite aiuto di un software che permette di concepire un progetto in tre dimensioni, fin dalla sua progettazione iniziale. L'utilizzo di questo strumento, pur non essendo ancora obbligatorio in Italia, lo è già in alcuni paesi nell'Unione Europea: nel corso del 2016 Gruppo Aedes ha esplorato la possibilità della progettazione in BIM per i soli fabbricati, ma l'obiettivo è di arrivare a pianificare anche la viabilità con questo strumento.

Si è finora studiata la fattibilità e gli impatti della progettazione in BIM per il progetto di Caselle, in quanto è un tool che richiede un costo aggiuntivo, ma rappresenta un valore aggiunto se si ambisce a mantenere l'investimento in portafoglio.

In particolare, attraverso la società partecipata Pragasei S.r.l., sono stati installati nel centro commerciale Outlet di Serravalle Scrivia, alcuni impianti di controllo centralizzato (Building Management System) dell'impiantistica speciale e di emergenza (TVCC ed allarmi), dell'impiantistica di intrattenimento e del controllo degli accessi.

#### **BIM – Building Information Modeling**

Il Building Information Modelling rappresenta un metodo per l'ottimizzazione della pianificazione, realizzazione e gestione di costruzioni attraverso l'uso di un software. Grazie ad esso tutti i dati

rilevanti di una costruzione possono essere raccolti, combinati e collegati digitalmente, creando una costruzione virtuale visualizzabile inoltre come un modello geometrico tridimensionale.

Si tratta di un modello utilizzato nel settore edile, per la progettazione e costruzione (architettura, ingegneria, impianti tecnici), e anche nel facility management.

Un supporto tecnologico in grado di migliorare la pianificazione, la progettazione, la costruzione e la gestione degli edifici di Aedes SIIQ, generando valore aggiunto al core business.

### • Accessibilità e valore d'uso delle strutture: il progetto di Caselle

Il Gruppo ha come obiettivo lo sviluppo equilibrato e sostenibile delle sue attività, creando forti legami con il territorio basati su trasparenza, equità, integrità morale ed etica.

Aedes SIIQ è consapevole che lo sviluppo progettuale delle sue strutture deve tenere conto del rapporto tra il territorio e il suo contesto sociale, economico e culturale. Per garantire un eccellente valore d'uso delle strutture, si interessa in via prioritaria alle esigenze della comunità che utilizzerà questi spazi e inserisce tali considerazioni all'interno dei propri piani strategici di business, con la volontà di sviluppare smart city con infrastrutture all'avanguardia.

L'accessibilità agli immobili è un valore chiave per il Gruppo, che sta integrando tra i propri valori di business il concetto esperienziale di immobile, che va oltre alla progettazione e costruzione e che si avvicina alla società e allo stile di vita all'interno della comunità.

Per il nuovo **progetto di Caselle**, il concetto a cui si è fatto riferimento è quello di "destination center", nuovi centri in cui l'ospite va a trascorrere il proprio tempo libero, in modo da poter convogliare esperienze di shopping ed essere al contempo coinvolto in attività di intrattenimento.

Il progetto di inserimento e valorizzazione paesaggistica e agronomica del centro, appartenente al più ampio parco commerciale, sviluppa in chiave strategica e multidisciplinare l'approccio innovativo che guida la progettazione preliminare delle opere, concepite come opportunità per ricostruire ambiente e paesaggio, con l'ambizione di promuovere una cultura nuova, che generi impatti positivi sul territorio.

Il Gruppo Aedes SIIQ intende perseguire questo nuovo approccio al business con molteplici obiettivi:

- Favorire la definizione di una immagine unitaria, integrata con il paesaggio circostante
- Far emergere l'identità specifica di ogni ambito individuato, nel pieno rispetto dell'armonia complessiva
- Migliorare la qualità degli spazi esterni attraverso criteri di semplicità ed efficacia
- Migliorare l'orientamento e la fruizione attraverso la leggibilità degli spazi e la cura dei percorsi
- Offrire ai visitatori accoglienza, comfort e sicurezza

Questo progetto si articola in tre fasi principali, sviluppate in stretto coordinamento con il soggetto promotore e il team di progettazione:



L'obiettivo principale dell'intervento è quello di promuovere un modello innovativo, strettamente integrato tra le diverse componenti, in grado di attivare processi economici e di riconoscimento da parte del fruitore.

L'area oggetto del nuovo parco polifunzionale del nuovo Progetto Caselle rappresenta, dal punto di vista viabilistico e del trasporto pubblico, un nodo di primaria importanza non solo per il Comune di

Caselle, ma anche per tutta l'area metropolitana torinese.

Il valore aggiunto che porterà il progetto sarà dato dalla sinergia che si verrà a creare tra il consolidamento di servizi già esistenti, il rafforzamento di altri e l'inserimento di nuovi servizi come la viabilità ciclabile e il Movicentro.

**Progetto MOVICENTRO**

Il progetto Movicentro riguarda la rete dei nodi di interscambio dove si incontrano le diverse modalità di trasporto pubblico e privato. Si tratta di una qualificata operazione di riorganizzazione e rilancio del trasporto pubblico, con l'obiettivo di diffondere un'equa accessibilità e di promuovere e realizzare una rete regionale di infrastrutture a supporto dei diversi mezzi di trasporto, pubblici e privati. Una promozione totale della mobilità sostenibile e di un sistema di trasporti a misura d'uomo, rendendo semplice e veloce ai viaggiatori spostarsi.

## 3.7 Standard di rendicontazione utilizzato: GRI-G4

Il Gruppo Aedes redige la presente Relazione sulla Sostenibilità per il primo anno, con lo scopo di impostare un percorso di comunicazione sempre più trasparente delle performance in ambito di sostenibilità, ottenute dal Gruppo nel corso del 2016.

“Sostenibilità” è la capacità di una organizzazione di conseguire lo sviluppo del proprio business nel rispetto dei valori di compatibilità ambientale e sociale, partecipando alla definizione di benessere e progresso, con ricadute positive su tutti i suoi stakeholder.

Il presente rapporto è predisposto secondo le linee guida “G4 Sustainability Reporting Guidelines” pubblicate nel 2013 dal Global Reporting Initiative (GRI), in conformità al livello di applicazione “Core”. La disclosure è limitata ai temi identificati come materiali (ovvero significativi) per il Gruppo e per i suoi stakeholder sotto il profilo degli impatti ESG – Environmental Social Governance.

Questa prima Relazione sulla Sostenibilità fa riferimento al Gruppo Aedes e il perimetro di raccolta dei dati è delimitato alle seguenti Società:

- Cascina Praga SIINQ S.p.A.
- Novi Praga SIINQ S.p.A.
- Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.
- S.A.T.A.C. SIINQ S.p.A.
- Pragaundici SIINQ S.p.A.
- Fondo Petrarca
- Fondo Redwood
- Efir S.ar.l
- Fondo Dante Retail
- Pragasei S.r.l.
- Praga Service Real Estate S.r.l.
- Praga Construction S.r.l.
- Società Agricola La Bollina S.r.l.
- Bollina S.r.l.
- Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.

Gli indicatori fanno riferimento al periodo dal 01.01.2016 al 31.12.2016 e, ove possibile, a titolo di confronto si riportano dati relativi a periodi precedenti.

Nel documento si trovano opportune note ove i perimetri di raccolta dei dati fossero differenti da quanto indicato nella presente nota metodologica (informazioni relative ai dati Ambientali).

• Tabella degli indicatori GRI G4

| Indicatore                                |   | Capitolo  | Note   |
|---|---|-----------|--|
| <b>GENERAL STANDARD DISCLOSURE</b>        |   |           |  |
| <b>Strategia ed analisi</b>               |   |           |  |
| G4 - 1                                    | Dichiarazione della più alta autorità del processo decisionale in merito all'importanza della sostenibilità per l'organizzazione e la sua strategia               | 1.1       |  |
| <b>Profilo dell'organizzazione</b>        |   |           |  |
| G4 - 3                                    | Nome dell'organizzazione  | 3.7       |  |
| G4 - 4                                    | Principali marchi, prodotti e/o servizi   | 2.3       |  |
| G4 - 5                                    | Sede principale   | 3.7       |  |
| G4 - 6                                    | Paesi di operatività  | 3.5       |  |
| G4 - 7                                    | Assetto proprietario e forma legale   | 2.3       |  |
| G4 - 8                                    | Mercati serviti   | 2.9, 3.5  |  |
| G4 - 9                                    | Dimensione dell'organizzazione  | 1.3, 2.3  |  |
| G4 - 10                                   | Caratteristiche della forza lavoro  | 3.4       |  |
| G4 - 11                                   | Percentuale dei dipendenti coperti da accordi collettivi di contrattazione  | 3.4       |  |
| G4 - 12                                   | Descrizione della catena di fornitura dell'organizzazione   | 3.3       |  |
| G4 - 13                                   | Cambiamenti significativi della dimensione, struttura, assetto proprietario o catena di fornitura dell'organizzazione avvenuti nel periodo di rendicontazione     | -         | La presente è la prima Relazione sulla Sostenibilità del Gruppo Aedes SIIQ |
| G4 - 14                                   | Applicazione dell'approccio prudenziale alla gestione dei rischi  | 2.11, 3.1 |  |
| G4 - 15                                   | Sottoscrizione o adozione di codici di condotta, principi e carte sviluppati da enti/associazioni esterne relativi a performance economiche, sociali e ambientali | 3.1       |  |
| G4 - 16                                   | Partecipazione ad associazioni di categoria nazionali e/o internazionali in cui l'organizzazione detiene una posizione presso gli organi di governo               | 3.3       |  |
| <b>Materialità e perimetro del report</b> |   |           |  |
| G4 - 17                                   | Entità incluse nel bilancio   | 3.7       |  |
| G4 - 18                                   | Processo per la definizione dei contenuti del Bilancio di Sostenibilità   | 3.1       |  |
| G4 - 19                                   | Aspetti materiali identificati  | 3.1       |  |
| G4 - 20                                   | Aspetti materiali interni all'organizzazione  | 3.1       |  |
| G4 - 21                                   | Aspetti materiali esterni all'organizzazione  | 3.1       |  |
| G4 - 22                                   | Modifiche di informazioni rispetto al precedente report   | -         | La presente è la prima Relazione sulla Sostenibilità                       |
| G4 - 23                                   | Cambiamenti significativi in termini di obiettivi e perimetri rispetto al precedente report   | -         | La presente è la prima Relazione sulla Sostenibilità                       |
| <b>Stakeholder engagement</b>             |   |           |  |
| G4 - 24                                   | Categorie e gruppi di stakeholder coinvolti dall'organizzazione   | 3.1       |  |
| G4 - 25                                   | Processo di identificazione degli stakeholder   | 3.1       |  |
| G4 - 26                                   | Approccio al coinvolgimento degli stakeholder, incluse frequenze e tipologie di attività  | 3.1       |  |
| G4 - 27                                   | Aspetti chiave emersi dal coinvolgimento degli stakeholder  | 3.1       |  |
| <b>Profilo del Report</b>                 |   |           |  |
| G4 - 28                                   | Periodo di rendicontazione della Relazione sulla Sostenibilità  | 3.7       |  |
| G4 - 29                                   | Data di pubblicazione del precedente report   | -         | La presente è la prima Relazione sulla Sostenibilità                       |

| Indicatore  |  | Capitolo | Note  |
|---|--|----------|---|
| G4 - 30   | Ciclo di rendicontazione   | 3.7      | La presente è la prima Relazione annuale sulla Sostenibilità  |
| G4 - 31   | Contatti e indirizzi   | 3.7      |   |
| G4 - 32   | Indice dei contenuti GRI   | 3.7      |   |
| G4 - 33   | Politiche e pratiche di assurance esterna  | -        | La Relazione sulla Sostenibilità non verrà sottoposta ad assurance esterna                                  |
| <b>Governance</b>   |  |          |   |
| G4 - 34   | Struttura di governo dell'organizzazione   | 1.2, 2.3 |   |
| <b>Etica</b>  |  |          |   |
| G4 - 56   | Valori, principi, standard e regole di comportamento dell'organizzazione                                     | 3.1      |   |
| <b>SPECIFIC STANDARD DISCLOSURE</b>                       |  |          |   |
| <b>INDICATORI ECONOMICI</b>                               |  |          |   |
| <b>Aspetto materiale - Performance economica</b>          |  |          |   |
| G4 - DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.2      |   |
| G4 - EC1  | Valore economico direttamente generato e distribuito   | 3.2      |   |
| G4 - EC4  | Finanziamenti significativi ricevuti dalla Pubblica Amministrazione  | 3.1      | Gruppo Aedes non ha ricevuto finanziamenti dalla Pubblica Amministrazione                                   |
| <b>Aspetto materiale - Presenza sul mercato</b>           |  |          |   |
| G4 - DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.2      |   |
| G4 - EC6  | Proporzione dei senior manager assunti dove si svolge prevalentemente l'attività                             | 3.4      |   |
| <b>Aspetto materiale - Impatti economici indiretti</b>    |  |          |   |
| G4 - DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.2      |   |
| G4 - EC7  | Sviluppo e impatto di investimenti in infrastrutture e servizi forniti principalmente per "pubblica utilità" | 3.2      |   |
| <b>Aspetto materiale - Pratiche di approvvigionamento</b> |  |          |   |
| G4 - DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.4      |   |
| G4 - EC9  | Percentuale di spesa concentrata sui fornitori locali in relazione alle sedi operative più significative     | 3.3      | Il sistema di raccolta dati relativo ai fornitori sarà esteso a tutto il perimetro del Gruppo entro il 2019 |
| <b>INDICATORI AMBIENTALI</b>                              |  |          |   |
| <b>Aspetto materiale - Materiali</b>                      |  |          |   |
| G4 - DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.5      |   |
| G4 - EN1  | Materiali utilizzati   | 3.5      |   |
| G4 - EN2  | Percentuale di materiali che sono riciclati come materiali in input  | 3.5      |   |
| <b>Aspetto materiale - Energia</b>                        |  |          |   |
| G4 - DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.5      |   |
| G4 - EN3  | Consumi di energia all'interno dell'organizzazione   | 3.5      |   |
| G4 - EN4  | Consumi di energia all'esterno dell'organizzazione   | 3.5      |   |
| G4 - EN5  | Intensità energetica   | 3.5      |   |

| Indicatore  |   | Capitolo | Note  |
|---|---|----------|---|
| G4 – EN6  | Riduzione dei consumi energetici  | 3.5      |   |
| <b>Aspetto non materiale – Acqua</b>                            |   |          |   |
| G4 – DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.5      |   |
| G4 – EN8  | Prelievo di acqua per fonte di approvvigionamento   | 3.5      |   |
| G4 – EN10   | Percentuale di acqua riciclata e riutilizzata   | 3.5      |   |
| <b>Aspetto materiale – Biodiversità</b>                         |   |          |   |
| G4 – DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.5      |   |
| G4 – EN11   | Siti operativi posseduti, affittati o gestiti in, o adiacenti a, aree protette ed aree ad alta biodiversità al di fuori di aree protette        | 3.5      |   |
| <b>Aspetto materiale – Emissioni</b>                            |   |          |   |
| G4 – DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.5      |   |
| G4 – EN15   | Emissioni di gas serra dirette (scope 1)  | 3.5      |   |
| G4 – EN16   | Emissioni di gas serra generate da consumi energetici (scope 2)   | 3.5      |   |
| G4 – EN17   | Altre emissioni di gas serra indirette (scope 3)  | 3.5      |   |
| <b>Aspetto materiale - Scarichi e rifiuti</b>                   |   |          |   |
| G4 – DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.5      |   |
| G4 – EN22   | Scarichi idrici totali per qualità e destinazione   | 3.5      |   |
| G4 – EN23   | Peso totale dei rifiuti per tipologia e metodo di smaltimento   | 3.5      |   |
| <b>Aspetto materiale - Prodotti e servizi</b>                   |   |          |   |
| G4 – DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.5      |   |
| G4 – EN27   | Iniziative per mitigare gli impatti ambientali dei prodotti e servizi e grado di mitigazione dell'impatto                                       | 3.5      |   |
| <b>Aspetto materiale – Compliance</b>                           |   |          |   |
| G4 – DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.5      |   |
| G4 – EN29   | Valore monetario di multe significative e numero totale di sanzioni non monetarie dovute alla non conformità con leggi e regolamenti ambientali | -        | Nel corso del 2016 non sono state ricevute sanzioni significative   |
| <b>Aspetto non materiale – Trasporti</b>                        |   |          |   |
| G4 – DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.5      |   |
| G4 – EN30   | Impatti ambientali significativi legati al trasporto di prodotti e servizi e alla mobilità dei dipendenti                                       | 3.5      |   |
| <b>Aspetto materiale - Overall</b>                              |   |          |   |
| G4 - DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.5      |   |
| G4 - EN31   | Spese e investimenti per la protezione ambientale, per tipologia  | -        | Gruppo Aedes si impegna a rendicontare le spese ed investimenti per la protezione ambientale, entro il 2019 |
| <b>Aspetto materiale - Valutazione ambientale dei fornitori</b> |   |          |   |
| G4 - DMA  | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.3, 3.5 |   |
| G4 - EN32   | Percentuale dei nuovi fornitori valutati sulla base dei criteri ambientali  | -        | Il sistema di raccolta dati relativo ai fornitori sarà esteso a tutto il perimetro del Gruppo entro il 2019 |

| Indicatore   |  | Capitolo      | Note  |
|--|--|---------------|---|
| <b>Aspetto materiale – Meccanismi di reclamo</b>   |  |               |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.1           |   |
| G4 - EN34  | Numero di reclami legati ad impatti ambientali depositati, avviati e risolti, attraverso meccanismi formali di gestione dei reclami  | -             | Nel corso del 2016 non ci sono stati reclami relativi agli impatti ambientali |
| <b>INDICATORI SOCIALI</b>  |  |               |   |
| <b>Sottocategoria - Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate</b>               |  |               |   |
| <b>Aspetto materiale – Occupazione</b>   |  |               |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.4           |   |
| G4 - LA1   | Numero totale di nuovi assunti e turnover per fasce di età, genere e aree geografiche  | 3.4           |   |
| G4 - LA2   | Benefit e altri contributi integrativi forniti ai dipendenti full time che non vengono forniti ai dipendenti part time, per sede operativa   | 3.4           |   |
| <b>Aspetto non materiale - Relazioni industriali</b>                                     |  |               |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.4           |   |
| G4 - LA4   | Periodo minimo di preavviso per modifiche operative specificando se tali condizioni siano incluse o meno nella contrattazione collettiva   | 3.4           |   |
| <b>Aspetto materiale - Salute e sicurezza sul luogo di lavoro</b>                        |  |               |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.4           |   |
| G4 - LA6   | Tipologia di infortuni, tasso di infortunio, malattie professionali, giorni persi, tasso di assenteismo e numero totale di infortuni mortali suddivisi per categoria di dipendente | 3.4           |   |
| G4 - LA7   | Ruoli ad alto rischio di infortunio o malattia professionale   | 3.4           | Nel corso del 2016 non si sono registrate malattie professionali              |
| <b>Aspetto materiale - Formazione e istruzione</b>                                       |  |               |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.4           |   |
| G4 - LA9   | Ore di formazione medie per dipendente per anno, per genere e per categoria di dipendente  | 3.4           |   |
| <b>Aspetto materiale - Diversità e pari opportunità</b>                                  |  |               |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.4           |   |
| G4 - LA12  | Composizione degli organi di governo e ripartizione del personale per genere, età, appartenenza alle categorie protette e altri indicatori di diversità                            | 1.2, 2.3, 3.4 |   |
| <b>Aspetto materiale - Pari remunerazione per uomini e donne</b>                         |  |               |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.4           |   |
| G4 - LA13  | Rapporto tra lo stipendio base delle donne e quello degli uomini a parità di categoria e suddiviso per sedi operative più significative  | 3.4           |   |
| <b>Aspetto materiale - Valutazione dei fornitori sulla base delle pratiche di lavoro</b> |  |               |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione  | 3.3, 3.4      |   |
| G4 - LA14  | Percentuale dei nuovi fornitori valutati sulla base di criteri inerenti le pratiche di lavoro  | -             | Sarà esteso a tutto il perimetro del Gruppo (entro il 2019) il sistema        |

| Indicatore   |   | Capitolo | Note  |
|--|---|----------|---|
|  |   |          | di raccolta dati sulle modalità di valutazione dei fornitori  |
| <b>Aspetto materiale - Meccanismi per i reclami in materia di pratiche di lavoro</b> |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.1, 3.4 |   |
| G4 - LA16  | Reclami sulle pratiche di lavoro depositati, analizzati e risolti attraverso meccanismi formali di gestione dei reclami | -        | Nel corso del 2016 non ci sono stati reclami relativi alle pratiche di lavoro   |
| <b>Sottocategoria - Diritti umani</b>  |   |          |   |
| <b>Aspetto non materiale- Non discriminazione</b>                                    |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.4      |   |
| G4 - HR3   | Totale di episodi legati a pratiche discriminatorie e azioni intraprese   | -        | Nel corso del 2016 non ci sono stati episodi legati a pratiche discriminatorie  |
| <b>Aspetto non materiale - Diritti delle comunità locali</b>                         |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.3      |   |
| G4 - HR8   | Totale di episodi legati alla violazione dei diritti della comunità locale e azioni intraprese                          | -        | Nel corso del 2016 non ci sono stati episodi legati alla violazione dei diritti della comunità locale                               |
| <b>Aspetto non materiale- Valutazione dei fornitori sulla base dei diritti umani</b> |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.3      |   |
| G4 - HR10  | Valutazione dei fornitori sulla base di criteri connessi ai diritti umani   | -        | Sarà esteso a tutto il perimetro del Gruppo (entro il 2019) il sistema di raccolta dati sulle modalità di valutazione dei fornitori |
| <b>Sottocategoria - Società</b>  |   |          |   |
| <b>Aspetto materiale - Comunità locali</b>   |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.3      |   |
| G4 - SO1   | Operazioni che coinvolgono la comunità locale, valutazione degli impatti e programmi di sviluppo                        | 3.3      |   |
| <b>Aspetto materiale - Anti-corruzione</b>   |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.1      |   |
| G4 - SO5   | Casi di corruzione e azioni intraprese  | -        | Nel corso del 2016 non ci sono stati reclami su casi di corruzione  |
| <b>Aspetto non materiale- Contributi politici</b>                                    |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.1      |   |
| G4 - SO6   | Valore dei contributi politici  | -        | Le attività di Aedes SIIQ non prevedono finanziamenti a partiti politici  |
| <b>Aspetto materiale- Comportamento anti-competitivo</b>                             |   |          |   |

| Indicatore   |   | Capitolo | Note  |
|--|---|----------|---|
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.1      |   |
| G4 - SO7   | Numero totale di azioni legali in risposta a comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e pratiche di monopolio, e relative sentenze | -        | Nel corso del 2016 non sono state avviate azioni legali in risposta a comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e monopolisti     |
| <b>Aspetto materiale – Conformità</b>  |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.1      |   |
| G4 - SO8   | Valore monetario delle sanzioni significative e numero totale delle sanzioni non monetarie per non conformità a leggi e regolamenti   | -        | Nel corso del 2016 non sono state ricevute sanzioni significative per il non rispetto di leggi o regolamenti                        |
| <b>Aspetto materiale - Valutazione dei fornitori per gli impatti sulla società</b>         |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.3      |   |
| G4 - SO9   | Percentuale dei nuovi fornitori valutati sulla base di criteri riguardanti gli impatti sulla società                                  | -        | Sarà esteso a tutto il perimetro del Gruppo (entro il 2019) il sistema di raccolta dati sulle modalità di valutazione dei fornitori |
| <b>Aspetto materiale - Meccanismi per i reclami sulla base degli impatti sulla società</b> |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.1      |   |
| G4 - SO11  | Reclami sugli impatti sulla società depositati, analizzati e risolti  | -        | Nel corso del 2016 non ci sono stati reclami relativi agli impatti sulla società  |
| <b>Sottocategoria - Responsabilità di prodotto</b>   |   |          |   |
| <b>Aspetto materiale - Comunicazioni di marketing</b>                                      |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.2      |   |
| G4 - PR6   | Vendita di prodotti vietati o contestati  | -        | Nel corso del 2016 non sono state registrate vendite di prodotti vietati o contestati   |
| G4 - PR7   | Casi di non conformità a regolamenti riferiti ad attività di marketing  | -        | Nel corso del 2016 non ci sono stati casi di non conformità   |
| <b>Aspetto materiale – Conformità</b>  |   |          |   |
| G4 - DMA   | Informativa generica sulle modalità di gestione   | 3.1      |   |
| G4 - PR9   | Sanzioni per non conformità a leggi e regolamenti in merito all'uso di prodotti e servizi   | -        | Nel corso del 2016 non sono state ricevute sanzioni significative per non conformità  |

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

## 4.1 Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata<sup>15</sup>

|  | Nota | 31/12/2016     | di cui parti correlate | 31/12/2015     | di cui parti correlate |
|--|------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
| <b>ATTIVO</b>  |      |                |                        |                |                        |
| <b>Attività non correnti</b>                                     |      |                |                        |                |                        |
| Investimenti immobiliari   | 1    | 341.388        |                        | 266.884        |                        |
| Altre immobilizzazioni materiali                                 | 2    | 2.808          |                        | 3.041          |                        |
| Avviamento   | 3    | 0              |                        | 1.269          |                        |
| Immobilizzazioni immateriali                                     | 3    | 59             |                        | 64             |                        |
| Partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto | 4    | 40.462         |                        | 39.892         |                        |
| Attività finanziarie disponibili alla vendita                    | 5    | 0              |                        | 1.963          |                        |
| Imposte differite attive   | 6    | 6.379          |                        | 1.894          |                        |
| Strumenti finanziari derivati                                    | 7    | 230            |                        | 638            |                        |
| Crediti finanziari   | 8    | 13.650         | 13.566                 | 13.212         | 13.140                 |
| Crediti commerciali e altri crediti                              | 9    | 1.136          |                        | 1.262          |                        |
| <b>Totale attività non correnti</b>                              |      | <b>406.112</b> |                        | <b>330.119</b> |                        |
| <b>Attività correnti</b>   |      |                |                        |                |                        |
| Rimanenze  | 10   | 56.330         |                        | 54.463         |                        |
| Crediti commerciali e altri crediti                              | 9    | 27.045         | 6.232                  | 23.746         | 5.435                  |
| Disponibilità liquide  | 11   | 12.610         |                        | 68.497         |                        |
| <b>Totale attività correnti</b>                                  |      | <b>95.985</b>  |                        | <b>146.706</b> |                        |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>   |      | <b>502.097</b> |                        | <b>476.825</b> |                        |

|  | Nota | 31/12/2016     | di cui parti correlate | 31/12/2015     | di cui parti correlate |
|--|------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
| <b>PATRIMONIO NETTO</b>                                |      |                |                        |                |                        |
| <b>Patrimonio netto di Gruppo</b>                      |      |                |                        |                |                        |
| Capitale sociale                                       |      | 212.945        |                        | 212.945        |                        |
| Azioni proprie   |      | (1.455)        |                        | (266)          |                        |
| Riserve per valutazione a "fair value" e altre riserve |      | 50.964         |                        | 51.426         |                        |
| Utili/(Perdite) portate a nuovo                        |      | 4.847          |                        | (200)          |                        |
| Utile/(Perdita) del periodo                            |      | 29.107         |                        | 5.174          |                        |
| <b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>               | 12   | <b>296.408</b> |                        | <b>269.079</b> |                        |
| <b>Patrimonio netto di Terzi</b>                       | 13   | <b>6.953</b>   |                        | <b>6.241</b>   |                        |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>                         |      | <b>303.361</b> |                        | <b>275.320</b> |                        |
| <b>PASSIVO</b>   |      |                |                        |                |                        |
| <b>Passività non correnti</b>                          |      |                |                        |                |                        |
| Debiti verso banche e altri finanziatori               | 14   | 113.866        | 0                      | 94.424         |                        |
| Strumenti finanziari derivati                          | 7    | 605            |                        | 506            |                        |
| Imposte differite passive                              | 6    | 3.921          |                        | 2.691          |                        |
| Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti        | 15   | 1.047          |                        | 1.174          |                        |
| Fondi rischi e oneri                                   | 16   | 5.973          |                        | 6.274          |                        |
| Debiti per imposte                                     | 17   | 221            |                        | 1.637          |                        |
| Debiti commerciali e altri debiti                      | 18   | 2.093          | 1.472                  | 2.066          | 1.305                  |
| <b>Totale passività non correnti</b>                   |      | <b>127.726</b> |                        | <b>108.772</b> |                        |
| <b>Passività correnti</b>                              |      |                |                        |                |                        |
| Debiti verso banche e altri finanziatori               | 14   | 49.362         | 0                      | 70.022         |                        |
| Debiti per imposte                                     | 17   | 1.454          |                        | 4.080          |                        |
| Debiti commerciali e altri debiti                      | 18   | 20.194         | 6.433                  | 18.631         | 5.297                  |
| <b>Totale passività correnti</b>                       |      | <b>71.010</b>  |                        | <b>92.733</b>  |                        |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                                  |      | <b>198.736</b> |                        | <b>201.505</b> |                        |
| <b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>               |      | <b>502.097</b> |                        | <b>476.825</b> |                        |

<sup>15</sup> (in migliaia di euro)

## 4.2 Conto economico consolidato<sup>16</sup>

|  | Nota | 31/12/2016    | di cui parti correlate | 31/12/2015   | di cui non ricorrenti | di cui parti correlate |
|--|------|---------------|------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|
| <b>CONTO ECONOMICO</b>   |      |               |                        |              |                       |                        |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni                                   | 19   | 44.789        | 11.421                 | 27.506       |                       | 9.310                  |
| Altri ricavi   | 20   | 2.782         | 390                    | 12.304       | 2.145                 | 1.120                  |
| Variazione delle rimanenze   | 21   | (1.436)       |                        | (1.953)      |                       |                        |
| Costi per materie prime e servizi  | 22   | (37.911)      | (16.785)               | (24.227)     |                       | (7.692)                |
| Costo del personale  | 23   | (5.696)       | (56)                   | (4.603)      |                       |                        |
| Altri costi operativi  | 24   | (3.128)       | (358)                  | (2.454)      |                       | (151)                  |
| Ammortamenti e svalutazioni  | 25   | (683)         |                        | (326)        |                       |                        |
| Adegamenti al fair value   | 25   | 29.773        |                        | 1.989        |                       |                        |
| Svalutazioni e accantonamenti  | 25   | (1.794)       |                        | 219          |                       |                        |
| Quota del risultato di società valutate con il metodo del patrimonio netto | 26   | 3.009         |                        | (1.136)      |                       |                        |
| Proventi/(oneri) di ristrutturazione                                       | 27   | 0             |                        | 1.728        | 1.350                 |                        |
| <b>Risultato operativo</b>   |      | <b>29.705</b> |                        | <b>9.047</b> |                       |                        |
| Proventi finanziari  | 28   | 937           | 839                    | 1.058        |                       | 502                    |
| Oneri finanziari   | 28   | (4.530)       | (20)                   | (5.334)      |                       | (24)                   |
| <b>Risultato al lordo delle imposte</b>                                    |      | <b>26.112</b> |                        | <b>4.771</b> |                       |                        |
| Imposte  | 29   | 3.066         |                        | (135)        |                       |                        |
| <b>Utile/(Perdita) derivante dall'attività in funzionamento</b>            |      | <b>29.178</b> |                        | <b>4.636</b> |                       |                        |
| Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività destinate alla dismissione  | 30   | 1.036         |                        | 1.484        |                       |                        |
| <b>Risultato del periodo</b>   |      | <b>30.214</b> |                        | <b>6.120</b> |                       |                        |
| Attribuibile a:  |      |               |                        |              |                       |                        |
| di cui Utile/(Perdita) di competenza degli azionisti di minoranza          |      | 1.107         |                        | 946          |                       |                        |
| <b>di cui Utile/(Perdita) di competenza del Gruppo</b>                     |      | <b>29.107</b> |                        | <b>5.174</b> |                       |                        |

<sup>16</sup> (in migliaia di euro)

## 4.3 Conto economico complessivo consolidato<sup>17</sup>

|  | Nota | 31/12/2016    | 31/12/2015   |
|--|------|---------------|--------------|
| <b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>   |      |               |              |
| <b>Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento</b>   |      | <b>30.214</b> | <b>6.120</b> |
| <i>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro:</i>     |      |               |              |
| Variazione/Realizzo di Fair Value su Attività finanziarie disponibili alla vendita   |      | (516)         | 298          |
| <i>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro:</i> |      |               |              |
| (Utili)/Perdite attuariali   |      | (79)          | 137          |
| <i>Totale Altri Utili/(Perdite)</i>  |      | <i>(595)</i>  | <i>435</i>   |
| <b>Totale utile/(perdita) complessiva</b>  |      | <b>29.619</b> | <b>6.555</b> |
| di cui di competenza degli azionisti di minoranza  |      | 1.107         | 1.077        |
| <b>di cui di competenza del Gruppo</b>   |      | <b>28.512</b> | <b>5.478</b> |
| <u>Risultato per azione</u>  |      |               |              |
| Base   | 31   | 0,09          | 0,02         |

<sup>17</sup> (in migliaia di euro)

## 4.4 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato<sup>18</sup>

|   | Capitale sociale | Azioni proprie  | Riserva legale | Altre        | Altre per aumento di capitale | Riserva fair value | Utili/(Perdite) a nuovo | Risultato del periodo | Patrimonio netto di Gruppo | Patrimonio netto di Terzi | TOTALE         |
|---|------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>01/01/2015</b>                                     | <b>172.945</b>   | <b>(34.527)</b> | <b>0</b>       | <b>9.503</b> | <b>50.115</b>                 | <b>123</b>         | <b>(14.491)</b>         | <b>50.511</b>         | <b>234.179</b>             | <b>4.737</b>              | <b>238.916</b> |
| Destinazione risultato 2014                           |                  |                 | 2.231          |              |                               |                    | 48.280                  | (50.511)              | 0                          |                           | 0              |
| Aumento capitale in opzione                           | 40.000           |                 |                |              |                               |                    |                         |                       | 40.000                     |                           | 40.000         |
| Versamento soci in conto aumento di capitale          |                  |                 |                | (9.503)      |                               |                    |                         |                       | (9.503)                    |                           | (9.503)        |
| Costi per aumenti di capitale                         |                  |                 |                |              | (1.532)                       |                    |                         |                       | (1.532)                    |                           | (1.532)        |
| Proventi da vendita diritti inopinati                 |                  |                 |                |              | 122                           |                    |                         |                       | 122                        |                           | 122            |
| Azioni proprie in portafoglio                         |                  | 34.261          |                |              |                               |                    | (34.495)                |                       | (234)                      |                           | (234)          |
| Altri movimenti e variazioni di perimetro             |                  |                 |                |              |                               |                    | 569                     |                       | 569                        |                           | 569            |
| Utili/(Perdita) del periodo                           |                  |                 |                |              |                               |                    |                         | 5.174                 | 5.174                      | 946                       | 6.120          |
| Altri Utili/(Perdite) riconosciuti a patrimonio netto |                  |                 |                |              |                               | 367                | (200)                   |                       | 167                        | 131                       | 298            |
| (Utili)/Perdite attuariali                            |                  |                 |                |              |                               |                    | 137                     |                       | 137                        |                           | 137            |
| <i>Totale Utile/(Perdita) complessiva</i>             |                  |                 |                |              |                               |                    | (63)                    | 5.174                 | 5.478                      | 1.077                     | 6.555          |
| Variazione capitale e riserve di terzi                |                  |                 |                |              |                               |                    |                         |                       | 0                          | 427                       | 427            |
| <b>31/12/2015</b>                                     | <b>212.945</b>   | <b>(266)</b>    | <b>2.231</b>   | <b>0</b>     | <b>48.705</b>                 | <b>490</b>         | <b>(200)</b>            | <b>5.174</b>          | <b>269.079</b>             | <b>6.241</b>              | <b>275.320</b> |
| <b>31/12/2015</b>                                     | <b>212.945</b>   | <b>(266)</b>    | <b>2.231</b>   | <b>0</b>     | <b>48.705</b>                 | <b>490</b>         | <b>(200)</b>            | <b>5.174</b>          | <b>269.079</b>             | <b>6.241</b>              | <b>275.320</b> |
| Destinazione risultato 2015                           |                  |                 | 28             |              |                               |                    | 5.146                   | (5.174)               | 0                          |                           | 0              |
| Azioni proprie in portafoglio                         |                  | (1.189)         |                |              |                               |                    | 6                       |                       | (1.183)                    |                           | (1.183)        |
| Altri movimenti e variazioni di perimetro             |                  |                 |                |              |                               |                    | 26                      | (26)                  | 0                          | (395)                     | (395)          |
| Utili/(Perdita) del periodo                           |                  |                 |                |              |                               |                    |                         | 29.107                | 29.107                     | 1.107                     | 30.214         |
| Altri Utili/(Perdite) riconosciuti a patrimonio netto |                  |                 |                |              |                               | (516)              |                         |                       | (516)                      | 0                         | (516)          |
| (Utili)/Perdite attuariali                            |                  |                 |                |              |                               |                    | (79)                    |                       | (79)                       |                           | (79)           |
| <i>Totale Utile/(Perdita) complessiva</i>             |                  |                 |                |              |                               | (516)              | (79)                    | 29.107                | 28.512                     | 1.107                     | 29.619         |
| <b>31/12/2016</b>                                     | <b>212.945</b>   | <b>(1.455)</b>  | <b>2.259</b>   | <b>0</b>     | <b>48.705</b>                 | <b>0</b>           | <b>4.847</b>            | <b>29.107</b>         | <b>296.408</b>             | <b>6.953</b>              | <b>303.361</b> |

<sup>18</sup> (in migliaia di euro)

## 4.5 Rendiconto finanziario consolidato<sup>19</sup>

|   | 31/12/2016      | 31/12/2015         |
|---|-----------------|--------------------|
| Risultato di competenza del gruppo  | 29.107          | 5.174              |
| Risultato di competenza degli azionisti di minoranza  | 1.107           | 946                |
| Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione non monetari<br>(Plusvalenze)/minusvalenze nette da cessione partecipazioni | 0<br>(201)      | (1.728)<br>(5.959) |
| Oneri/(proventi) da partecipazioni  | (3.009)         | 1.136              |
| Ammortamenti  | 683             | 326                |
| Adeguamenti a fair value e accantonamenti   | (29.773)        | (1.789)            |
| Svalutazioni (rilasci) di fondi svalutazione crediti e fondi rischi   | 2.045           | 0                  |
| Oneri/(proventi) finanziari netti   | 3.593           | 4.262              |
| Imposte correnti e differite dell'esercizio   | (3.066)         | 846                |
| Variazione Fondo TFR  | (157)           | (80)               |
| Variazione Fondi Rischi e Oneri   | 0               | (685)              |
| Flussi di cassa derivanti dalle rimanenze   | 667             | 999                |
| Svalutazione delle rimanenze  | 771             | 900                |
| Variazione crediti commerciali e altri crediti  | (4.283)         | 25.552             |
| Variazione debiti commerciali e altri debiti  | (1.418)         | (2.670)            |
| Altri costi (proventi) non monetari   | 0               | (791)              |
| Imposte sul reddito pagate al netto dei rimborsi  | (2.346)         | (1.444)            |
| Interessi (pagati)/incassati  | (3.190)         | (3.566)            |
| <b>Flusso finanziario dell'attività operativa</b>   | <b>(9.470)</b>  | <b>21.429</b>      |
| (Incrementi)/Decrementi di investimenti immob e altre immob materiali   | (48.455)        | 15.229             |
| Incrementi di investimenti immateriali  | (23)            | 0                  |
| Flussi di cassa netto derivante da alienazione di partecipazioni controllate  | 100             | 17.138             |
| Flusso di cassa netto derivante da partecipazioni Available For Sale  | 2.191           | 0                  |
| Flussi di cassa derivanti da (incrementi) e decrementi di partecipazioni  | 2.598           | (1.794)            |
| Variazione altre poste finanziarie  | (21)            | (4.757)            |
| <b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento</b>  | <b>(43.610)</b> | <b>25.816</b>      |
| Variazioni debiti vs banche a altri finanziatori  | (1.624)         | (39.282)           |
| Aumenti di capitale monetari  | 0               | 28.965             |
| Flusso di cassa assorbito dall'acquisto azioni proprie  | (1.183)         | (234)              |
| Altri movimenti Patrimonio di Terzi   | 0               | (490)              |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento</b>  | <b>(2.807)</b>  | <b>(11.041)</b>    |
| <b>Variazione della disponibilità monetaria netta</b>   | <b>(55.887)</b> | <b>36.204</b>      |
| <b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo</b>   | <b>68.497</b>   | <b>32.293</b>      |
| <b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo</b>   | <b>12.610</b>   | <b>68.497</b>      |

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

## 4.6 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 d'esercizio 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 della Società in data 21 marzo 2017.

### • Base di preparazione

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) emessi dall'*International Accounting Standards Board* ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n° 38/2005. 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.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli amministratori, infatti, hanno valutato che, non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società e del Gruppo di operare in continuità aziendale, anche sulla base delle valutazioni riportate nella Nota integrativa alla sezione "Principali tipologie di rischio - Rischio di liquidità", cui si rinvia.

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 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, ove necessario, 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.

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.

Nella redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016, sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione e di consolidamento adottati per il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi, modifiche ed interpretazioni in vigore dal 1 gennaio 2016.

#### PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS APPLICATI DAL 1 GENNAIO 2016

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2016:

- Emendamenti allo IAS 19 "Defined Benefit Plans: Employee Contributions" (pubblicato in data 21 novembre 2013): relativo alla iscrizione in bilancio delle contribuzioni effettuate dai dipendenti o da terze parti ai piani a benefici definiti. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- Emendamenti all'IFRS 11 "Accounting for acquisitions of interests in joint operations" (pubblicato in data 6 maggio 2014): relativo alla contabilizzazione dell'acquisizione di interessenze in una joint operation la cui attività costituisca un business. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- Emendamenti allo IAS 16 e allo IAS 38 "Clarification of acceptable methods of depreciation and amortisation" (pubblicati in data 12 maggio 2014): secondo cui un criterio di ammortamento basato sui ricavi è considerato di norma inappropriato, in quanto, i ricavi generati da un'iniziativa 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. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- Emendamento allo IAS 1 "Disclosure Initiative" (pubblicato in data 18 dicembre 2014): 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 dei bilanci. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Infine, nell'ambito del processo annuale di miglioramento dei principi, in data 12 dicembre 2013 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2010-2012 Cycle" (tra cui IFRS 2 Share Based Payments – Definition of vesting condition, IFRS 3 Business Combination – Accounting for contingent consideration, IFRS 8 Operating segments – Aggregation of operating segments e Reconciliation of total of the reportable segments' assets to the entity's assets, IFRS 13 Fair Value Measurement – Short-term receivables and payables) e in data 25 settembre 2014 il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2012-2014 Cycle" (tra cui: IFRS 5 – Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations, IFRS 7 – Financial Instruments: Disclosure e IAS 19 – Employee Benefits) che integrano parzialmente i principi preesistenti. 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 2016

- Principio IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers (pubblicato in data 28 maggio 2014 e integrato con ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016) 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:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle performance obligations del contratto;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle performance obligations del contratto;
- 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. Le modifiche all'IFRS 15, Clarifications to IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers, pubblicate dallo IASB in data 12 aprile 2016, non sono invece ancora state omologate dall'Unione Europea. Gli amministratori si attendono che l'applicazione dell'IFRS 15 possa avere un impatto sugli importi iscritti a titolo di ricavi e sulla relativa informativa riportata nel bilancio consolidato del Gruppo. Tuttavia, non è possibile fornire una stima ragionevole degli effetti finché il Gruppo non avrà completato un'analisi dettagliata dei contratti con i clienti.

- Versione finale dell'IFRS 9 – Financial Instruments (pubblicato in data 24 luglio 2014). Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39:
  - introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie;
  - Con riferimento al modello di 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;
  - introduce un nuovo modello di hedge accounting (incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting, modifiche al test di efficacia)

Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Gli amministratori si attendono che l'applicazione dell'IFRS 9 possa avere un impatto sugli importi sull'informativa riportata nel bilancio consolidato del Gruppo. Tuttavia, non è possibile fornire una stima ragionevole degli effetti finché il Gruppo non abbia completato un'analisi dettagliata.

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

Alla data di riferimento del presente Bilancio Consolidato 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.

- Principio IFRS 16 – Leases (pubblicato in data 13 gennaio 2016), 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 applicano in via anticipata l'IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers. Gli amministratori si attendono che l'applicazione dell'IFRS 16 possa avere un impatto sulla contabilizzazione dei contratti di leasing e sulla relativa informativa riportata nel bilancio consolidato del Gruppo. Tuttavia, non è possibile fornire una stima ragionevole degli effetti finché il Gruppo non avrà completato un'analisi dettagliata dei relativi contratti.

- Emendamento allo IAS 12 "Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses" (pubblicato in data 19 gennaio 2016). Il documento ha l'obiettivo di fornire alcuni chiarimenti sull'iscrizione delle imposte differite attive sulle perdite non realizzate al verificarsi di determinate circostanze e sulla stima dei redditi imponibili per gli esercizi futuri. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2017 ma ne è consentita l'adozione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.
- Emendamento allo IAS 7 "Disclosure Initiative" (pubblicato in data 29 gennaio 2016). Il documento ha l'obiettivo di fornire alcuni chiarimenti per migliorare l'informativa sulle passività finanziarie. In particolare, le modifiche richiedono di fornire un'informativa che permetta agli utilizzatori del bilancio di comprendere le variazioni delle passività derivanti da operazioni di finanziamento. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2017 ma è consentita un'applicazione anticipata. Non è richiesta la presentazione delle informazioni comparative relative ai precedenti esercizi. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.
- Documento "Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle", pubblicato in data 8 dicembre 2016 (tra cui IFRS 1 First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards - Deletion of short-term exemptions for first-time adopters, IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures – Measuring investees at fair value through profit or loss: an investment-by-investment choice or a consistent policy choice, IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities – Clarification of the scope of the Standard) che integrano parzialmente i principi preesistenti. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.
- Interpretazione IFRIC 22 "Foreign Currency Transactions and Advance Consideration" (pubblicata in data 8 dicembre 2016). L'interpretazione ha l'obiettivo di fornire delle linee guida per transazioni effettuate in valuta estera ove siano rilevati in bilancio degli anticipi o acconti non monetari, prima della rilevazione della relativa attività, costo o ricavo. Tale documento fornisce le indicazioni su come un'entità deve determinare la data di una transazione, e di conseguenza, il tasso di cambio a pronti da utilizzare quando si verificano operazioni in valuta estera nelle quali il pagamento viene effettuato o ricevuto in anticipo. L'IFRIC 22 è applicabile a partire dal 1° gennaio 2018, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.
- Emendamento allo IAS 40 "Transfers of Investment Property" (pubblicato in data 8 dicembre 2016). Tali modifiche chiariscono i trasferimenti di un immobile ad, o da, investimento immobiliare. In particolare, un'entità deve riclassificare un immobile tra, o da, gli investimenti immobiliari solamente quando c'è l'evidenza che si sia verificato un cambiamento d'uso dell'immobile. Tale cambiamento deve essere ricondotto ad un evento specifico che è accaduto e non deve dunque limitarsi ad un cambiamento delle intenzioni da parte della Direzione di un'entità. Tali modifiche sono applicabili dal 1° gennaio 2018, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio consolidato del Gruppo.
- Emendamento all'IFRS 10 e IAS 28 "Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture" (pubblicato in data 11 settembre 2014). Il documento è stato pubblicato al fine di risolvere l'attuale conflitto tra lo IAS 28 e l'IFRS 10 relativo alla valutazione dell'utile o della 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. Al momento lo IASB ha sospeso l'applicazione di questo emendamento.

## 4.7 Schemi di bilancio

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

### *Prospetto della 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 esposte 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;
- 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 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 consolidato*

Il prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato, come richiesto dai principi contabili internazionali, mostra separatamente il risultato di esercizio e 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 le 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.

Si segnala che per fornire una maggior chiarezza espositiva, a far data dal 1 gennaio 2015, il valore

della riserva di rivalutazione a fair value, precedentemente classificata tra gli "utili e perdite di esercizi precedenti" è stata riclassificata alla voce "riserve di rivalutazione a fair value e altre riserve" per 123 migliaia di Euro. Gli "altri utili/(perdite) riconosciuti a patrimonio netto" al 31 dicembre 2015 pari a 167 migliaia di Euro sono pertanto stati classificati per 367 migliaia di Euro a "riserve di rivalutazione a fair value" e 200 migliaia di Euro negativi a "Utili/(Perdite) a nuovo". La movimentazione di questa e delle altre riserve è meglio esposta nel prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato.

## 4.8 Principi di consolidamento

Ai fini del consolidamento sono stati utilizzati i bilanci al 31 dicembre 2016 delle società incluse in tale area, predisposti in base ai principi contabili di Gruppo, che fanno riferimento agli IFRS.

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 in valuta diversa dall'Euro.

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate utilizzando il metodo dell'acquisizione previsto dall'IFRS 3. Alla data di acquisizione le attività e le passività oggetto della transazione sono rilevate al *fair value* a tale data, a eccezione delle imposte anticipate e differite, delle attività e passività per benefici ai dipendenti, di eventuali piani di stock option nonché di attività classificate come detenute per la vendita che vengono valutate secondo il principio di riferimento.

Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

L'avviamento rappresenta l'eccedenza tra la somma del corrispettivo dell'acquisizione, del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze e del *fair value* dell'eventuale partecipazione già precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività e passività nette

acquisite alla data di acquisizione.

Se il valore delle attività e passività nette acquisite alla data di acquisizione eccede la somma del corrispettivo dell'acquisizione, del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze e del *fair value* dell'eventuale partecipazione già precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata nel conto economico dell'esercizio in cui si è conclusa la transazione.

Le quote del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al valore pro-quota delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Ai fini della determinazione dell'avviamento, gli eventuali corrispettivi dell'acquisizione sottoposti a condizione, previsti dal contratto di aggregazione aziendale, sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione e inclusi nel valore del corrispettivo dell'acquisizione. Eventuali variazioni successive di tale *fair value*, qualificabili come rettifiche derivanti da maggiori informazioni su fatti e circostanze esistenti alla data dell'aggregazione aziendale e comunque sorte entro dodici mesi, sono incluse nel valore dell'avviamento in modo retrospettivo.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è contabilizzato nel conto economico dell'esercizio in cui l'operazione è conclusa.

Se i valori delle attività e delle passività acquisite sono incompleti alla data di redazione del bilancio, il Gruppo iscrive valori provvisori che saranno oggetto di rettifica nel periodo di misurazione entro i dodici mesi successivi, per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione, che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e delle passività riconosciute a tale data.

Con particolare riferimento a quanto sopra identificato il Gruppo, ai fini della redazione della presente Relazione, ha tenuto conto dei recenti orientamenti di dottrina, espressi in particolare nell'Exposure Draft emanato nel mese di giugno 2016 dallo IASB (ED/2016/1), già adottati ai fini della redazione della relazione semestrale abbreviata al 30 giugno 2016 e del resoconto intermedio consolidato al 30 settembre 2016.

In particolare, è stata sviluppata una *policy* interna volta ad identificare i criteri e le valutazioni per distinguere un'operazione di aggregazione aziendale da operazioni di acquisto di *asset*. Laddove nell'ambito di un'acquisizione il *fair value* acquisito risulti sostanzialmente concentrato su di un'attività o su di una categoria omogenea di attività l'operazione di acquisizione viene qualificata quale acquisto di attività e delle connesse passività. Nel caso in cui il *fair value* non risulti concentrato su di una specifica categoria di attività si provvede a valutare la presenza di risorse e processi articolati nell'ambito delle attività nette acquisite idonei, nella loro combinazione ed interazione, a generare risultati specifici. Solo in tale circostanza l'operazione di acquisizione viene qualificata e contabilizzata quale aggregazione aziendale.

Se nell'ambito della transazione, qualificata come acquisto di *asset*, viene acquisito un gruppo di attività il corrispettivo pagato viene allocato sui singoli beni in proporzione al loro *fair value*.

## 4.9 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. Si precisa che, in relazione a quanto indicato nella Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, sulla base della procedura approvata in data 28 settembre 2016 dal Consiglio di Amministrazione, il Gruppo ha individuato nell'approvazione della convenzione urbanistica da parte dell'Ente competente il momento in cui le iniziative immobiliari in corso d'opera possono essere valutate al *fair value*.

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 "adeguamenti al *fair value*" 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. Per le riclassifiche da investimento immobiliare a proprietà a utilizzo diretto (immobile strumentale), 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 rappresenta il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata o che si dovrebbe pagare per trasferire la passività ("exit price"), in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti. Conseguentemente si presume che l'impresa sia in funzionamento e che nessuna delle parti abbia la necessità di liquidare le proprie attività, intraprendendo operazioni a condizioni sfavorevoli.

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:

- Impianti e macchinari 20%
- Attrezzature 20% o, se inferiore, durata del contratto d'affitto
- Altri beni- Automezzi 25%
- Macchine ufficio 20%-50%
- 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 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 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 fair value 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 dalle variazioni di *fair value* 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 attribuibili 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 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.

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".

Dalla data in cui tali attività sono classificate nella categoria delle attività non correnti possedute per la vendita, i relativi ammortamenti sono sospesi.

#### 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'allocatione 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, rimesse o dismesse. Qualora tali azioni dovessero essere successivamente vendute o rimesse, 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

#### 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).

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 2016 hanno optato per la tassazione di gruppo ex art.117 e ss del D.p.r. 917/86, sono: 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., Pragaotto S.r.l., Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., Pragasei S.r.l., Pragasette S.r.l. in liquidazione, 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 generale - 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);

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:

- 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;
- le società consolidate con imponibile negativo della seconda categoria, non hanno diritto ad alcuna compensazione.

In data 23 dicembre 2016 la società neocostituita Sedea S.p.A. ha comunicato l'esercizio per l'opzione per il regime di tassazione delle SIIQ per l'anno di imposta 2017.

Alcune società del Gruppo si sono avvalse, per l'anno di imposta 2016, 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).

Si riporta di seguito l'elenco delle società controllate che hanno partecipato alle liquidazioni Iva del gruppo nell'anno 2016: Cascina Praga SIINQ S.p.A., Novipraga SIINQ S.p.A., Praga Construction S.r.l., Praga Service Real Estate S.r.l., Pragaotto S.r.l., Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., Pragasette S.r.l., Pragaundici SIINQ S.p.A., Satac SIINQ S.p.A..

#### 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 critiche**

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

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

Con particolare riguardo alla valutazione degli investimenti immobiliari (341,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2016) e delle rimanenze (56,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2016) va notato che la valutazione del fair value, effettuata con il supporto di periti indipendenti, deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

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

Si rimanda alla nota 34 - IFRS13 per maggiori informazioni in merito alle modalità di determinazione del fair value degli immobili e al paragrafo "Valutazioni dei periti indipendenti" della Relazione sulla gestione per informazioni in merito al processo di selezione dei periti indipendenti

Considerazioni analoghe valgono per la valutazione delle partecipazioni in società collegate e JV (euro 40,5 milioni al 31 dicembre 2016) i cui patrimoni netti riflettono le valutazioni al fair value degli investimenti immobiliari detenuti.

## 4.10 Principali tipologie di rischio

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

- 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 2016. 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 2016 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 la Società e il Gruppo non siano 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 la Società o il Gruppo siano costrette a sostenere costi addizionali per fronteggiare i propri impegni o, come estrema conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a repentaglio 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 e degli impegni finanziari di breve

periodo. A tal fine, il Gruppo monitora il rischio di liquidità attraverso la predisposizione di un dettagliato budget economico e finanziario redatto su base mensile, tenendo conto di un orizzonte temporale non inferiore a un anno e una coerente gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari.

Nell'individuazione dei criteri da utilizzare ai fini della redazione del presente Bilancio, la Società/il Gruppo ha tenuto conto dei flussi di cassa operativi e degli impegni finanziari che interessano tutte le società del Gruppo in un periodo di 12 mesi dalla data di prossima approvazione del bilancio dell'esercizio in corso, ivi incluse le previste attività di investimento e le prossime scadenze di taluni contratti di finanziamento attualmente in essere.

Sulla base dei fabbisogni rivenienti dal budget finanziario, la Società ha individuato le principali fonti di copertura finanziaria, principalmente derivanti da:

- attività di rifinanziamento di taluni asset;
- cessione di taluni asset non strategici;
- riscadenziamento delle linee di credito a breve.

Sulla base delle informazioni e delle evidenze documentali disponibili alla data di redazione del Bilancio al 31 dicembre 2016 nonché dello stato di avanzamento delle iniziative attualmente in essere in ordine alle sopracitate fonti di copertura finanziaria, non si ravvisano significativi rischi in merito alla possibilità che le azioni intraprese non vengano finalizzate secondo le tempistiche e le modalità previste nel budget finanziario. Conseguentemente, gli Amministratori ritengono che non vi sono incertezze circa la capacità della Società e del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni finanziarie, sia attuali che prospettiche, nel prevedibile futuro.

## 4.11 Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Non si rilevano eventi significativi verificatisi successivamente la chiusura dell'esercizio.

## 4.12 Area di consolidamento

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 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 e le *joint ventures*, 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.

In data 15 marzo 2016 la Società ha acquistato il 70% del Fondo Immobiliare Redwood, proprietario di 18 immobili a destinazione commerciale per 16.435 migliaia di Euro; successivamente, in data 23 marzo 2016 ha perfezionato l'acquisto, al controvalore di 13.650 migliaia di Euro, da un primario istituto di credito, dei crediti finanziari garantiti da pegno sulle quote del 30% dello stesso Fondo Redwood. Contestualmente, la Società ha acquistato da KYRA SARL la titolarità delle suddette quote del Fondo. In data 30 maggio 2016 l'Assemblea dei partecipanti del Fondo Redwood ha deliberato la liquidazione anticipata dello stesso in favore di Aedes, in qualità di unico quotista del Fondo medesimo, mediante assegnazione dei beni immobili e della partecipazione pari al 100% del capitale di Redwood S.r.l. di proprietà del Fondo Immobiliare Redwood. L'operazione è stata realizzata applicando le disposizioni del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, cosiddetto "Sblocca Italia", convertito con modificazioni della legge 11 novembre 2014, n. 164.

In data 28 giugno 2016 e 5 agosto 2016 il Fondo Redwood ha provveduto al rimborso parziale di quote per complessivi 14.504 migliaia di Euro in favore dell'unico quotista Aedes SIIQ S.p.A..

Il 28 dicembre 2016, a seguito dell'avveramento di talune condizioni sospensive, si è perfezionata l'assegnazione ad Aedes di 16 immobili del Fondo, con contestuale accollo del debito insistente sugli stessi, oltre all'assegnazione della partecipazione di Redwood S.r.l. precedentemente detenuta dal

Fondo.

Il conferimento degli immobili rientra nella strategia di Aedes SIIQ finalizzata al consolidamento di un portafoglio immobiliare a reddito con prevalente destinazione commerciale detenuto direttamente.

In data 28 dicembre 2016, in seguito all'avveramento di alcune delle condizioni sospensive, sono stati assegnati ad Aedes 16 immobili del Fondo Redwood, con contestuale accollo del debito insistente sugli stessi, oltre la partecipazione in Redwood S.r.l.;

In data 11 maggio 2016 Aedes ha sottoscritto un contratto preliminare per la vendita a Sator Immobiliare SGR di tutte le azioni detenute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR; a seguito della formalizzazione di tale accordo, i risultati del periodo dal 1 gennaio 2016 alla data di cessione della partecipazione e del periodo comparativo della controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A., dal 1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015, sono stati pertanto classificati all'interno della voce "Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione". In data 14 novembre 2016 la Società, a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive previste dal contratto preliminare firmato in data 11 maggio 2016, ha perfezionato la vendita a Sator Immobiliare SGR S.p.A. del 100% delle azioni possedute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A..

In data 13 dicembre 2016 la Società ha costituito la società Sedea SIIQ S.p.A., versando il 100% del capitale sociale, 50 migliaia di Euro.

## 4.13 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 al 1/1/2015</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 netto contabile 31/12/2015</b> | <b>157.507</b>           | <b>109.377</b>               | <b>266.884</b> |
| <b>Saldo al 31/12/2016</b>               |                          |                              |                |
| Valore netto contabile al 1/1/2016       | 157.507                  | 109.377                      | 266.884        |
| Incrementi                               | 41.570                   | 6.470                        | 48.040         |
| Decrementi                               | 0                        | (5)                          | (5)            |
| Riclassifiche                            | (3.240)                  | (64)                         | (3.304)        |
| Adeguamento al fair value                | 36.012                   | (6.239)                      | 29.773         |
| Variazione area di consolidamento        | 0                        | 0                            | 0              |
| <b>Valore netto contabile 31/12/2016</b> | <b>231.849</b>           | <b>109.539</b>               | <b>341.388</b> |

La società presenta un saldo relativo agli investimenti immobiliari pari a 341.388 migliaia di Euro, in aumento rispetto all'esercizio precedente che presentava un saldo pari a 266.884 migliaia di Euro.

La voce incrementi di Immobili di investimento, pari a 41.570 migliaia di Euro, è principalmente imputabile all'acquisto e consolidamento del Fondo Redwood e della sua controllata Redwood S.r.l. e al costo sostenuto per l'acquisto di un immobile situato a Roma in Via Veneziani, oltre ad investimenti sugli immobili di proprietà.

La voce Immobili in fase di sviluppo presenta incrementi pari a 6.470 migliaia di Euro riconducibili alle capitalizzazioni sui progetti di Serravalle Retail, Serravalle Village, Caselle Designer Center, Lotto 10B e Nuovo Ramo Trasversale.

Nella redazione del presente Bilancio Consolidato il Gruppo si è avvalso di CB Richard Ellis e K2 Real quali primari esperti indipendenti per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

Nel corso del periodo si sono registrati adeguamenti positivi di *fair value* nei valori degli immobili di investimento per 36.012 migliaia di Euro, di cui:

- 37.131 migliaia di Euro di adeguamenti positivi dettagliati come segue:
  - ✓ 18.103 migliaia di Euro relativi all'adeguamento di fair value degli immobili e licenze detenuti dal Fondo Redwood e dalla Redwood S.r.l.;
  - ✓ 15.757 migliaia di Euro relativi all'immobile di Roma Via Veneziani;
  - ✓ 2.079 migliaia di Euro relativi all'immobile di Cinisello Balsamo Via Gorky;
  - ✓ 1.192 migliaia di Euro relativi ad altri immobili;
- 1.119 migliaia di Euro di adeguamenti negativi principalmente riconducibili a:
  - ✓ 559 migliaia di Euro all'immobile sito in Milano Via San Vigilio;
  - ✓ 390 migliaia di Euro all'Hotel Villa Bollina;
  - ✓ 170 migliaia di Euro ad altri immobili;

Gli immobili in fase di sviluppo hanno invece registrato adeguamenti negativi netti di *fair value* per 6.239 migliaia di Euro, principalmente riconducibili a:

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

- ✓ 3.488 migliaia di Euro alla variazione di fair value del progetto Serravalle Retail Park – fase C;
- ✓ 2.632 migliaia di Euro alla variazione di fair value del progetto Castellazzo Design Center;
- ✓ 119 migliaia di Euro alla variazione di fair value di altri progetti di sviluppo.

Le "riclassifiche" sono principalmente riconducibili all'immobile di Milano Viale Umbria del Fondo Petrarca, ora riclassificato tra le rimanenze, per allineare i valori contabili alla strategia di cessione degli asset.

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 possono essere mantenute per l'intero importo gravando 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 31/12/2015</b>                |               |
| Valore netto contabile al 1/1/2015        | 33.400        |
| Incrementi                                | 1.975         |
| Adeguamento fair value                    | 4.725         |
| <b>Valore netto contabile 31/12/2015</b>  | <b>40.100</b> |
| <b>Valore netto contabile al 1/1/2016</b> |               |
| Costo storico                             | 40.100        |
| Fondo ammortamento                        | 0             |
| Valore netto contabile                    | <b>40.100</b> |
| <b>Saldo al 31/12/2016</b>                |               |
| Valore netto contabile al 1/1/2016        | 40.100        |
| Incrementi                                | 25            |
| Adeguamento fair value                    | 275           |
| <b>Valore netto contabile 31/12/2016</b>  | <b>40.400</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                                  | 2.038         | 1.314                 |
| Oltre un anno, ma entro 5 anni                 | 17.520        | 15.413                |
| Oltre i cinque anni                            | 0             | 0                     |
| <b>Totale canoni da leasing</b>                | <b>19.558</b> | <b>16.727</b>         |
| Interessi                                      | (2.831)       | -                     |
| <b>TOTALE VALORE ATTUALE CANONI DA LEASING</b> | <b>16.727</b> | <b>16.727</b>         |

### NOTA 2. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

|  | <b>Impianti<br/>specifici</b> | <b>Attrezzature<br/>industriali e<br/>commerciali</b> | <b>Altri beni</b> | <b>Totale</b> |
|--|-------------------------------|---|-------------------|---------------|
| <b>Saldo al 1/1/2015</b>               |                               |   |                   |               |
| Costo storico                          | 1.964                         | 812   | 3.771             | 6.547         |
| Fondo ammortamento                     | (1.914)                       | (150)   | (3.193)           | (5.257)       |
| <b>Valore netto contabile 1/1/2015</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         |
| Riclassifiche                          | 0                             | (6)   | (13)              | (19)          |
| Decrementi                             | 101                           | (371)   | 270               | 0             |
| Ammortamenti e svalutazioni            | (29)                          | (115)   | (172)             | (316)         |
| Valore netto contabile 31/12/2015      | 122                           | 2.106   | 813               | 3.041         |
| <b>Saldo al 1/1/2016</b>               |                               |   |                   |               |
| Costo storico                          | 2.173                         | 2.548   | 4.418             | 9.139         |
| Fondo ammortamento                     | (2.051)                       | (442)   | (3.605)           | (6.098)       |
| <b>Valore netto contabile 1/1/2016</b> | <b>122</b>                    | <b>2.106</b>  | <b>813</b>        | <b>3.041</b>  |
| Valore netto contabile al 1/1/2016     | 122                           | 2.106   | 813               | 3.041         |
| Variazione area di consolidamento      | 0                             | 3   | (1)               | 2             |
| Incrementi                             | 3                             | 323   | 109               | 435           |
| Decrementi                             | (6)                           | 0   | (9)               | (15)          |
| Ammortamenti e svalutazioni            | (19)                          | (397)   | (239)             | (655)         |
| Valore netto contabile 31/12/2016      | 100                           | 2.035   | 673               | 2.808         |
| <b>Saldo al 31/12/2016</b>             |                               |   |                   |               |
| Costo storico                          | 2.170                         | 2.876   | 4.357             | 9.403         |
| Fondo ammortamento                     | (2.070)                       | (841)   | (3.684)           | (6.595)       |
| <b>Valore netto contabile</b>          | <b>100</b>                    | <b>2.035</b>  | <b>673</b>        | <b>2.808</b>  |

Le altre immobilizzazioni immateriali sono pari a 2.808 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 rispetto ad un valore di 3.041 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015. Gli incrementi dell'esercizio sono principalmente relativi a migliorie apportate alla nuova sede del Gruppo.

**NOTA 3. AVVIAMENTO E ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

|  | <b>Altre</b> | <b>Avviamento</b> | <b>Totale</b> |
|--|--------------|-------------------|---------------|
| <b>Saldo al 1/1/2015</b>               |              |                   |               |
| Costo storico                          | 1.289        | 1.269             | 2.558         |
| Fondo ammortamento                     | (1.278)      | 0                 | (1.278)       |
| <b>Valore netto contabile 1/1/2015</b> | <b>11</b>    | <b>1.269</b>      | <b>1.280</b>  |
| <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 31/12/2015      | 64           | 1.269             | 1.333         |
| <b>Saldo al 1/1/2016</b>               |              |                   |               |
| Costo storico                          | 931          | 1.269             | 2.200         |
| Fondo ammortamento                     | (867)        | 0                 | (867)         |
| <b>Valore netto contabile</b>          | <b>64</b>    | <b>1.269</b>      | <b>1.333</b>  |
| Valore netto contabile al 1/1/2016     | 64           | 1.269             | 1.333         |
| Variazione area di consolidamento      | 0            | (1.269)           | (1.269)       |
| Incrementi                             | 23           | 0                 | 23            |
| Ammortamenti e svalutazioni            | (28)         | 0                 | (28)          |
| Valore netto contabile 31/12/2016      | 59           | 0                 | 59            |
| <b>Saldo al 31/12/2016</b>             |              |                   |               |
| Costo storico                          | 954          | 0                 | 954           |
| Fondo ammortamento                     | (895)        | 0                 | (895)         |
| <b>Valore netto contabile</b>          | <b>59</b>    | <b>0</b>          | <b>59</b>     |

La voce avviamento, nulla al 31 dicembre 2016, ammontava a 1.269 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 ed era interamente attribuibile alla controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A..

La riduzione è riconducibile alla cessione da parte di Aedes a Sator Immobiliare SGR di tutte le azioni detenute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR; la vendita della partecipazione si è realizzata in data 14 novembre 2016 a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive previste del contratto preliminare, come meglio descritto in nota 30.

Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono agli oneri sostenuti per il *software* applicativo e altri oneri per la relativa personalizzazione.

**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 e joint ventures:

|   | Valori al<br>31/12/2015 | Incrementi | Decrementi     | Riva. (+)<br>Sval.(-) | Valori al<br>31/12/2016 | % di<br>partecipazione |
|---|-------------------------|------------|----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto</b> |                         |            |                |                       |                         |                        |
| Aedilia Nord Est S.r.l. - Pival S.r.l.                                  | 1.057                   | 0          | 0              | (86)                  | 971                     | 56,52%                 |
| EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail                                       | 21.303                  | 0          | (2.593)        | 1.233                 | 19.943                  | 33,33%                 |
| Fondo Leopardi  | 10.650                  | 0          | 0              | (2.694)               | 7.956                   | 24,39%                 |
| Nichelino Village S.c.ar.l.   | 5                       | 0          | 0              | 0                     | 5                       | 50,00%                 |
| Parco Grande SCARL  | 5                       | 0          | 0              | 0                     | 5                       | 50,00%                 |
| Pragasei S.r.l.   | 6.862                   | 159        | 0              | 4.556                 | 11.577                  | 50,10%                 |
| Ravizza SCARL   | 5                       | 0          | (5)            | 0                     | 0                       | 0,00%                  |
| Serravalle Village S.c.ar.l.  | 5                       | 0          | 0              | 0                     | 5                       | 50,00%                 |
| <b>Totale</b>   | <b>39.892</b>           | <b>159</b> | <b>(2.598)</b> | <b>3.009</b>          | <b>40.462</b>           |                        |

Al 31 dicembre 2016 la voce risulta pari a 40.462 migliaia di Euro rispetto a 39.892 migliaia di Euro del 31 dicembre 2015.

Non si rilevano significativi incrementi nel corso dell'esercizio.

I decrementi si riferiscono invece alla partecipazione in Efir S.ar.l. - Fondo Dante Retail relativamente ai rimborsi di quote effettuate nel corso dell'esercizio e alla società Ravizza Scarl liquidata nel corso del 2016.

Le svalutazioni e rivalutazioni si riferiscono agli effetti della valutazione delle partecipazioni con il metodo del patrimonio netto.

Con decorrenza 30 giugno 2016 il Fondo Dante Retail, controllato da EFIR S.ar.l. al 100% ha sottoscritto un contratto derivato con nozionale pari a 37.500 migliaia di Euro Bullet, tasso fisso 0,12% il cui *fair value* al 31 dicembre 2016, negativo per 377 migliaia di Euro, risultato inefficace per 247 migliaia di Euro.

Con data efficacia 30 settembre 2016 Pragasei S.r.l., ha sottoscritto un CAP con nozionale pari a 4.213 migliaia di Euro Bullet, tasso 1,5% il cui *fair value* al 31 dicembre 2016, positivo per 35 migliaia di Euro.

Come previsto dall'IFRS 12 si espone di seguito la riconciliazione tra i net asset posseduti dalle società collegate più rilevanti ed il loro valore di carico in bilancio:

|  | Aedilia Nord Est S.r.l. |              | EFIR S.ar.l - Fondo Dante Retail |               | Fondo Leopardi |               |
|--|-------------------------|--------------|----------------------------------|---------------|----------------|---------------|
|  | 31/12/2016              | 31/12/2015   | 31/12/2016                       | 31/12/2015    | 31/12/2016     | 31/12/2015    |
| Net asset  | 6.618                   | 5.974        | 58.372                           | 60.810        | 32.630         | 43.666        |
| Elisione utili infragruppo   | (4.006)                 | (4.006)      | 0                                | 0             | 0              | 0             |
| Adeguamento per valutazione a patrimonio netto delle società controllate | (168)                   | 0            | 1.464                            | 3.105         | 0              | 0             |
| Altre rettifiche   | (727)                   | (99)         | 0                                | 0             | (7)            | 0             |
| % di possesso  | 56,52%                  | 56,52%       | 33,33%                           | 33,33%        | 24,39%         | 24,39%        |
| <b>Valore di iscrizione in bilancio</b>                                  | <b>971</b>              | <b>1.057</b> | <b>19.943</b>                    | <b>21.303</b> | <b>7.956</b>   | <b>10.650</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:

| <b>Pragasei S.r.l.</b>   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
| Net asset  | (459)             | (17)              |
| Adeguamenti a fair value del Patrimonio immobiliare al netto degli effetti fiscali | 23.531            | 13.714            |
| Altre rettifiche   | 36                | 0                 |
| % di possesso  | 50,10%            | 50,10%            |
| <b>Valore di iscrizione in bilancio</b>  | <b>11.577</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:

| <b>Partecipazione</b>          | <b>Saldo al 31/12/2015</b> | <b>Decrementi</b> | <b>Adeguamento al fair value</b> | <b>Riclassifica</b> | <b>Saldo al 31/12/2016</b> | <b>% di partecipazione</b> |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fondo Immobiliare Investietico | 1.963                      | (1.963)           | 0                                | 0                   | 0                          | 0,00%                      |
| Roma Development S.r.l.        | 0                          | 0                 | 0                                | 0                   | 0                          | 0,49%                      |
| <b>Totale</b>                  | <b>1.963</b>               | <b>(1.963)</b>    | <b>0</b>                         | <b>0</b>            | <b>0</b>                   |                            |

La voce presenta un saldo nullo al 31 dicembre 2016 rispetto a 1.963 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015.

L'investimento nel Fondo immobiliare chiuso Investietico era detenuto da Aedes Real Estate SGR S.p.A.. Il decremento è riconducibile alla cessione della partecipazione in Aedes Real Estate SGR S.p.A. da Aedes SIIQ S.p.A. a Sator Immobiliare SGR, come meglio descritto in nota 30. Si segnala inoltre che nel corso dell'esercizio, il Fondo Immobiliare Investietico ha rimborsato parte del capitale per 2.191 migliaia di Euro. A seguito della cessione la riserva positiva di patrimonio netto derivante dai precedenti adeguamenti al fair value, pari a 516 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 è stata rilevata a conto economico nella voce "Utile/(Perdite) derivante dalle attività destinate alla dismissione".

Roma Development S.r.l. è proprietaria di un'area di sviluppo in Roma, località La Storta; non si rilevano variazioni sul valore della partecipazione che risulta completamente svalutata.

NOTA 6. IMPOSTE DIFFERITE

|   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Imposte differite attive                        |                   |                   |
| - Imposte anticipate recuperabili oltre 12 mesi | 6.379             | 1.894             |
|   | <b>6.379</b>      | <b>1.894</b>      |
| Imposte differite passive                       |                   |                   |
| - Imposte differite recuperabili oltre 12 mesi  | (3.921)           | (2.691)           |
|   | <b>(3.921)</b>    | <b>(2.691)</b>    |
| <b>Totale</b>                                   | <b>2.458</b>      | <b>(797)</b>      |

Le imposte differite attive e passive presentano un saldo netto di 2.458 migliaia di Euro positivi al 31 dicembre 2016 rispetto a 797 migliaia di Euro negativi al 31 dicembre 2015.

Di seguito si riportano i dettagli delle imposte differite:

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

|   | 31/12/2016                            |                             |                | 31/12/2015                            |                             |                |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|
|   | Ammontare delle differenze temporanee | effetto fiscale (aliquota%) | TOTALE         | Ammontare delle differenze temporanee | effetto fiscale (aliquota%) | TOTALE         |
| <b>Imposte anticipate:</b>  |                                       |                             |                |                                       |                             |                |
| Anticipate su perdite fiscali   | 26.463                                | 24,00%                      | 6.351          | 7.208                                 | 24,00%                      | 1.730          |
| Altre residuali   | 117                                   | 24,00%                      | 28             | 683                                   | 24,00%                      | 164            |
| <b>Non Correnti</b>   | <b>26.579</b>                         |                             | <b>6.379</b>   | <b>7.892</b>                          |                             | <b>1.894</b>   |
| <b>Totale</b>   | <b>26.579</b>                         |                             | <b>6.379</b>   | <b>7.892</b>                          |                             | <b>1.894</b>   |
| <b>Imposte differite:</b>   |                                       |                             |                |                                       |                             |                |
| Differenza tra valore contabile e valore fiscale delle rimanenze e investimenti immobiliari | (4.746)                               | 27,90%                      | (1.324)        | (3.846)                               | 27,90%                      | (1.073)        |
| Differenza tra valore contabile e valore fiscale delle partecipazioni in joint ventures     | (10.821)                              | 24,00%                      | (2.597)        | (5.517)                               | 24,00%                      | (1.324)        |
| Altre residuali   | 0                                     | 24,00%                      | 0              | (1.225)                               | 24,00%                      | (294)          |
| <b>Non Correnti</b>   | <b>(15.566)</b>                       |                             | <b>(3.921)</b> | <b>(10.588)</b>                       |                             | <b>(2.691)</b> |
| <b>Totale</b>   | <b>(15.566)</b>                       |                             | <b>(3.921)</b> | <b>(10.588)</b>                       |                             | <b>(2.691)</b> |
| <b>Imposte anticipate/(differite) nette</b>   |                                       |                             | <b>11.013</b>  | <b>(2.696)</b>                        |                             | <b>(797)</b>   |

Il Gruppo dispone di perdite pregresse, come emergenti da CNM 2016 con riferimento all'anno d'imposta 2015, per complessivi 206.135 migliaia di Euro che salgono a 217.100 migliaia di Euro circa nel presente esercizio principalmente per effetto delle perdite fiscali generatesi nell'ambito della gestione imponibile di Aedes SIIQ S.p.A..

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.

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 su perdite fiscali per complessivi 6.351 migliaia di Euro entro il limite dell'80% delle imposte differite iscritte nel presente bilancio nonché delle imposte differite (Ires) considerate implicitamente nel valore della partecipazione in società joint venture aderenti al consolidato fiscale di Aedes SIIQ S.p.A..

Al 31 dicembre 2016 risultano iscritte imposte differite per 3.921 migliaia di Euro, per la maggior parte derivanti da disallineamenti temporanei tra valore contabile e valore fiscale del patrimonio immobiliare e delle partecipazioni in joint ventures.

NOTA 7. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

|                         | 31/12/2016 |            | 31/12/2015 |            |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                         | Attività   | Passività  | Attività   | Passività  |
| <b>Quota corrente</b>   |            |            |            |            |
| <i>fair value</i> Cap   | 230        | 0          | 638        | 0          |
| <i>fair value</i> Floor | 0          | 605        | 0          | 506        |
| <b>Totale</b>           | <b>230</b> | <b>605</b> | <b>638</b> | <b>506</b> |

La voce espone il *fair value* dei contratti derivati sottoscritti dalla Controllante nel corso dell'esercizio 2015 con Banca Popolare di Milano S.c.ar.l. finalizzati a limitare il rischio di incremento dei tassi di interesse sull'esposizione complessiva del Gruppo.

In continuità con il precedente esercizio 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 2016, risultano pari ad attività per 230 migliaia di Euro relativamente al *fair value* del contratto derivato "Cap" e passività per 605 migliaia di Euro con riferimento al *fair value* del contratto derivato "Floor". La variazione di *fair value* è stata iscritta a conto economico alla voce "oneri finanziari".

Si riepilogano di seguito le informazioni sugli strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2016:

| Hedge provider           | Tipologia | Nozionale | Fair Value | Data termine contrattuale | Tasso passivo | Tasso attivo       |
|--------------------------|-----------|-----------|------------|---------------------------|---------------|--------------------|
| Banca Popolare di Milano | Cap       | 50.000    | 230        | 31/12/2020                | 1%            | 3m Euribor q,A/360 |
| Banca Popolare di Milano | Floor     | 50.000    | (605)      | 31/12/2020                | 0%            | 3m Euribor q,A/360 |

Il *fair value* degli strumenti derivati aperti alla data del 31 dicembre 2016 è stato valutato utilizzando la gerarchia di livello 2 (*fair value* determinati sulla base di modelli di valutazione alimentati da input osservabili sul mercato).

#### NOTA 8. CREDITI FINANZIARI

|  | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Crediti non correnti</b>                |               |               |
| Crediti verso collegate                    | 20.283        | 19.679        |
| Fondo svalutazione crediti verso collegate | (6.717)       | (6.539)       |
| Crediti verso altri                        | 84            | 72            |
| <b>Totale</b>                              | <b>13.650</b> | <b>13.212</b> |

I crediti finanziari risultano pari a 13.650 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 rispetto a 13.212 migliaia di Euro a 31 dicembre 2015.

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.

Non si rilevano significative variazioni rispetto al saldo al 31 dicembre 2015.

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.

Si segnala che il 15 dicembre 2016 la Controllante ha sottoscritto un contratto con Aedes Real Estate SGR S.p.A. ora Sator Immobiliare SGR S.p.A. e Rubattino 87 S.r.l. per definire le modalità di regolazione delle partite creditorie e debitorie di Aedes SIIQ S.p.A. verso le società collegate mediante il Fondo Leopardi; tale accordo prevede la compensazione di partite, il trasferimento di immobili e l'accollo del relativo finanziamento. L'efficacia dell'accordo è condizionata ad una condizione sospensiva che prevede il consenso degli istituti di credito finanziatori all'accollo da parte di Aedes del debito relativo agli immobili oggetto di trasferimento, condizione che dovrà avverarsi entro il 30 settembre 2017.

Il totale delle attività finanziarie ha scadenza compresa tra 1 e 5 anni.

#### NOTA 9. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

| <b>Non correnti</b> | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|---------------------|--------------|--------------|
| Crediti verso altri | 242          | 368          |
| Crediti tributari   | 894          | 894          |
| <b>Totale</b>       | <b>1.136</b> | <b>1.262</b> |

| <b>Correnti</b>  | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|--|---------------|---------------|
| <i>Crediti verso clienti</i>                           | 13.869        | 12.311        |
| <i>Fondo svalutazione crediti</i>                      | (4.821)       | (5.417)       |
| Crediti verso clienti netti                            | 9.048         | 6.894         |
| <i>Crediti verso collegate e altre parti correlate</i> | 9.338         | 8.629         |
| <i>Fondo Svalutazione crediti</i>                      | (3.138)       | (3.205)       |
| Crediti verso collegate e altre parti correlate netti  | 6.200         | 5.424         |
| Crediti verso controllanti                             | 32            | 11            |
| Crediti verso altri                                    | 146           | 263           |
| Crediti tributari                                      | 11.075        | 10.559        |
| Ratei e risconti attivi                                | 544           | 595           |
| <b>Totale</b>  | <b>27.045</b> | <b>23.746</b> |

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

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 | Oltre 360 giorni |               |
| Valore Lordo                     | 8.848        | 2.126             | 721                | 204                | 816                 | 947                  | 9.577            | 23.239        |
| Fondo Svalutazione Crediti       | (8)          | 0                 | (5)                | 0                  | 0                   | (37)                 | (7.909)          | (7.959)       |
| <b>Crediti commerciali Netti</b> | <b>8.840</b> | <b>2.126</b>      | <b>716</b>         | <b>204</b>         | <b>816</b>          | <b>910</b>           | <b>1.668</b>     | <b>15.280</b> |

### Crediti verso clienti

I crediti verso clienti sono sostanzialmente riferiti a ricavi da locazione e prestazioni di servizi a terzi e risultano pari a 13.869 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016, rispetto a 12.311 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015. L'incremento è principalmente imputabile al consolidamento del Fondo Redwood, della Redwood S.r.l. e ai crediti maturati per commesse sviluppate per conto di terzi, in particolare riferiti ai progetti di Carrefour e Nichelino.

I crediti verso clienti sono esposti al netto dei relativi fondi svalutazione, la cui movimentazione è riportata di seguito:

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Saldo al 31/12/2015</b> | <b>5.417</b> |
| Accantonamenti             | 14           |
| Utilizzo                   | (887)        |
| Rilascio                   | (245)        |
| Variazioni di perimetro    | 522          |
| <b>Saldo al 31/12/2016</b> | <b>4.821</b> |

La movimentazione del fondo svalutazione crediti evidenzia un accantonamento di 14 migliaia di Euro e utilizzi per 887 migliaia di Euro principalmente riconducibili all'incasso di un credito in concordato preventivo, svalutato in esercizi precedenti.

Le variazioni di perimetro sono riconducibili al consolidamento del Fondo Redwood.

### Crediti verso altri

| <b>Non correnti</b>                     | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Altri                                   | 242               | 368               |
| <b>Crediti verso altri non correnti</b> | <b>242</b>        | <b>368</b>        |
| <b>Correnti</b>                         | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
| Anticipi a fornitori                    | 1                 | 10                |
| Altri                                   | 145               | 253               |
| <b>Crediti verso altri correnti</b>     | <b>146</b>        | <b>263</b>        |

La voce "Crediti verso altri non correnti", pari a 242 migliaia di Euro, rispetto a 368 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, 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. Nel corso del 2016 sono stati incassati 126 migliaia di Euro.

La voce "Crediti verso altri correnti", pari a 146 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016, rispetto a 263 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 è principalmente composta da crediti verso il personale e crediti per rimborsi assicurativi. La riduzione è riconducibile all'uscita dal perimetro di consolidamento di Aedes Real Estate SGR S.p.A..

### Crediti tributari

| <b>Non correnti</b>                   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Crediti verso Erario per IVA          | 145               | 145               |
| Crediti verso Erario per imposte      | 749               | 749               |
| <b>Crediti tributari non correnti</b> | <b>894</b>        | <b>894</b>        |
| <b>Correnti</b>                       | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
| Crediti verso Erario per IVA          | 2.360             | 2.025             |
| Crediti verso Erario per imposte      | 8.715             | 8.534             |
| <b>Crediti tributari correnti</b>     | <b>11.075</b>     | <b>10.559</b>     |

I crediti tributari non correnti, invariati rispetto al precedente periodo, sono imputabili per 145 migliaia di Euro ai crediti IVA chiesti a rimborso e 749 migliaia di Euro per altri crediti tributari così composti:

- 268 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;

I crediti tributari correnti pari a 11.075 migliaia di Euro, rispetto a 10.559 migliaia di Euro dell'esercizio precedente si riferiscono per 2.360 migliaia di Euro ai crediti verso Erario per IVA (2.025 migliaia di Euro nell'esercizio precedente) e 8.715 migliaia di Euro ai crediti per imposte (8.534 migliaia di Euro nell'esercizio precedente).

L'incremento della quota corrente del credito verso Erario per IVA è riconducibile principalmente al consolidamento della controllata Redwood S.r.l. che iscrive un credito per IVA pari a 273 migliaia di Euro.

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 L.266/2005, 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;
- 803 migliaia di Euro per crediti IRES sorti in esercizi precedenti nell'ambito del consolidato fiscale di Aedes SIIQ S.p.A.;
- 537 migliaia di Euro per crediti Irap sorti in esercizi precedenti e non utilizzati;
- 226 migliaia di Euro per IRES per Irap chiesta a rimborso nel 2012 dalla Società e dalle società partecipanti al consolidato fiscale nazionale;
- 156 migliaia di euro per crediti IRES propri di Aedes SIIQ S.p.A.
- 364 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;
- 283 migliaia di Euro di crediti tributari in capo alla Controllante e alle società Controllate.

#### Crediti verso collegate e altre parti correlate

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:

*Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016*

|   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Risconti gestione immobiliare           | 264               | 135               |
| Risconti per fidejussioni               | 22                | 43                |
| Altri ratei e risconti                  | 258               | 417               |
| <b>Ratei e risconti attivi correnti</b> | <b>544</b>        | <b>595</b>        |

La voce ratei e risconti attivi presenta un saldo pari ad Euro 544 migliaia di Euro, rispetto a 595 migliaia di Euro e non presenta significative variazioni rispetto all'esercizio precedente.

NOTA 10. RIMANENZE

|                           | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Immobili e licenze        | 55.680            | 53.866            |
| Rimanenze non immobiliari | 650               | 597               |
| <b>Totale</b>             | <b>56.330</b>     | <b>54.463</b>     |

Le rimanenze al 31 dicembre 2016 risultano pari a 56.330 migliaia di Euro, rispetto a 54.463 migliaia di Euro dell'esercizio precedente.

Di seguito si riporta la movimentazione delle Rimanenze rispetto all'esercizio precedente:

|                                     | <b>Immobili e licenze</b> | <b>Rimanenze non immobiliari</b> | <b>Totale</b> |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Saldo al 31/12/2015</b>          | <b>53.866</b>             | <b>597</b>                       | <b>54.463</b> |
| Incrementi                          | 72                        | 1.202                            | 1.274         |
| Decrementi                          | (832)                     | (1.107)                          | (1.939)       |
| Riclassifiche                       | 3.345                     | (42)                             | 3.303         |
| (Svalutazione)/Ripristini di valore | (771)                     | 0                                | (771)         |
| <b>Saldo al 31/12/2016</b>          | <b>55.680</b>             | <b>650</b>                       | <b>56.330</b> |

Le rimanenze di immobili e licenze risultano pari a 55.680 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 rispetto a 53.866 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015;

La voce "decrementi" di immobili e licenze include il costo del venduto di unità immobiliari e immobili ceduti nel corso dell'esercizio, in particolare:

- 242 migliaia di Euro relativi alla cessione di una porzione del complesso Platform 9 sito in Milano, Via Pompeo Leoni/ De Angeli;
- 590 migliaia di Euro relativi alla cessione di una unità immobiliare in Francia presso il Carlton Residence.

Le "riclassifiche", pari a 3.345 migliaia di Euro sono riconducibili per 3.240 migliaia di Euro all'immobile di Milano, Viale Umbria, in precedenza classificato tra gli investimenti immobiliari, coerentemente alla strategia di cessione dell'asset.

Le svalutazioni nette, pari a 771 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016, sono il risultato netto di svalutazioni e ripristini di valore come di seguito esposti:

- 979 migliaia di Euro di adeguamenti negativi principalmente riconducibili a:
  - ✓ 532 migliaia di Euro relativi all'immobile di Cannes, Bv. Croisette;
  - ✓ 242 migliaia di Euro relativi all'immobile di sito in Milano Via Pompeo Leoni/De Angeli;
  - ✓ 146 migliaia di Euro relativi a la Bollina, sviluppo complesso residenziale CMS;
  - ✓ 59 migliaia di Euro relativi ad altri immobili;
- 208 migliaia di Euro di ripristini di valore relativi a:
  - ✓ 180 migliaia di Euro relativi alla fase D del Roero Center;
  - ✓ 28 migliaia di Euro relativi ad altri immobili.

Le rimanenze non immobiliari sono principalmente 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 11. DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

|                            | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Denaro e valori in cassa   | 15            | 9             |
| Depositi bancari e postali | 10.643        | 67.438        |
| Conti correnti vincolati   | 1.952         | 1.050         |
| <b>Totale</b>              | <b>12.610</b> | <b>68.497</b> |

La variazione dei depositi bancari e postali è principalmente ascrivibile al corrispettivo di 25 milioni di Euro per l'acquisto del Fondo Redwood perfezionato nel mese di marzo 2016, al netto della cassa presente in detto fondo pari a 5,6 milioni di Euro e del successivo finanziamento dello stesso pari a 13,5 milioni di Euro e all'esborso di 12,5 milioni di Euro per l'acquisto dell'immobile di Roma Via Veneziani, concluso nel mese di giugno 2016. Per ulteriori dettagli si rimanda allo schema di "Rendiconto Finanziario Consolidato".

• **Patrimonio Netto**

**NOTA 12. PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO**

Al 31 dicembre 2016, 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.

La voce "Azioni proprie" è riferita a 3.500.000 azioni ordinarie Aedes detenute in portafoglio al 31 dicembre 2016.

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 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>                    |
| Vendite azioni proprie 2016       | 0                | 0                 |                                |
| Acquisti azioni proprie 2016      | 2.969.000        | 1.192.611         | 0,40                           |
| Liquidity provider                | (8.000)          | (4.155)           | 0,49                           |
| <b>Saldo finale al 31/12/2016</b> | <b>3.500.000</b> | <b>1.454.432</b>  | <b>0,42</b>                    |

Le altre riserve di patrimonio includono riserve per valutazione a fair value, la riserva per aumenti di capitale e la riserva legale.

La variazione della voce "Utili/(Perdite) a nuovo" è determinata principalmente dalla destinazione della dell'utile dell'esercizio 2015 deliberata in assemblea in data 27 aprile 2016, dal rilascio della riserva azioni proprie e dagli utili/(perdite) attuariali del periodo.

**NOTA 13. 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.

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

| Ragione Sociale                      | Area geografica | % posseduta da terzi |            | Utile (perdita) di terzi |            | Patrimonio di terzi |              |
|--------------------------------------|-----------------|----------------------|------------|--------------------------|------------|---------------------|--------------|
|                                      |                 | 31/12/2016           | 31/12/2015 | 31/12/2016               | 31/12/2015 | 31/12/2016          | 31/12/2015   |
| Aedes Real Estate SGR S.p.A.         | Italia          | 0,00%                | 5,00%      | 0                        | 583        | 0                   | 394          |
| Aedes Project S.r.l. in liquidazione | Italia          | 9,00%                | 9,00%      | 4                        | (21)       | (361)               | (366)        |
| Bollina S.r.l.                       | Italia          | 30,00%               | 30,00%     | 41                       | 11         | 68                  | 26           |
| Fondo Petrarca                       | Italia          | 35,00%               | 35,00%     | 1.267                    | 525        | 7.476               | 6.209        |
| Nova Re S.p.A.                       | Italia          | 0,00%                | 0,00%      | 0                        | (129)      | 0                   | 0            |
| Pragafrance S.ar.l.                  | Francia         | 25,00%               | 25,00%     | (190)                    | 26         | (187)               | 6            |
| Pragasette S.r.l.                    | Italia          | 40,00%               | 40,00%     | (15)                     | (49)       | (43)                | (28)         |
| <b>Totale</b>                        |                 |                      |            | <b>1.107</b>             | <b>946</b> | <b>6.953</b>        | <b>6.241</b> |

La Società, in data 1 agosto 2016 ha acquistato al prezzo di 300 migliaia di Euro da RE.POA S.p.A. il rimanente 5% del capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A., detenendo così la totalità del capitale sociale. Successivamente la Società ha ceduto a Sator Immobiliare SGR tutte le azioni detenute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR; la vendita della partecipazione si è realizzata in data 14 novembre 2016 a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive previste del contratto preliminare, come meglio descritto in nota 30.

### • Passivo

#### NOTA 14. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche e altri finanziatori sono così composti:

|  | 31/12/2016     | 31/12/2015     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Non correnti</b>  |                |                |
| Finanziamenti con immobili concessi a garanzia                               | 111.667        | 83.334         |
| <i>Debiti verso società di leasing per immobili in locazione finanziaria</i> | 15.413         | 16.753         |
| <i>Mutui ipotecari</i>   | 96.254         | 66.581         |
| Debiti verso altri finanziatori  | 1.346          | 1.466          |
| Finanziamenti in c/c   | 853            | 9.624          |
|  | <b>113.866</b> | <b>94.424</b>  |
| <b>Correnti</b>  |                |                |
| Finanziamenti con immobili concessi a garanzia                               | 28.599         | 57.917         |
| <i>Debiti verso società di leasing per immobili in locazione finanziaria</i> | 1.314          | 1.272          |
| <i>Mutui ipotecari</i>   | 27.285         | 56.645         |
| Debiti verso altri finanziatori  | 250            | 80             |
| Finanziamenti in c/c   | 20.513         | 12.025         |
|  | <b>49.362</b>  | <b>70.022</b>  |
| <b>Totale</b>  | <b>163.228</b> | <b>164.446</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:

|  | 31/12/2016       | 31/12/2015      |
|--|------------------|-----------------|
| A. Cassa   | 12.610           | 68.497          |
| B. Altre disponibilità liquide                                     | 0                | 0               |
| C. Titoli detenuti per la negoziazione                             | 0                | 0               |
| <b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>                                | <b>12.610</b>    | <b>68.497</b>   |
| <b>E. Crediti finanziari correnti</b>                              | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| F. Debiti bancari correnti   | (47.798)         | (68.670)        |
| G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente                  | 0                | 0               |
| H. Altri debiti finanziari correnti                                | (1.564)          | (1.352)         |
| <b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>           | <b>(49.362)</b>  | <b>(70.022)</b> |
| <b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b> | <b>(36.752)</b>  | <b>(1.525)</b>  |
| K. Debiti bancari non correnti                                     | (97.107)         | (76.205)        |
| L. Obbligazioni emesse   | 0                | 0               |
| M. Altri debiti non correnti                                       | (17.364)         | (18.725)        |
| <b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>   | <b>(114.471)</b> | <b>(94.930)</b> |
| <b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>                | <b>(151.223)</b> | <b>(96.455)</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:

|  | 31/12/2016       | 31/12/2015      |
|--|------------------|-----------------|
| Indebitamento finanziario netto incluso nella Relazione sulla Gestione | (150.618)        | (95.949)        |
| Altri debiti finanziari non correnti per contratti derivati            | (605)            | (506)           |
| <b>Indebitamento finanziario netto incluso nelle Note Illustrative</b> | <b>(151.223)</b> | <b>(96.455)</b> |

Il dettaglio dei finanziamenti è riportato nella seguente tabella:

| TIPOLOGIA FINANZIAMENTO                                      | PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE            | DEBITO A BREVE TERMINE<br>Entro 1 mese | DEBITO A BREVE TERMINE<br>da 2 a 3 mesi | DEBITO A BREVE TERMINE<br>da 4 a 12 mesi | DEBITO A LUNGO TERMINE | DEBITO TOTALE  | SCADENZA   | IPOTECA SU IMMOBILI VALORI IN € migliaia / GARANZIE | COVENANT FINANZIARI  | RISPETTO COVENANT |
|--|---|--|---|--|------------------------|----------------|------------|---|----------------------|-------------------|
| Leasing  | Milano - Via Agnello                    | 0                                      | 393                                     | 1.011                                    | 15.413                 | 16.727         | 01/08/2021 | n.a.  | NO                   | n.a.              |
| Mutuo Fondiario  | Milano - Via Pompeo Leoni               | 0                                      | 0                                       | 692                                      | 6.174                  | 6.866          | 31/12/2025 | 40.000  | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Santa Vittoria d'Alba (CN) - FASE B     | 0                                      | 108                                     | 297                                      | 6.498                  | 6.903          | 30/11/2030 | 16.000  | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Santa Vittoria d'Alba (CN) - FASE B     | 17                                     | 4                                       | 54                                       | 393                    | 468            | 30/04/2023 | 1.000   | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Santa Vittoria d'Alba (CN)              | 65                                     | 126                                     | 580                                      | 265                    | 1.036          | 17/04/2018 | 5.800   | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Serravalle Scrivia (AL) - Bollina       | 0                                      | 127                                     | 3.461                                    | 10.382                 | 13.970         | 31/12/2020 | 37.500  | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Serravalle Scrivia (AL) - Bollina       | 29                                     | 0                                       | 16                                       | 793                    | 838            | 25/07/2034 | 1.350   | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Serravalle Scrivia (AL) - Via Novi, 39  | 0                                      | 174                                     | 122                                      | 3.207                  | 3.503          | 01/03/2024 | 8.000   | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Serravalle Scrivia (AL) - Via Novi      | 0                                      | 1.876                                   | 0  | 0                      | 1.876          | 27/02/2017 | 3.700   | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Roma                                    | 0                                      | 0                                       | 0  | 1.491                  | 1.491          | 31/12/2021 | 30.000  | LTV≤50%; ICR≥1,3     | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Castellazzo Bormida (AL)                | 0                                      | 67                                      | 200                                      | 933                    | 1.200          | 30/06/2021 | 1.400   | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Castellazzo Bormida (AL)                | 0                                      | 0                                       | 0  | 0                      | 0              | 30/04/2016 | 1.400   | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Castellazzo Bormida (AL)                | 0                                      | 101                                     | 303                                      | 1.551                  | 1.955          | 22/06/2021 | 5.600   | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Castellazzo Bormida (AL)                | 27                                     | 0                                       | 73                                       | 401                    | 501            | 22/07/2021 | 1.400   | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Portofino                               | 5                                      | 0                                       | 0  | 43.927                 | 43.942         | 31/12/2018 | 85.883  | LTV≤75 %; ICR≥1,35   | SI                |
| Mutuo Fondiario  | Serravalle Scrivia (AL) - Cascina Nuova | 0                                      | 0                                       | 0  | 2.488                  | 2.488          | 01/07/2025 | 5.000   | LTV≤80 %             | SI                |
| Mutuo Ipotecario   | 2 Boulevard Croisette - Cannes          | 0                                      | 112                                     | 324                                      | 2.360                  | 2.796          | 05/12/2022 | 3.770   | NO                   | n.a.              |
| Mutuo Ipotecario   | 2 Boulevard Croisette - Cannes          | 0                                      | 42                                      | 121                                      | 793                    | 956            | 05/06/2022 | 2.210   | NO                   | n.a.              |
| Mutuo Ipotecario   | Catania - Via Etna                      | 0                                      | 0                                       | 481                                      | 5.292                  | 5.773          | 30/06/2022 | 13.471  | NO                   | n.a.              |
| Mutuo Ipotecario   | Portofino                               | 0                                      | 105                                     | 1.645                                    | 10.296                 | 12.046         | 31/12/2021 | 30.000  | ≤50%; ICR≥1,3; DSCR≥ | SI                |
| Mutuo Ipotecario   | Milano - Via San Vigilio                | 81                                     | 15.850                                  | 0  | 0                      | 15.931         | 31/03/2017 | 75.000  | LTV≤75 %; ICR≥1,5    | SI                |
| <b>TOTALE FINANZIAMENTI CON IMMOBILI CONCESSA / GARANZIA</b> |   | <b>224</b>                             | <b>18.995</b>                           | <b>9.380</b>                             | <b>111.667</b>         | <b>140.266</b> |            |   |                      |                   |
| Cambiale Agraria   | n.a.                                    | 0                                      | 199                                     | 0  | 0                      | 199            | 31/03/2017 | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| Denaro Caldo   | n.a.                                    | 105                                    | 224                                     | 945                                      | 820                    | 2.094          | 31/08/2018 | Non Garantito                                       | n.a.                 | n.a.              |
| Denaro Caldo   | n.a.                                    | 0                                      | 74                                      | 0  | 0                      | 74             | 31/03/2017 | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| Finanziamento  | n.a.                                    | 0                                      | 134                                     | 0  | 0                      | 134            | 31/03/2017 | Non Garantito                                       | n.a.                 | n.a.              |
| Finanziamento  | n.a.                                    | 18                                     | 18                                      | 18                                       | 0                      | 54             | 31/05/2017 | Non Garantito                                       | n.a.                 | n.a.              |
| Finanziamento  | n.a.                                    | 0                                      | 16                                      | 49                                       | 33                     | 98             | 27/06/2018 | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| Finanziamento  | n.a.                                    | 0                                      | 239                                     | 678                                      | 0                      | 917            | 31/12/2017 | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| Finanziamento  | n.a.                                    | 0                                      | 159                                     | 442                                      | 0                      | 601            | 31/12/2017 | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| Finanziamento  | n.a.                                    | 0                                      | 0                                       | 7.989                                    | 0                      | 7.989          | 31/12/2017 | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                    | 817                                    | 1                                       | 0  | 0                      | 818            | A REVOCA   | Non Garantito                                       | n.a.                 | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                    | 0                                      | 68                                      | 4.993                                    | 0                      | 5.061          | 02/08/2017 | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                    | 2.000                                  | 18                                      | 0  | 0                      | 2.018          | A REVOCA   | Non Garantito                                       | n.a.                 | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                    | 228                                    | 0                                       | 0  | 0                      | 228            | A REVOCA   | Non Garantito                                       | n.a.                 | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                    | 373                                    | 3                                       | 0  | 0                      | 376            | A REVOCA   | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                    | 0                                      | 3                                       | 222                                      | 0                      | 225            | 31/10/2016 | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                    | 218                                    | 2                                       | 0  | 0                      | 220            | A REVOCA   | Non Garantito                                       | n.a.                 | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                    | 0                                      | 2                                       | 175                                      | 0                      | 177            | 31/10/2016 | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                    | 9                                      | 0                                       | 0  | 0                      | 9              | A REVOCA   | Non Garantito                                       | n.a.                 | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                    | 72                                     | 2                                       | 0  | 0                      | 74             | A REVOCA   | Altre Garanzie                                      | n.a.                 | n.a.              |
| <b>TOTALE FINANZIAMENTI IN C/C</b>                           |   | <b>3.640</b>                           | <b>1.162</b>                            | <b>15.511</b>                            | <b>853</b>             | <b>21.166</b>  |            |   |                      |                   |
| <b>TOTALE DEBITI FINANZIARI AL 31/12/2016</b>                |   | <b>4.064</b>                           | <b>20.157</b>                           | <b>24.891</b>                            | <b>112.520</b>         | <b>161.632</b> |            |   |                      |                   |
| <b>TOTALE DEBITI VS ALTRI FINANZIATORI AL 31/12/2016</b>     |   | <b>0</b>                               | <b>0</b>                                | <b>250</b>                               | <b>1.946</b>           | <b>1.996</b>   |            |   |                      |                   |
| <b>TOTALE INDEBITAMENTO LORDO AL 31/12/2016</b>              |   | <b>4.064</b>                           | <b>20.157</b>                           | <b>25.141</b>                            | <b>113.866</b>         | <b>163.228</b> |            |   |                      |                   |

Al 31 dicembre 2016 non sono presenti *covenant* finanziari non rispettati.

La seguente tabella espone, per finanziamenti e derivati, il valore contabile iscritto nello stato patrimoniale e il relativo *fair value*.

| Descrizione                       | Valore al 31/12/2016 |                | Valore al 31/12/2015 |                |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                   | Valore contabile     | Fair value     | Valore contabile     | Fair value     |
| Mutui ipotecari                   | 123.539              | 117.195        | 123.226              | 117.359        |
| Finanziamenti in conto corrente   | 21.366               | 21.341         | 21.649               | 21.930         |
| Debiti verso società di leasing   | 16.727               | 16.209         | 18.025               | 16.772         |
| Debiti verso altri finanziatori   | 1.596                | 1.354          | 1.546                | 1.202          |
| <b>Totale</b>                     | <b>163.228</b>       | <b>156.099</b> | <b>164.446</b>       | <b>157.263</b> |
| Fair Value Cap                    | (230)                | (230)          | (638)                | (638)          |
| Fair Value Floor                  | 605                  | 605            | 506                  | 506            |
| <b>Totale Fair Value Derivati</b> | <b>375</b>           | <b>375</b>     | <b>(132)</b>         | <b>(132)</b>   |
| <b>Totale</b>                     | <b>163.603</b>       | <b>156.474</b> | <b>164.314</b>       | <b>157.131</b> |
| (Perdita)/Utile non rilevato      |                      | 7.129          |                      | 7.183          |

### 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 delle società del Gruppo. 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) del Gruppo Aedes è stato definito, per ciascun finanziamento in essere alla data del 31 dicembre 2016, in base alla media ponderata dei tassi di interesse sul singolo finanziamento e rappresenta il rischio di credito al quale è esposto il Gruppo. 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

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

misurato ricorrendo ai forward impliciti nelle rispettive curve basis alle condizioni di mercato in essere al 31 dicembre 2016.

### Debiti verso società di leasing

I debiti verso società di *leasing* si riferiscono ai contratti di locazione finanziaria stipulati per l'acquisizione di immobili ad uso ufficio.

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

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 2016 raggruppati per fascia di tassi di interesse, con relativa indicazione del valore contabile, confrontati con i valori rilevati durante l'esercizio precedente.

| Descrizione                   | 31/12/2016     | 31/12/2015     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Tasso di interesse (corrente) |                |                |
| inferiore al 2% (*)           | 79.587         | 82.383         |
| tra il 2% e il 3%             | 25.907         | 20.504         |
| tra il 3% e il 5,5%           | 58.109         | 57.282         |
| tra il 5,5% e il 6,5%         | 0              | 2.500          |
| maggiore del 6,5%             | 0              | 1.645          |
| <b>Totale</b>                 | <b>163.603</b> | <b>164.314</b> |

\*Nella voce è compreso il fair value attivo e passivo del Collar, pari a 375 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 e -132 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015.

### NOTA 15. DEBITI PER TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DIPENDENTI

|   | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Debiti per TFR</b>                   |              |              |
| TFR                                     | 1.047        | 1.174        |
|   | <b>1.047</b> | <b>1.174</b> |
| <b>Accantonamento a conto economico</b> |              |              |
| Service cost                            | 251          | 285          |
| Interest cost                           | 22           | 22           |
|   | <b>273</b>   | <b>307</b>   |

L'accantonamento a conto economico per TFR è classificato, quanto ai *service cost*, tra i costi del personale di cui alla Nota 23 e quanto agli *interest cost* tra gli oneri finanziari.

La movimentazione è di seguito riportata:

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Saldo al 31/12/2015</b>                    | <b>1.174</b> |
| Service cost                                  | 251          |
| Interest cost                                 | 22           |
| (Utili)/Perdite attuariali a patrimonio netto | 79           |
| Indennità liquidate nell'esercizio            | (49)         |
| Trasferimenti ad altre forme pensionistiche   | (108)        |
| Variazione area di consolidamento             | (322)        |
| <b>Saldo al 31/12/2016</b>                    | <b>1.047</b> |

Il numero puntuale dei dipendenti al termine del periodo suddiviso per categorie è il seguente:

| <b>Descrizione</b> | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Dirigenti          | 8                 | 9                 |
| Quadri             | 30                | 29                |
| Impiegati          | 21                | 30                |
| Operai/Portieri    | 6                 | 6                 |
| <b>Totale</b>      | <b>65</b>         | <b>74</b>         |

La riduzione del numero di dipendenti è principalmente dovuta alla cessione della partecipazione in Aedes Real Estate SGR S.p.A..

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) determinando:

- il costo relativo al servizio già prestato dal lavoratore (Past Service Liability);
- il costo relativo al servizio prestato dal lavoratore nel corso dell'esercizio (Service Cost);
- il costo relativo al personale assunto in corso d'anno (Past Service Liability dei neo – assunti);
- il costo relativo agli interessi passivi derivanti dalla passività attuariale (Net Interest Cost);
- i profitti/perdite attuariali relativi al periodo trascorso tra una valutazione e la successiva (Actuarial (gain)/loss).

Il criterio del credito unitario previsto prevede che i costi da sostenere nell'anno per la costituzione del TFR siano determinati in base alla quota delle prestazioni maturate nel medesimo anno. Secondo il metodo dei benefici maturati, l'obbligazione nei confronti del lavoratore viene determinata sulla base del lavoro già prestato alla data di valutazione e sulla base della retribuzione raggiunta alla data di risoluzione del rapporto di lavoro (solo per le società con un numero medio di dipendenti nell'anno 2006 inferiore alle 50 unità).

In particolare:

- il Past Service Liability è il valore attuale calcolato in senso demografico - finanziario delle prestazioni spettanti al lavoratore (liquidazioni di TFR) derivanti dall'anzianità maturata;
- il Current Concern Provision è il valore del fondo TFR secondo il principio contabile civilistico italiano alla data di valutazione;
- il Service Cost è il valore attuale calcolato in senso demografico - finanziario delle prestazioni maturate dal lavoratore nel corso del solo esercizio in chiusura;
- il Net Interest Cost sulla passività netta è la variazione, nel corso dell'esercizio, del valore della passività netta dovuta al passare del tempo ed è pari al prodotto tra la passività netta del piano determinata all'inizio del periodo e il tasso di attualizzazione, tenendo in considerazione qualsiasi variazione nel valore della passività (attività) netta avvenuta durante l'esercizio a causa di contribuzioni o pagamenti di benefici.
- gli Actuarial (Gain)/Loss misurano la variazione della passività intercorrente nel periodo considerato generata da:
  - scostamento tra le ipotesi utilizzate nei modelli di calcolo e l'effettiva dinamica delle grandezze sottoposte a verifica;
  - cambiamenti di ipotesi registrati nel periodo preso in esame.

In considerazione inoltre del carattere evolutivo delle fondamentali grandezze economiche, le valutazioni attuariali sono state eseguite in condizioni economiche "dinamiche"; una siffatta impostazione richiede la formulazione di ipotesi economico-finanziarie capaci di riassumere nel medio - lungo periodo:

- le variazioni medie annue delle retribuzioni e dell'inflazione nel rispetto delle aspettative relative al contesto macroeconomico generale;
- l'andamento dei tassi di interesse attesi sul mercato finanziario.

Relativamente alla scelta del tasso di interesse da utilizzare nelle simulazioni è importante tenere presente che lo IAS 19, al punto 83 e successivi, prevede la corrispondenza tra tassi utilizzati e scadenza delle grandezze di cui si procede alla valutazione. Si fa altresì presente che nel corso delle valutazioni si è tenuto conto, in base alle statistiche fornite dall'azienda, delle probabilità di:

- dimissioni;
- richieste di anticipi di TFR.

Per quanto riguarda gli anticipi essi sono disciplinati secondo quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile.

Infine nelle valutazioni viene considerata l'imposta annua del 17% sulla rivalutazione del fondo TFR.

Per le valutazioni attuariali del TFR al 31 dicembre 2016, sono state adottate le ipotesi demografiche ed economico – finanziarie

*Ipotesi economico-finanziarie*

1. Tasso annuo tecnico di attualizzazione 1,31%
2. Tasso annuo di inflazione 1,55%
3. Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo 2,50%
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 2016.

*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%
  - 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%
5. per le probabilità di anticipazione si è supposto un valore anno per anno pari al 3,00% per tutte le società del Gruppo;

*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 ED ONERI

I fondi rischi ed oneri sono di seguito dettagliati:

|                                | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fondo oneri contrattuali       | 738               | 1.018             |
| Fondo rischi contrattuali      | 205               | 234               |
| Fondo rischi di natura fiscale | 2.444             | 3.424             |
| Fondo oneri futuri             | 2.586             | 1.598             |
| <b>Totale</b>                  | <b>5.973</b>      | <b>6.274</b>      |

Si riepiloga di seguito la movimentazione:

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Saldo al 31/12/2015</b> | <b>6.274</b> |
| Accantonamenti netti       | 1.602        |
| Riclassifiche              | (1.653)      |
| Variazioni di perimetro    | (250)        |
| <b>Saldo al 31/12/2016</b> | <b>5.973</b> |

Il dato dei fondi rischi e oneri è costituito da:

- fondi oneri contrattuali: la voce è principalmente relativa a oneri contrattuali connessi alla cessione di partecipazioni avvenute in esercizi precedenti;
- fondi rischi contrattuali: la voce, include principalmente i rischi connessi a contenziosi in capo alla controllante;
- fondo rischi di natura fiscale: il saldo include principalmente la stima delle passività probabili per contenziosi relativi ad Aedes e alle sue controllate;
- fondo oneri futuri: è principalmente relativo alla passività stanziata a fronte dell'esito sfavorevole dell'arbitrato concluso con riferimento al lodo Fih S.a.g.l..

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 17. DEBITI PER IMPOSTE

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti per imposte correnti:

|   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Debiti verso Erario per IVA               | 95                | 207               |
| Debiti verso Erario per imposte           | 1.359             | 3.873             |
| <b>Totale debiti per imposte correnti</b> | <b>1.454</b>      | <b>4.080</b>      |

|   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Debiti verso Erario per imposte               | 221               | 1.637             |
| <b>Totale debiti per imposte non correnti</b> | <b>221</b>        | <b>1.637</b>      |

La tabella seguente contiene il dettaglio dei debiti per imposte al 31 dicembre 2016:

| Società  | Imposta  | Anno di imposta | Accoglimento rateazione    | Quota corrente | Quota non corrente | 31/12/2016   |
|--|----------|-----------------|----------------------------|----------------|--------------------|--------------|
| Aedes SiiQ S.p.A. (ex Aedes Trading S.r.l.)                            | Registro | 2008            | 08/01/2014 e<br>02/04/2014 | 29             | 13                 | 42           |
| Aedes SiiQ S.p.A. (ex Iupiter S.r.l.)                                  | IRPEG    | 2004            | 28/04/2015                 | 825            | 208                | 1.033        |
| <b>Debiti per imposte correnti per cui si è ottenuta la rateazione</b> |          |                 |                            | <b>854</b>     | <b>221</b>         | <b>1.075</b> |
| Bollina S.r.l.   |          |                 |                            | 43             | 0                  | 43           |
| Pragaquattro center SiiNQ S.p.A.                                       |          |                 |                            | 26             | 0                  | 26           |
| <b>Debiti per Imposte sul reddito maturati nell'esercizio</b>          |          |                 |                            | <b>69</b>      | <b>0</b>           | <b>69</b>    |
| <b>Debiti verso Erario per IVA (non di Gruppo)</b>                     |          |                 |                            | <b>95</b>      | <b>0</b>           | <b>95</b>    |
| <b>Debiti verso Erario per altre imposte</b>                           |          |                 |                            | <b>436</b>     | <b>0</b>           | <b>436</b>   |
| <b>TOTALE</b>  |          |                 |                            | <b>1.454</b>   | <b>221</b>         | <b>1.675</b> |

I debiti verso Erario pari complessivamente a 1.675 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 e 5.717 migliaia di Euro nell'esercizio precedente si riferiscono principalmente ai debiti sorti nei confronti dell'Agenzia delle Entrate in seguito ad accertamenti con adesione.

Nel corso del 2016 sono stati effettuati i pagamenti delle rate inerenti tali posizioni portando il debito non corrente a 221 migliaia di Euro.

In particolare si segnala che nel corso del 2016 si sono conclusi i pagamenti relativamente al contenzioso ex 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 che al 31 dicembre 2015 presentava un saldo pari a 226 migliaia di Euro.

Gli "accertamenti con adesione" ancora in essere sono relativi principalmente all'accordo transattivo

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

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 fino al 30 gennaio 2018, comprensive di sanzioni; al 31 dicembre 2016 il debito residuo ammonta a 1.033 migliaia di Euro (di cui 825 migliaia di Euro scadenti entro il 31 dicembre 2017).

La voce debiti verso Erario per imposte correnti contiene altresì le ritenute su redditi di lavoro dipendente e lavoro autonomo e assimilati per 436 migliaia di Euro.

In data 22 ottobre 2016, è stato emesso il Decreto Legge 193/2016 che ha previsto la possibilità di estinguere integralmente i debiti iscritti a ruolo, pagando (in unica soluzione o in cinque rate entro il 30 settembre 2018) capitale e interessi, aggio su capitale e interessi, spese per le procedure esecutive, spese di notifica della cartella di pagamento.

A fronte del pagamento delle suddette somme, sono quindi "abbuonati" gli importi dovuti a titolo di sanzioni, interessi di mora di cui all'articolo 30, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, sanzioni e somme aggiuntive di cui all'articolo 27, comma 1, del decreto legislativo 26 febbraio 1999, n. 46.

La sanatoria riguarda tutti i carichi inclusi in ruoli, compresi gli accertamenti esecutivi, affidati a Equitalia nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2000 e il 31 dicembre 2016.

Il Gruppo ha richiesto il regime di agevolazioni per due accertamenti fiscali in essere relativi a Praga Construction S.r.l. ed Aedes SIIQ S.p.A..

Al 31 dicembre 2016 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate di natura tributaria.

### NOTA 18. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

|  | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Non correnti</b>                                    |               |               |
| Debiti verso imprese collegate                         | 1.472         | 1.305         |
| Altri debiti   | 621           | 761           |
|  | <b>2.093</b>  | <b>2.066</b>  |
| <b>Correnti</b>  |               |               |
| Acconti  | 77            | 52            |
| Debiti verso fornitori                                 | 8.682         | 9.274         |
| Debiti verso imprese collegate                         | 6.433         | 4.710         |
| Debiti verso controllanti                              | 0             | 4             |
| Debiti verso istituti di previd.e di sicurezza sociale | 222           | 349           |
| Altri debiti   | 4.371         | 3.964         |
| Ratei e risconti passivi                               | 409           | 278           |
|  | <b>20.194</b> | <b>18.631</b> |

Al 31 dicembre 2016 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:

| <b>Non correnti</b>                     | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Depositi Cauzionali/interessi inquilini | 326               | 206               |
| Altri debiti                            | 295               | 555               |
| <b>Debiti verso altri non correnti</b>  | <b>621</b>        | <b>761</b>        |

| <b>Correnti</b>  | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Debiti verso dipendenti per buonuscite, premi, permessi e ferie maturate | 1.011             | 477               |
| Altri debiti   | 3.360             | 3.487             |
| <b>Debiti verso altri correnti</b>                                       | <b>4.371</b>      | <b>3.964</b>      |

Gli altri debiti non correnti, si riferiscono principalmente a depositi cauzionali e debiti verso inquilini per garanzie rilasciate; al 31 dicembre 2016 presentano un saldo pari a 621 migliaia di Euro e non si rilevano significative variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Gli altri debiti correnti, pari a 4.371 migliaia di Euro, 3.964 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, includono principalmente impegni assunti e garanzie rilasciate verso controparti commerciali oltre ai bonus stanziati a favore dei dipendenti del Gruppo e degli Amministratori.

Al 31 dicembre 2016 si registravano scaduti per 708 migliaia di Euro.

#### Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori evidenziano un decremento rispetto all'esercizio precedente; la variazione del periodo è dovuta all'effetto delle variazioni di perimetro dovute alla cessione di Aedes Real Estate SGR S.p.A. al consolidamento di Redwood S.r.l. e Fondo Redwood, agli incrementi riconducibili ai lavori propedeutici la costruzione dei fabbricati che costituiranno la Fase C del Retail Park, al rimborso dei debiti relativi ai lavori sulla sede di Milano Via Morimondo ed ai minori debiti verso i fornitori che avevano prestato servizi di consulenza nell'ambito della cessione della partecipazione in Nova Re S.p.A. e della trasformazione in SIIQ.

A fine esercizio 2016 si registravano scaduti per 1.467 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.

#### Ratei e risconti passivi

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio dei ratei e risconti passivi:

|  | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ratei gestione immobiliare               | 68                | 0                 |
| Risconti gestione immobiliare            | 92                | 14                |
| Altri ratei                              | 1                 | 0                 |
| Altri risconti                           | 248               | 264               |
| <b>Ratei e risconti passivi correnti</b> | <b>409</b>        | <b>278</b>        |

I ratei e risconti passivi sono pari a 409 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016, 278 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015; l'incremento della voce è principalmente attribuibile ai maggiori ratei per 68 migliaia di Euro relativi a Fondo Petrarca.

## • Conto Economico

#### NOTA 19. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

|  | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Locazioni immobiliari  | 16.411            | 7.425             |
| Vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante                        | 745               | 8.381             |
| Vendite di altre rimanenze non immobiliari                                 | 2.236             | 591               |
| Proventi netti da cessione di immobili e licenze commerciali (plusvalenze) | 0                 | 1.300             |
| Prestazioni di servizi   | 2.910             | 3.190             |
| Ricavi per servizi di general contractor                                   | 22.487            | 6.619             |
| <b>Totale</b>  | <b>44.789</b>     | <b>27.506</b>     |

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

Le "locazioni immobiliari" ammontano a 16.411 migliaia di Euro, in aumento rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente (7.425 migliaia di Euro), per effetto dei maggiori affitti generati dall'acquisizione del fondo Redwood e della Redwood S.r.l. nonché dal consolidamento per 12 mesi del Fondo Petrarca (nell'area di consolidamento a partire dal 4° trimestre nel 2015).

La voce "vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante", pari a 745 migliaia di Euro include i proventi derivanti dalle cessioni delle seguenti unità immobiliari:

- 500 migliaia di Euro relativi al Carlton Residence detenuto dalla controllata Pragafrance S.ar.l.;
- 245 migliaia di Euro relativi alla porzione di unità immobiliari con sede a Milano – Via Pompeo Leoni/Via De Angeli detenuta dalla controllata Pragaotto S.r.l.;

La voce "vendite di altre rimanenze non immobiliari", pari a 2.236 migliaia di Euro 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", nulla al 31 dicembre 2016, includeva al 31 dicembre 2015 la plusvalenza realizzata dalla cessione dell'immobile di Milano, Bastioni di Porta Nuova.

La voce "prestazioni di servizi", pari a 2.910 migliaia di Euro 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. I ricavi per prestazioni di servizi non evidenziano significative variazioni rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

I ricavi per servizi di General Contractor sono pari a 22.487 migliaia di Euro, e sono principalmente riconducibili all'attività di General Contractor in relazione ai lavori di sviluppo delle Fasi 5 e 6 del Serravalle Outlet e dello sviluppo di un centro commerciale di proprietà di Carrefour a Nichelino. La variazione significativa rispetto al 31 dicembre 2015 è dovuta al fatto che i cantieri sono stati avviati nei mesi di giugno e luglio 2015.

### NOTA 20. ALTRI RICAVI

La voce risulta così dettagliata:

|   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Plusvalenze da alienazione partecipazioni | 0                 | 5.959             |
| Altri ricavi e proventi                   | 2.782             | 6.345             |
| <b>Totale</b>                             | <b>2.782</b>      | <b>12.304</b>     |

|   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Proventi da altre alienazioni             | 3                 | 1                 |
| Proventi vari                             | 1.106             | 6.266             |
| Altri riaddebiti non relativi ad immobili | 97                | 66                |
| Imposte relative ad esercizi precedenti   | 1.576             | 0                 |
| Rilascio fondo rischi                     | 0                 | 12                |
| <b>Totale</b>                             | <b>2.782</b>      | <b>6.345</b>      |

La voce "Plusvalenze da alienazione partecipazioni" presenta un saldo nullo al 31 dicembre 2016, al 31 dicembre 2015 includeva le plusvalenze realizzate a seguito della cessione di Neptunia S.p.A., Pragasei S.r.l., Praganove S.r.l. e Nova RE S.p.A.

La voce "Altri ricavi e proventi" al 31 dicembre 2015 includeva per 3.834 migliaia di Euro il differenziale positivo tra la valutazione del Fondo Petrarca rispetto all'effettivo prezzo pagato per l'acquisto del 50% delle quote, al netto della svalutazione sul 15% delle quote già di proprietà. La quota rimanente pari a circa 2.511 migliaia di Euro includeva rilasci di fondi svalutazione crediti eccedenti e riaddebiti di costi alle società collegate.

Il saldo al 31 dicembre 2016 è invece riferibile per 1.106 migliaia di Euro a riaddebiti di costi a società

collegate e rilasci di fondi svalutazione crediti eccedenti e per la quota rimanente a sopravvenienze attive.

NOTA 21. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La voce risulta così dettagliata:

|   | 31/12/2016     | 31/12/2015     |
|---|----------------|----------------|
| a) Costi per acquisti capitalizzati a magazzino     | 1.274          | 5.478          |
| b) Costo del venduto                                | (1.939)        | (7.643)        |
| c) (Svalutazione)/Ripresa di valore delle rimanenze | (771)          | (900)          |
| d) Interessi capitalizzati sulle rimanenze          | 0              | 1.112          |
| <b>Totale</b>                                       | <b>(1.436)</b> | <b>(1.953)</b> |

I costi per acquisti capitalizzati a magazzino si riferiscono principalmente ai costi sostenuti per l'acquisto delle materie necessarie allo svolgimento dell'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..

Il costo del venduto, pari a 1.939 migliaia di Euro è principalmente riconducibile alle seguenti attività:

- 591 migliaia di Euro alla cessione del Carlton Residence detenuto dalla controllata Pragafrance S.ar.l.;
- 241 migliaia di Euro alla cessione della porzione di unità immobiliari a Milano – Via Pompeo Leoni/Via De Angeli detenuta dalla controllata Pragaotto S.r.l.;
- 1.107 migliaia di Euro alla vendita delle rimanenze non immobiliari relative alle suddette attività viti vinicola e di commercio all'ingrosso di bevande alcoliche.

NOTA 22. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

|  | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|--|---------------|---------------|
| Costi per acquisto materie prime e altri beni      | 1.777         | 1.651         |
| Costi per servizi relativi a immobili di proprietà | 3.465         | 6.857         |
| Costi per general contractor                       | 22.061        | 4.514         |
| Altri costi per servizi                            | 10.608        | 11.205        |
| <b>Totale</b>                                      | <b>37.911</b> | <b>24.227</b> |

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi per materie prime e servizi, distinto per natura di spesa:

|   | 31/12/2016    | 31/12/2015   |
|---|---------------|--------------|
| Altri costi generali  | 232           | 394          |
| Costi per acquisto materie attività vitivinicola            | 1.202         | 1.036        |
| Costi per acquisto materie capitalizzati a magazzino        | 14            | 0            |
| Costi di gestione immobiliare                               | 329           | 221          |
| <b>Sub totale a) Costi per materie prime</b>                | <b>1.777</b>  | <b>1.651</b> |
| Pulizia immobili  | 43            | 36           |
| Manutenzione  | 1.154         | 1.447        |
| Assicurazioni   | 101           | 80           |
| Spese Condominiali  | 1.041         | 543          |
| Altri   | 1.068         | 309          |
| Costi per servizi capitalizzati a magazzino                 | 58            | 4.442        |
| <b>Sub totale b) Costi relativi a immobili di proprietà</b> | <b>3.465</b>  | <b>6.857</b> |
| <b>Costi per general contractor (c)</b>                     | <b>22.061</b> | <b>4.514</b> |

*Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016*

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>Provvigioni su vendite (d)</b>                      | <b>458</b>    | <b>406</b>    |
| Emolumenti Amministratori                              | 2.310         | 1.697         |
| Emolumenti Collegio Sindacale                          | 250           | 256           |
| Prestazioni professionali                              | 4.333         | 6.370         |
| Commissioni e spese bancarie                           | 456           | 147           |
| Spese viaggio e convegni                               | 186           | 162           |
| Pulizie, telefoniche e manutenzione                    | 534           | 637           |
| Energia  | 143           | 180           |
| Spese pubblicità                                       | 67            | 62            |
| Diversi  | 503           | 712           |
| <b>Sub totale e) Spese generali</b>                    | <b>8.782</b>  | <b>10.223</b> |
| Oneri per affitti                                      | 953           | 361           |
| Canoni di leasing                                      | 415           | 215           |
| <b>Sub totale f) Costi per godimento beni di terzi</b> | <b>1.368</b>  | <b>576</b>    |
| <b>Totale</b>  | <b>37.911</b> | <b>24.227</b> |

I "costi per materie prime" includono principalmente i costi dell'attività vitivinicola capitalizzati a rimanenze, oltre ai costi di gestione immobiliare. Al 31 dicembre 2016 i costi per materie ammontano a 1.777 migliaia di Euro, rispetto a 1.651 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 e non evidenzia significative variazioni.

I "costi relativi a immobili di proprietà", pari a 3.465 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016, 6.857 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, evidenziano un significativo decremento rispetto all'esercizio precedente, principalmente per la riduzione dei costi capitalizzati a magazzino, parzialmente compensati dai maggiori oneri iscritti a seguito del consolidamento del Fondo Redwood, della Redwood S.r.l. e del Fondo Petrarca (quest'ultimo entrato nell'area di consolidamento di Gruppo dal quarto trimestre 2015).

I "costi per General Contractor", pari a 22.061 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016, 4.514 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, 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. La variazione significativa è riconducibile ai lavori di sviluppo delle Fasi 5 e 6 del Serravalle Outlet e dello sviluppo di un centro commerciale di proprietà di Carrefour a Nichelino, tale variazione va letta congiuntamente alla variazione dei ricavi per la medesima attività.

La voce "spese generali" presenta un saldo pari a 8.782 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 in riduzione rispetto ai 10.223 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, è principalmente attribuibile alla riduzione delle prestazioni professionali che al 31 dicembre 2015 includeva i costi per l'intermediazione nell'acquisto/vendita di partecipazioni e immobili.

Gli emolumenti agli amministratori includono i compensi riconosciuti agli amministratori nel corso dell'esercizio, compresi i bonus per l'esercizio 2016.

Le restanti voci all'interno delle spese generali non rilevano significative variazioni.

NOTA 23. COSTO DEL PERSONALE

|                              | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Salari e stipendi            | 4.207             | 3.230             |
| Oneri sociali                | 1.165             | 1.118             |
| Trattamento di fine rapporto | 251               | 233               |
| Altri costi del personale    | 73                | 22                |
| <b>Totale</b>                | <b>5.696</b>      | <b>4.603</b>      |

Il numero medio dei dipendenti diviso per categoria è il seguente:

| Descrizione     | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|-----------------|------------|------------|
| Dirigenti       | 8          | 7          |
| Quadri          | 29         | 25         |
| Impiegati       | 20         | 38         |
| Operai/Portieri | 8          | 9          |
| <b>Totale</b>   | <b>65</b>  | <b>79</b>  |

NOTA 24. ALTRI COSTI OPERATIVI

|   | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|---|--------------|--------------|
| Imu   | 2.500        | 1.240        |
| Oneri societari generali                      | 325          | 374          |
| Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa | 157          | 112          |
| Altri oneri minori                            | 137          | 245          |
| Oneri diversi                                 | 9            | 483          |
| <b>Totale</b>                                 | <b>3.128</b> | <b>2.454</b> |

La voce "Imu", pari a 2.500 migliaia di Euro, evidenzia un incremento di 1.260 migliaia di Euro rispetto ai 1.240 migliaia di Euro dello stesso periodo dello scorso esercizio, principalmente attribuibile alle imposte maturate sugli immobili del Fondo Redwood e Fondo Petrarca (quest'ultimo entrato nell'area di consolidamento di Gruppo dal quarto trimestre 2015).

NOTA 25. AMMORTAMENTI, ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI

|   | 31/12/2016      | 31/12/2015     |
|---|-----------------|----------------|
| Ammortamenti immobilizzazioni immateriali                       | 28              | 10             |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali                   |                 |                |
| <i>impianti specifici</i>                                       | 19              | 29             |
| <i>attrezzatura</i>   | 397             | 115            |
| <i>altri beni</i>   | 175             | 172            |
| Totale ammortamenti immobilizzazioni materiali                  | 591             | 316            |
| Svalutazioni delle immobilizzazioni materiali                   |                 |                |
| <i>altri beni</i>   | 64              | 0              |
| <b>Ammortamenti e svalutazioni</b>                              | <b>683</b>      | <b>326</b>     |
| <b>Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari</b>    | <b>(29.773)</b> | <b>(1.989)</b> |
| Svalutazioni finanziamenti soci a collegate                     | 178             | 140            |
| Svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante                 | 14              | 114            |
| Svalutazioni dei crediti verso collegate dell'attivo circolante | 0               | 304            |
| Accantonamenti/(Rilasci) di fondi rischi                        | 1.602           | (777)          |
| <b>Svalutazioni e accantonamenti</b>                            | <b>1.794</b>    | <b>(219)</b>   |
| <b>Totale</b>   | <b>(27.296)</b> | <b>(1.882)</b> |

Per le osservazioni relative alla voce "Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari", pari a positivi 29.773 migliaia di Euro, si rimanda a quanto riportato in nota 1 – investimenti immobiliari.

Gli accantonamenti netti per rischi, negativi per 1.602 migliaia di Euro, includono principalmente l'accantonamento connesso al lodo arbitrale Fih S.a.g.l. per il quale il Collegio Arbitrale si è pronunciato deliberando il risarcimento del danno per 2.093 migliaia di Euro.

NOTA 26. QUOTA DEL RISULTATO DI SOCIETÀ VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

|   | 31/12/2016     | 31/12/2015     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Utili</b>  |                |                |
| Utili di partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto   | 5.789          | 1.577          |
|   | <b>5.789</b>   | <b>1.577</b>   |
| <b>Perdite</b>  |                |                |
| Perdite di partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto | (2.780)        | (2.713)        |
|   | <b>(2.780)</b> | <b>(2.713)</b> |
| <b>Totale</b>   | <b>3.009</b>   | <b>(1.136)</b> |

La voce è composta dalla valutazione delle società collegate secondo il metodo del patrimonio netto, di cui alla precedente Nota 4.

NOTA 27. ONERI/(PROVENTI) DI RISTRUTTURAZIONE

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

|   | 31/12/2016 | 31/12/2015     |
|---|------------|----------------|
| (Proventi da saldo e stralcio)                            | 0          | (1.350)        |
| (Rilascio)/ accantonamento per riorganizzazione aziendale | 0          | (967)          |
| Oneri vari di ristrutturazione                            | 0          | 589            |
| <b>Totale</b>   | <b>0</b>   | <b>(1.728)</b> |

La voce presenta un saldo nullo al 31 dicembre 2016.

I "proventi da saldo e stralcio" erano relativi al 31 dicembre 2015 allo stralcio ottenuto sul debito bancario relativo all'immobile di Bastioni di Porta Nuova.

La voce "rilascio per riorganizzazione aziendale" rappresentava al 31 dicembre 2015 l'adeguamento del fondo rischi per gli oneri di completamento della procedura di ristrutturazione aziendale.

La voce "oneri vari di ristrutturazione" includeva al 31 dicembre 2015 i costi per consulenze relative all'operazione di ristrutturazione aziendale.

### NOTA 28. PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI NETTI

Di seguito si riporta il dettaglio degli oneri e proventi finanziari:

|  | 31/12/2016     | 31/12/2015     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Proventi</b>                              |                |                |
| Interessi su conti correnti bancari          | 92             | 279            |
| Interessi su finanziamenti a collegate       | 839            | 502            |
| Valutazione al mercato di strumenti derivati | 0              | 198            |
| Altri interessi attivi                       | 6              | 79             |
|  | <b>937</b>     | <b>1.058</b>   |
| <b>Oneri</b>                                 |                |                |
| Interessi su conti correnti bancari          | 318            | 442            |
| Interessi su finanziamenti bancari           | 3.124          | 3.070          |
| Interessi su finanziamenti non bancari       | 287            | 333            |
| Interessi su finanziamenti da soci terzi     | 50             | 197            |
| Valutazione al mercato di strumenti derivati | 507            | 66             |
| Interessi passivi su altri debiti            | 244            | 114            |
| Interessi capitalizzati a rimanenze          | 0              | 1.112          |
|  | <b>4.530</b>   | <b>5.334</b>   |
| <b>Totale</b>                                | <b>(3.593)</b> | <b>(4.276)</b> |

Gli oneri finanziari netti, pari a 3.593 migliaia di Euro, in riduzione rispetto ai 4.276 migliaia di Euro dello scorso esercizio sono principalmente costituiti da:

- proventi finanziari: ammontano a 937 migliaia di Euro, non significativamente variati rispetto al 31 dicembre 2015;
- oneri finanziari: ammontano a 4.530 migliaia di Euro, ed evidenziano un decremento rispetto ai 5.334 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015.

### NOTA 29. IMPOSTE

|                                | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Imposte correnti               | (100)        | (2.281)      |
| Imposte anticipate/(differite) | 3.166        | 2.146        |
| <b>Totale</b>                  | <b>3.066</b> | <b>(135)</b> |

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte dell'esercizio:

|   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Imposte correnti</b>                 |                   |                   |
| IRES                                    | (56)              | (3.235)           |
| Proventi/(Oneri) da consolidato fiscale | (266)             | 2.921             |
| Imposte esercizi precedenti             | 52                | 0                 |
|   | <b>(270)</b>      | <b>(314)</b>      |
| IRAP                                    | (19)              | (1.967)           |
| Imposte esercizi precedenti             | 189               | 0                 |
|   | <b>170</b>        | <b>(1.967)</b>    |
| <b>Imposte anticipate/(differite)</b>   | <b>3.166</b>      | <b>2.146</b>      |
|   | <b>3.066</b>      | <b>(135)</b>      |

Il Gruppo nell'esercizio 2016 presenta IRES netta per 270 migliaia di Euro, derivante principalmente dagli imponibili apportati al consolidato fiscale da alcune società del gruppo e dai proventi riconosciuti a Pragasei s.r.l., 221 migliaia di Euro, a fronte delle perdite dalla stessa attribuite al consolidato fiscale.

Al 31 dicembre 2016 è stata iscritta Irap corrente per 19 migliaia di Euro. La rilevazione di imposte di esercizi precedenti per 189 migliaia di Euro è principalmente imputabile alla contabilizzazione del credito d'imposta IRAP ai sensi dell'articolo 1, comma 21, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, spettante ai soggetti che non si avvalgono di lavoratori dipendenti, non rilevato nell'esercizio precedente.

Il Gruppo presenta inoltre imposte anticipate per 3.166 migliaia di euro, 2.146 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;
- ii. dallo stanziamento di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse entro il limite dell'80% delle imposte differite (IRES) di cui al punto precedente;
- iii. dallo stanziamento di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse entro il limite dell'80% delle imposte differite (IRES) considerate implicitamente nel valore di carico della partecipazione in joint venture aderente al consolidato fiscale della controllante Aedes SIIQ S.p.A..

**NOTA 30. UTILE/PERDITA DOPO LE IMPOSTE DELLE ATTIVITÀ DESTINATE ALLA DISMISSIONE**

Il risultato delle attività destinate alla dismissione si riferisce al risultato generato dal *discontinuing* della società Aedes Real Estate SGR S.p.A.; in data 11 maggio 2016 Aedes ha sottoscritto un contratto preliminare per la vendita a Sator Immobiliare SGR di tutte le azioni detenute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR; a seguito della formalizzazione di tale accordo i risultati del periodo dal 1 gennaio 2016 alla data di cessione della partecipazione e del corrispondente periodo comparativo della controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A. sono stati classificati all'interno della voce "Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione".

La vendita della partecipazione si è realizzata in data 14 novembre 2016 a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive previste del contratto preliminare, la minusvalenza da alienazione realizzata è stata classificata nella voce "Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività destinate alla dismissione".

Si riepiloga di seguito la composizione della voce al 31 dicembre 2016:

*Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016*

| <b>CONTO ECONOMICO</b>   |              |
|--|--------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 2.277        |
| Altri ricavi   | 20           |
| Costi per materie prime e servizi  | (796)        |
| Costo del personale  | (824)        |
| Altri costi operativi  | (35)         |
| <b>Risultato operativo lordo</b>   | <b>642</b>   |
| Ammortamenti   | (3)          |
| <b>Risultato operativo</b>   | <b>639</b>   |
| Proventi (Oneri) finanziari netti  | 530          |
| <b>Risultato al lordo delle imposte</b>  | <b>1.169</b> |
| Imposte  | 195          |
| <b>Perdita del periodo</b>   | <b>1.364</b> |
| Rilascio riserva valutazione fair value  | 516          |
| Minusvalenza da alienazione  | (844)        |
| <b>Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività destinate alla dismissione</b> | <b>1.036</b> |

La corrispondente voce al 31 dicembre 2015, riclassificata per finalità comparative, si compone come segue:

|  | 31/12/2015   |
|--|--------------|
| <b>CONTO ECONOMICO</b>   |              |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 4.094        |
| Altri ricavi   | 388          |
| Costi per materie prime e servizi  | (1.070)      |
| Costo del personale  | (1.190)      |
| Altri costi operativi  | (41)         |
| <b>Risultato operativo lordo</b>   | <b>2.181</b> |
| Ammortamenti   | 0            |
| <b>Risultato operativo</b>   | <b>2.181</b> |
| Proventi (Oneri) finanziari netti  | 14           |
| <b>Risultato al lordo delle imposte</b>  | <b>2.195</b> |
| Imposte  | (711)        |
| <b>Perdita del periodo</b>   | <b>1.484</b> |
| <b>Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività destinate alla dismissione</b> | <b>1.484</b> |

Il valore di realizzo per la vendita delle azioni della SGR è stato pari a 9.772 migliaia di Euro di cui: 4.500 migliaia di Euro incassati a fronte della riduzione del capitale sociale della SGR, 1.281 migliaia di Euro a seguito distribuzione dei dividendi, 3.567 migliaia di Euro incassati entro il 29 dicembre 2016 e i restanti 424 migliaia di Euro da incassare a seguito della liquidazione del Fondo Investietico.

La cessione dell'attività di fund management, prevista nel Piano Industriale 2014-2019 rappresenta un ulteriore passo verso il modello di property company che la Società ha adottato aderendo al regime SIIQ, che prevede la gestione diretta degli asset di proprietà e non l'attività di gestione per conto terzi.

Si riporta di seguito la riconciliazione del flusso di cassa netto generato dalle operazioni sulla partecipazione nel corso del 2016 come riportato nel rendiconto finanziario:

|   |              |
|---|--------------|
| Attività nette cedute                                 | 4.835        |
| Minusvalenza da cessione                              | (844)        |
| <b>Prezzo di cessione</b>                             | <b>3.991</b> |
| Uscita di cassa per acquisto SGR                      | (300)        |
| Liquidità nella società alla data di cessione         | (3.167)      |
| Quota prezzo ad incasso differito                     | (424)        |
| <b>Flusso di cassa netto derivante dalla cessione</b> | <b>100</b>   |

Si riporta di seguito evidenza del flusso di cassa netto generato da Aedes Real Estate SGR S.p.A. sui flussi finanziari di consolidato:

|   | 31/12/2016   | 31/12/2015  |
|---|--------------|-------------|
| Flusso finanziario dell'attività operativa        | 2            | 323         |
| Flusso finanziario dell'attività d'investimento   | 2.148        | (25)        |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento | 0            | (576)       |
| <b>Flusso finanziario complessivo</b>             | <b>2.150</b> | <b>-278</b> |

Il flusso finanziario dell'attività d'investimento si riferisce per 2.189 all'incasso da parte della società delle quote del Fondo Investietico rimborsate nel corso del 2016, la restante parte sono investimenti del periodo.

NOTA 31. RISULTATO PER AZIONE

|   | 31/12/2016  | 31/12/2015  |
|---|-------------|-------------|
| Risultato complessivo attribuibile agli azionisti ordinari (migliaia di Euro) | 28.512      | 5.478       |
| Media ponderata di azioni in circolazione durante l'anno                      | 316.773.018 | 277.777.019 |
| <b>Utile/(Perdita) base per azione (Euro)</b>                                 | <b>0,09</b> | <b>0,02</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 acollo 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. Si precisa che detto impegno si intende estinto, in quanto

interamente corrisposto.

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:

- 1.561 migliaia di Euro relativi a fideiussione bancaria rilasciata da Banco BPM a favore di Carrefour Property Italia S.r.l. nell'interesse di Praga Construction S.r.l., a garanzia del 50% dell'acconto relativo ai contratti di appalto per la realizzazione e ampliamento del complesso commerciale sito in Nichelino, Via dei Cacciatori.
- 694 migliaia di Euro relativi a fideiussione bancaria rilasciata da Banco BPM a favore di Pragasei S.r.l. nell'interesse di Praga Construction S.r.l., 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)".
- 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. ora Aedes 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 Pragaotto S.r.l. 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);
- 175 migliaia di Euro relativi a fideiussione bancaria rilasciata da Banco BPM a favore di Serravalle Outlet Mall S.r.l. nell'interesse di Praga Construction S.r.l., 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 convenzione urbanistica stipulata in data 24 settembre 2015 e registrata ad Alessandria il 9 ottobre 2015 al N. 9949 – Serie 1 T.
- 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 Pragaotto S.r.l. a garanzia delle OO.UU. Standard PV1;
- 172 migliaia di Euro relativi a fideiussione bancaria rilasciata da Veneto Banca S.p.A. a favore di C4 Investment fund nell'interesse di Aedes a garanzia di quanto previsto dal;
- 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 Pragaotto S.r.l. 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 Pragaotto S.r.l. 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 Pragaotto 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 Pragaotto S.r.l. a garanzia delle OO.UU. Standard PV2;
- 90 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazione S.p.A. a favore del Comune di Serravalle Scrivia nell'interesse di Cascina Praga SIINQ S.p.A. S.r.l. a garanzia delle OO.UU. tratto stradale del lotto 10 B;
- 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;

Si segnala inoltre che Aedes ha rilasciato:

- 30.951 migliaia di Euro relativi alla garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata a favore di Credit Agricole Corporate and Investment Bank nell'interesse della collegata Pragasei S.r.l. a garanzia del finanziamento concesso a quest'ultima. Si precisa inoltre che Serravalle Outlet Mall Investment Sarl, socio al 49,9% , ha rilasciato identica garanzia.
- 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;
- 131 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Aedificandi S.r.l. (società cessata), in relazione al 50% dei crediti IVA richiesti a rimborso;

#### *Garanzie su beni di proprietà del Gruppo*

Sono state concesse in pegno a favore di istituti di credito le quote possedute nella società Pragasei S.r.l..

#### *Impegni verso terzi*

- 6.688 migliaia di Euro l'impegno assunto da Aedes in relazione ad eventuali extra costi per la realizzazione del centro commerciale denominato "Serravalle Luxury Outlet (FASE 6)" di proprietà di Pragasei S.r.l.. Si precisa inoltre che Serravalle Outlet Mall Investment Sarl, socio al 49,9% di Pragasei S.r.l., ha rilasciato identico impegno.

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 2016 (migliaia di Euro)*

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

| CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO  | Investment & Asset Management | Investment & Development Management | Holding         | Attività immobiliari | Attività non immobiliari | 31/12/2016      |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|-----------------|
| Ricavi lordi da affitto  | 14.995                        | 53                                  | 71              | 15.119               | 1                        | 15.120          |
| Margine da vendita Immobili  | (87)                          | 0                                   | 0               | (87)                 | 0                        | (87)            |
| Margine da vendita rimanenze non immobiliari   | 0                             | 0                                   | 0               | 0                    | 1.129                    | 1.129           |
| Margine da vendita Partecipazioni  | 0                             | 0                                   | 0               | 0                    | (3)                      | (3)             |
| Margine da servizi di general contractor e project mgmt                                | 0                             | 488                                 | 0               | 488                  | 0                        | 488             |
| Ricavi da servizi non core   | 0                             | 0                                   | 0               | 0                    | 2.230                    | 2.230           |
| Altri ricavi   | 195                           | 340                                 | 2.118           | 2.653                | 103                      | 2.756           |
| <b>Totale Ricavi</b>   | <b>15.103</b>                 | <b>881</b>                          | <b>2.189</b>    | <b>18.173</b>        | <b>3.460</b>             | <b>21.633</b>   |
| <b>Totale Costi Diretti</b>  | <b>(4.638)</b>                | <b>(438)</b>                        | <b>0</b>        | <b>(5.076)</b>       | <b>(1.356)</b>           | <b>(6.432)</b>  |
| <b>Net Operating Income</b>  | <b>10.465</b>                 | <b>443</b>                          | <b>2.189</b>    | <b>13.097</b>        | <b>2.104</b>             | <b>15.201</b>   |
| Costo del Personale Diretto  | (150)                         | (1.756)                             | 0               | (1.906)              | (616)                    | (2.522)         |
| Costi interni capitalizzati  | 8                             | 1.051                               | 0               | 1.059                | 0                        | 1.059           |
| <b>Totale Costi diretti</b>  | <b>(142)</b>                  | <b>(705)</b>                        | <b>0</b>        | <b>(847)</b>         | <b>(616)</b>             | <b>(1.463)</b>  |
| Costo del Personale di sede  | 0                             | 0                                   | (3.174)         | (3.174)              | 0                        | (3.174)         |
| Consulenze a Struttura   | 0                             | 0                                   | (2.951)         | (2.951)              | (446)                    | (3.397)         |
| G&A  | 0                             | 0                                   | (5.415)         | (5.415)              | (1.602)                  | (7.017)         |
| Costi interni capitalizzati  | 0                             | 0                                   | 21              | 21                   | 0                        | 21              |
| <b>Totale Spese Generali</b>   | <b>0</b>                      | <b>0</b>                            | <b>(11.519)</b> | <b>(11.519)</b>      | <b>(2.048)</b>           | <b>(13.567)</b> |
| <b>EBITDA</b>  | <b>10.323</b>                 | <b>(262)</b>                        | <b>(9.330)</b>  | <b>731</b>           | <b>(560)</b>             | <b>171</b>      |
| Adeguamenti di valore degli immobili   | 35.233                        | (6.231)                             | 0               | 29.002               | 0                        | 29.002          |
| Amm, acc. e svalutazioni (escluse le partecipazioni)                                   | (80)                          | (317)                               | (2.204)         | (2.601)              | 124                      | (2.477)         |
| Proventi/oneri da partecipazioni   | (1.547)                       | 4.556                               | 0               | 3.009                | 0                        | 3.009           |
| <b>EBIT (Risultato operativo)</b>  | <b>43.929</b>                 | <b>(2.254)</b>                      | <b>(11.534)</b> | <b>30.141</b>        | <b>(436)</b>             | <b>29.705</b>   |
| Proventi/(oneri) finanziari  | (2.235)                       | (1.042)                             | (249)           | (3.526)              | (67)                     | (3.593)         |
| <b>EBT (Risultato ante imposte)</b>  | <b>41.694</b>                 | <b>(3.296)</b>                      | <b>(11.783)</b> | <b>26.615</b>        | <b>(503)</b>             | <b>26.112</b>   |
| Imposte/Oneri fiscali  | (19)                          | (2)                                 | 3.162           | 3.141                | (75)                     | 3.066           |
| <b>Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento</b>                                 | <b>41.675</b>                 | <b>(3.298)</b>                      | <b>(8.621)</b>  | <b>29.756</b>        | <b>(578)</b>             | <b>29.178</b>   |
| Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività non correnti destinate alla dismissione | 0                             | 0                                   | 1.036           | 1.036                | 0                        | 1.036           |
| <b>Utile/(Perdita)</b>   | <b>41.675</b>                 | <b>(3.298)</b>                      | <b>(7.585)</b>  | <b>30.792</b>        | <b>(578)</b>             | <b>30.214</b>   |

Di seguito si riporta una tabella di riconciliazione tra i ricavi e i costi indicati nelle tabelle per settore di attività con i dati presenti nei Prospetti Contabili.

| <b>Totale ricavi esposto in relazione sulla gestione</b>   | <b>21.633</b> |
|--|---------------|
| Ricavi per riaddebiti a conduttori   | 1.288         |
| Costi da General Contractor e da Project management  | 22.708        |
| Costo del venduto rimanenze immobiliari e non immobiliari  | 1.939         |
| Margine da vendita partecipazioni  | 3             |
| <b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni e Altri ricavi esposto nei prospetti di bilancio</b> | <b>47.571</b> |

| <b>Totale costi esposto in relazione sulla gestione</b> | <b>(21.462)</b> |
|---|-----------------|
| Costi da General Contractor e da Project management     | (22.708)        |
| Margine da vendita partecipazioni                       | (3)             |
| Ricavi per riaddebiti a conduttori                      | (1.288)         |
| Costi capitalizzati a rimanenze                         | (1.274)         |
| <b>Totale costi esposto nei prospetti di bilancio</b>   | <b>(46.735)</b> |

I ricavi per riaddebiti a conduttori nella relazione sulla gestione sono riportati a riduzione della voce "Perdite per sfitti nette" mentre nello schema di nota integrativa consolidata sono riportati nella voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

Con riferimento ai costi della attività di General Contractor e Project management si evidenzia che la relazione sulla gestione espone i ricavi al netto dei costi diretti che nella nota integrativa sono riportati nella voce "Costi per materie prime e servizi".

Con riferimento al costo del venduto delle rimanenze si evidenzia che mentre la relazione sulla gestione espone i ricavi al netto del costo del venduto, nella nota integrativa è riportato nella voce variazione delle rimanenze.

**Conto economico al 31 dicembre 2015 (migliaia di Euro)**

| CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO  | Investment & Asset Management | Investment & Development Management | Holding         | Attività immobiliari | Attività non immobiliari | 31/12/2015      |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|-----------------|
| Ricavi lordi da affitto  | 7.064                         | 4                                   | 0               | 7.068                | 0                        | 7.068           |
| Margine da vendita Immobili  | 1.994                         | 0                                   | 0               | 1.994                | 0                        | 1.994           |
| Margine da vendita rimanenze non immobiliari   | 0                             | 0                                   | 0               | 0                    | 635                      | 635             |
| Margine da vendita Partecipazioni  | 0                             | 2.599                               | 0               | 2.599                | 1.215                    | 3.814           |
| Margine da servizi di general contractor e project mgmt                                | (4)                           | 932                                 | 0               | 928                  | 0                        | 928             |
| Ricavi da servizi non core   | 0                             | 0                                   | 0               | 0                    | 2.081                    | 2.081           |
| Altri ricavi   | 56                            | 271                                 | 2.051           | 2.378                | 1.084                    | 3.462           |
| <b>Totale Ricavi</b>   | <b>9.110</b>                  | <b>3.806</b>                        | <b>2.051</b>    | <b>14.967</b>        | <b>5.015</b>             | <b>19.982</b>   |
| <b>Totale Costi Diretti</b>  | <b>(2.031)</b>                | <b>(365)</b>                        | <b>0</b>        | <b>(2.396)</b>       | <b>(1.354)</b>           | <b>(3.750)</b>  |
| <b>Net Operating Income</b>  | <b>7.079</b>                  | <b>3.441</b>                        | <b>2.051</b>    | <b>12.571</b>        | <b>3.661</b>             | <b>16.232</b>   |
| Costo del Personale Diretto  | (151)                         | (714)                               | 0               | (865)                | (869)                    | (1.734)         |
| Costi interni capitalizzati  | 162                           | 1.243                               | 0               | 1.405                | 0                        | 1.405           |
| <b>Totale Costi diretti</b>  | <b>11</b>                     | <b>529</b>                          | <b>0</b>        | <b>540</b>           | <b>(869)</b>             | <b>(329)</b>    |
| Costo del Personale di sede  | 0                             | 0                                   | (2.869)         | (2.869)              | 0                        | (2.869)         |
| Consulenze a Struttura   | 0                             | 0                                   | (5.875)         | (5.875)              | (523)                    | (6.398)         |
| G&A  | 0                             | 0                                   | (4.607)         | (4.607)              | (1.648)                  | (6.255)         |
| Costi interni capitalizzati  | 0                             | 0                                   | 0               | 0                    | 0                        | 0               |
| <b>Totale Spese Generali</b>   | <b>0</b>                      | <b>0</b>                            | <b>(13.351)</b> | <b>(13.351)</b>      | <b>(2.171)</b>           | <b>(15.522)</b> |
| <b>EBITDA</b>  | <b>7.090</b>                  | <b>3.970</b>                        | <b>(11.300)</b> | <b>(240)</b>         | <b>621</b>               | <b>381</b>      |
| Adeguamenti di valore degli immobili   | 5.625                         | (690)                               | (11)            | 4.924                | 0                        | 4.924           |
| Amm. acc. e svalutazioni (escluse le partecipazioni)                                   | (7)                           | 0                                   | 112             | 105                  | (212)                    | (107)           |
| Proventi/oneri da partecipazioni   | 278                           | (64)                                | 2.523           | 2.737                | 0                        | 2.737           |
| <b>EBIT (Risultato operativo)</b>  | <b>12.986</b>                 | <b>3.216</b>                        | <b>(8.676)</b>  | <b>7.526</b>         | <b>409</b>               | <b>7.935</b>    |
| Proventi/(oneri) finanziari  | (1.625)                       | (597)                               | (867)           | (3.089)              | (75)                     | (3.164)         |
| <b>EBT (Risultato ante imposte)</b>  | <b>11.361</b>                 | <b>2.619</b>                        | <b>(9.543)</b>  | <b>4.437</b>         | <b>334</b>               | <b>4.771</b>    |
| Imposte/Oneri fiscali  | 0                             | (3)                                 | (94)            | (97)                 | (38)                     | (135)           |
| <b>Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento</b>                                 | <b>11.361</b>                 | <b>2.616</b>                        | <b>(9.637)</b>  | <b>4.340</b>         | <b>296</b>               | <b>4.636</b>    |
| Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività non correnti destinate alla dismissione | 0                             | 0                                   | 1.484           | 1.484                | 0                        | 1.484           |
| <b>Utile/(Perdita)</b>   | <b>11.361</b>                 | <b>2.616</b>                        | <b>(8.153)</b>  | <b>5.824</b>         | <b>296</b>               | <b>6.120</b>    |

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2016 (migliaia di Euro)**

| STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO                      | Investment & Asset Management | Investment & Development Management | Holding        | Attività immobiliari | Attività non immobiliari | 31/12/2016     |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------------|----------------|
| Investimenti Immobiliari e Rimanenze                | 259.580                       | 135.924                             | 0              | 395.504              | 2.214                    | 397.718        |
| Partecipazioni e Fondi                              | 28.870                        | 11.587                              | 0              | 40.457               | 5                        | 40.462         |
| Crediti finanziari                                  | 2.573                         | 10.993                              | 84             | 13.650               | 0                        | 13.650         |
| Altre immobilizzazioni                              | 0                             | 0                                   | 2.612          | 2.612                | 255                      | 2.867          |
| Imposte Differite Attive                            | 0                             | 0                                   | 6.351          | 6.351                | 28                       | 6.379          |
| Crediti commerciali e altri crediti                 | 0                             | 0                                   | 15.675         | 15.675               | 537                      | 16.212         |
| Crediti tributari                                   | 0                             | 0                                   | 10.779         | 10.779               | 1.190                    | 11.969         |
| Disponibilità liquide e azioni proprie              | 0                             | 0                                   | 12.558         | 12.558               | 282                      | 12.840         |
| <b>Totale Attivo</b>                                | <b>291.023</b>                | <b>158.504</b>                      | <b>48.059</b>  | <b>497.586</b>       | <b>4.511</b>             | <b>502.097</b> |
| Debiti v/banche                                     | 117.843                       | 36.151                              | 6.972          | 160.966              | 1.271                    | 162.237        |
| Debiti v/altri finanziatori                         | 0                             | 0                                   | 1.596          | 1.596                | 0                        | 1.596          |
| Debiti verso Personale                              | 0                             | 0                                   | 3.355          | 3.355                | 278                      | 3.633          |
| Debiti commerciali e altri Debiti entro l'esercizio | 0                             | 0                                   | 18.319         | 18.319               | 1.382                    | 19.701         |
| Debiti per imposte                                  | 0                             | 0                                   | 1.608          | 1.608                | 67                       | 1.675          |
| Imposte differite passive                           | 0                             | 0                                   | 3.903          | 3.903                | 18                       | 3.921          |
| Fondo rischi e oneri                                | 0                             | 0                                   | 5.956          | 5.956                | 17                       | 5.973          |
| <b>Patrimonio Netto</b>                             | <b>173.180</b>                | <b>122.353</b>                      | <b>6.350</b>   | <b>301.883</b>       | <b>1.478</b>             | <b>303.361</b> |
| <b>Patrimonio netto di competenza del Gruppo</b>    | <b>173.367</b>                | <b>122.353</b>                      | <b>(1.083)</b> | <b>294.637</b>       | <b>1.771</b>             | <b>296.408</b> |
| Patrimonio Netto di terzi                           | (187)                         | 0                                   | 7.433          | 7.246                | (293)                    | 6.953          |
| <b>Totale Passivo</b>                               | <b>291.023</b>                | <b>158.504</b>                      | <b>48.059</b>  | <b>497.586</b>       | <b>4.511</b>             | <b>502.097</b> |

*Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016*

*Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015 (migliaia di Euro)*

| STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO                      | Investment & Asset Management | Investment & Development Management | Holding       | Attività immobiliari | Attività non immobiliari | 31/12/2015     |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------|--------------------------|----------------|
| Investimenti Immobiliari e Rimanenze                | 182.998                       | 136.202                             | 0             | 319.200              | 2.147                    | 321.347        |
| Partecipazioni e Fondi                              | 33.010                        | 6.872                               | 0             | 39.882               | 1.973                    | 41.855         |
| Crediti finanziari                                  | 2.477                         | 10.663                              | 72            | 13.212               | 0                        | 13.212         |
| Altre immobilizzazioni                              | 0                             | 0                                   | 2.893         | 2.893                | 1.481                    | 4.374          |
| Imposte Differite Attive                            | 0                             | 0                                   | 1.730         | 1.730                | 164                      | 1.894          |
| Crediti commerciali e altri crediti                 | 0                             | 0                                   | 12.293        | 12.293               | 1.262                    | 13.555         |
| Crediti tributari                                   | 0                             | 0                                   | 10.987        | 10.987               | 466                      | 11.453         |
| Disponibilità liquide e azioni proprie              | 0                             | 0                                   | 62.225        | 62.225               | 6.910                    | 69.135         |
| <b>Totale Attivo</b>                                | <b>218.485</b>                | <b>153.737</b>                      | <b>90.200</b> | <b>462.422</b>       | <b>14.403</b>            | <b>476.825</b> |
| Debiti v/banche                                     | 109.959                       | 41.386                              | 10.546        | 161.891              | 1.515                    | 163.406        |
| Debiti v/altri finanziatori                         | 0                             | 0                                   | 1.546         | 1.546                | 0                        | 1.546          |
| Debiti verso Personale                              | 0                             | 0                                   | 1.639         | 1.639                | 777                      | 2.416          |
| Debiti commerciali e altri Debiti entro l'esercizio | 0                             | 0                                   | 17.969        | 17.969               | 1.486                    | 19.455         |
| Debiti per imposte                                  | 0                             | 0                                   | 5.453         | 5.453                | 264                      | 5.717          |
| Imposte differite passive                           | 0                             | 0                                   | 2.397         | 2.397                | 294                      | 2.691          |
| Fondo rischi e oneri                                | 0                             | 0                                   | 5.728         | 5.728                | 546                      | 6.274          |
| <b>Patrimonio Netto</b>                             | <b>108.526</b>                | <b>112.351</b>                      | <b>44.922</b> | <b>265.799</b>       | <b>9.521</b>             | <b>275.320</b> |
| <b>Patrimonio netto di competenza del Gruppo</b>    | <b>108.520</b>                | <b>112.351</b>                      | <b>38.741</b> | <b>259.612</b>       | <b>9.467</b>             | <b>269.079</b> |
| Patrimonio Netto di terzi                           | 6                             | 0                                   | 6.181         | 6.187                | 54                       | 6.241          |
| <b>Totale Passivo</b>                               | <b>218.485</b>                | <b>153.737</b>                      | <b>90.200</b> | <b>462.422</b>       | <b>14.403</b>            | <b>476.825</b> |

NOTA 34. 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.

Tale principio 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".

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.

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 (DCF) |                | Metodo Comparativo |              | Metodo Residuale |                | Totale         |                |
|---------------|----------------------------|----------------|--------------------|--------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|               | Book value                 | Fair Value     | Book value         | Fair Value   | Book value       | Fair Value     | Book value     | Fair Value     |
| Retail        | 84.250                     | 84.250         | 0                  | 0            | 100.297          | 100.305        | 184.547        | 184.555        |
| Office        | 150.550                    | 150.550        | 0                  | 0            | 0                | 0              | 150.550        | 150.550        |
| Other         | 1.080                      | 1.080          | 2.201              | 2.314        | 3.010            | 3.010          | 6.291          | 6.404          |
| <b>Totale</b> | <b>235.880</b>             | <b>235.880</b> | <b>2.201</b>       | <b>2.314</b> | <b>103.307</b>   | <b>103.315</b> | <b>341.388</b> | <b>341.509</b> |

Gli importi sopra esposti non includono le rimanenze che sono valutate in base allo IAS 2 "Rimanenze".

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, viene 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. Viene 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 (60% circa del fair value totale):
  - Retail: il periodo di attualizzazione oscilla tra i 2 e i 10 anni; è stato utilizzato prevalentemente un tasso d'inflazione costante pari all'1,50% per l'intero orizzonte temporale; 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 il 9,00%; il tasso di capitalizzazione netto tra il 5,80% ed il 8,20%;
  - Office: il periodo di attualizzazione oscilla tra i 3 e i 12 anni; è stato utilizzato prevalentemente un tasso d'inflazione costante pari all'1,50% per l'intero orizzonte temporale. Il tasso di attualizzazione utilizzato, invece, varia tra il 6,35% l'8,20%; il tasso di capitalizzazione netto tra il 4,00% e il 6,00%;
  - 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'1,50% per l'intero orizzonte temporale; il tasso di crescita di mercato è stato valutato pari al tasso d'inflazione. Il tasso di attualizzazione utilizzato, invece, risulta pari al 8,10%; il tasso di capitalizzazione lordo risulta pari al 6,60%.
- Metodo Residuale (32% 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 13,00% e il 39,00% dei costi di sviluppo mentre il tasso di capitalizzazione netto utilizzato per la determinazione del valore finale dell'immobile varia tra il 5,50% e l'8,50%.

#### NOTA 35. EVENTI E OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso dell'esercizio 2016, 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 36. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel corso dell'esercizio 2016 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali<sup>20</sup>.

#### NOTA 37. 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.

<sup>20</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.

### Valori al 31 dicembre 2016

| Strumenti finanziari - Attività al 31/12/2016 | Attività al Fair Value | Investimenti detenuti sino a scadenza | Crediti e finanziamenti | Attività al costo ammortizzato | Attività disponibili per la vendita | Valore contabile al 31/12/2016 | NOTE  |
|---|------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------|
| Attività Finanziarie non correnti             | 230                    | 0                                     | 13.650                  | 0                              | 0                                   | 13.880                         | 5-7-8 |
| Crediti commerciali                           | 0                      | 0                                     | 15.668                  | 0                              | 0                                   | 15.668                         | 9     |
| Attività Finanziarie correnti                 | 0                      | 0                                     | 0                       | 0                              | 0                                   | 0                              |       |
| Disponibilità Liquide                         | 0                      | 0                                     | 12.610                  | 0                              | 0                                   | 12.610                         | 11    |
| <b>Totale</b>                                 | <b>230</b>             | <b>0</b>                              | <b>41.928</b>           | <b>0</b>                       | <b>0</b>                            | <b>42.158</b>                  |       |

| Strumenti finanziari - Passività al 31/12/2016        | Passività al Fair Value | Passività al costo ammortizzato | Valore contabile al 31/12/2016 | NOTE |
|---|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------|
| Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti | 0                       | 113.866                         | 113.866                        | 14   |
| Altre passività finanziarie non correnti              | 605                     | 621                             | 1.226                          | 7    |
| Debiti verso banche e altri finanziatori correnti     | 0                       | 49.362                          | 49.362                         | 14   |
| Debiti verso fornitori/acconti da clienti             | 0                       | 16.664                          | 16.664                         | 18   |
| Altre passività finanziarie correnti                  | 0                       | 3.360                           | 3.360                          | 18   |
| <b>Totale</b>   | <b>605</b>              | <b>183.873</b>                  | <b>184.478</b>                 |      |

### Valori al 31 dicembre 2015

| Strumenti finanziari - Attività al 31/12/2015 | Attività al Fair Value | Investimenti detenuti sino a scadenza | Crediti e finanziamenti | Attività al costo ammortizzato | Attività disponibili per la vendita | Valore contabile al 31/12/2015 | NOTE  |
|---|------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------|
| Attività Finanziarie non correnti             | 638                    | 0                                     | 13.212                  | 0                              | 1.963                               | 15.813                         | 5-7-8 |
| Crediti commerciali                           | 0                      | 0                                     | 12.960                  | 0                              | 0                                   | 12.960                         | 9     |
| Attività Finanziarie correnti                 | 0                      | 0                                     | 0                       | 0                              | 0                                   | 0                              |       |
| Disponibilità Liquide                         | 0                      | 0                                     | 68.497                  | 0                              | 0                                   | 68.497                         | 11    |
| <b>Totale</b>                                 | <b>638</b>             | <b>0</b>                              | <b>94.669</b>           | <b>0</b>                       | <b>1.963</b>                        | <b>97.270</b>                  |       |

| Strumenti finanziari - Passività al 31/12/2015        | Passività al Fair Value | Passività al costo ammortizzato | Valore contabile al 31/12/2015 | NOTE |
|---|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------|
| Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti | 0                       | 94.424                          | 94.424                         | 14   |
| Altre passività finanziarie non correnti              | 506                     | 761                             | 1.267                          | 7    |
| Debiti verso banche e altri finanziatori correnti     | 0                       | 70.022                          | 70.022                         | 14   |
| Debiti verso fornitori/acconti da clienti             | 0                       | 15.345                          | 15.345                         | 18   |
| Altre passività finanziarie correnti                  | 0                       | 3.487                           | 3.487                          | 18   |
| <b>Totale</b>   | <b>506</b>              | <b>184.039</b>                  | <b>184.545</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 2016

| Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2016 | Da interessi   | Da variazioni di fair value | Da riserva di patrimonio netto | Utili e perdite su cambi | Valore contabile al 31/12/2016 | NOTE |
|--|----------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------|
| Crediti e Finanziamenti  | 937            | 0                           | 0                              | 0                        | 937                            | 28   |
| Attività a <i>fair value</i>                                       | 0              | 0                           | 0                              | 0                        | 0                              | 28   |
| Attività disponibili per la vendita                                | 0              | 0                           | 0                              | 0                        | 0                              | 28   |
| Passività a <i>fair value</i>                                      | 0              | (507)                       | 0                              | 0                        | (507)                          | 28   |
| Passività al costo ammortizzato                                    | (4.023)        | 0                           | 0                              | 0                        | (4.023)                        | 28   |
| <b>Totale</b>  | <b>(3.086)</b> | <b>(507)</b>                | <b>0</b>                       | <b>0</b>                 | <b>(3.593)</b>                 |      |

### 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 31/12/2015 | NOTE |
|--|----------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------|
| Crediti e Finanziamenti  | 860            | 0                           | 0                              | 0                        | 860                            | 28   |
| Attività a <i>fair value</i>                                       | 0              | 0                           | 0                              | 0                        | 0                              | 28   |
| Attività disponibili per la vendita                                | 0              | 0                           | (49)                           | 0                        | (49)                           | 28   |
| Passività a <i>fair value</i>                                      | 0              | 0                           | 0                              | 0                        | 0                              | 28   |
| Passività al costo ammortizzato                                    | (5.268)        | 0                           | 0                              | 0                        | (5.268)                        | 28   |
| <b>Totale</b>  | <b>(4.408)</b> | <b>0</b>                    | <b>(49)</b>                    | <b>0</b>                 | <b>(4.457)</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.

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

Il fair value dei debiti verso banche e dei derivati risulta dettagliatamente identificato in Nota 14.

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 2016 e al 31 dicembre 2015, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

### Valori al 31 dicembre 2016

|                                     | Livello 1 | Livello 2    | Livello 3 | Totale       |
|-------------------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| Attività disponibili per la vendita | 0         | 0            | 0         | 0            |
| Strumenti finanziari derivati       | 0         | 230          | 0         | 230          |
| <b>Totale attività</b>              | <b>0</b>  | <b>230</b>   | <b>0</b>  | <b>230</b>   |
| Strumenti finanziari derivati       | 0         | (605)        | 0         | (605)        |
| <b>Totale passività</b>             | <b>0</b>  | <b>(605)</b> | <b>0</b>  | <b>(605)</b> |
| <b>Totale</b>                       | <b>0</b>  | <b>(375)</b> | <b>0</b>  | <b>(375)</b> |

### 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>1.963</b> | <b>132</b>   | <b>0</b>  | <b>2.095</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 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 |
| 2016 | 816                 | (816)    |                             |          | 816                     | (816)    |
| 2015 | 822                 | (822)    |                             |          | 822                     | (822)    |

#### 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 2016. 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 2016 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 2016.

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 2016 e al 31 dicembre 2015.

| 31/12/2016                                | Valore contabile | Flussi finanziari contrattuali | Entro 1 mese | 1-3mesi       | 3-6 mesi     | 6-12 mesi     | 1-2 anni      | 2-5 anni      | Oltre 5 anni  |
|---|------------------|--------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Passività finanziarie non derivate</b> |                  |                                |              |               |              |               |               |               |               |
| Mutui ipotecari                           | 123.539          | 126.207                        | 224          | 19.509        | 4.036        | 6.314         | 53.195        | 28.210        | 14.719        |
| Passività per leasing finanziari          | 16.727           | 16.862                         | 0            | 344           | 373          | 756           | 1.530         | 13.859        | 0             |
| Finanziamento in conto corrente           | 21.366           | 21.860                         | 3.838        | 1.348         | 4.253        | 11.581        | 840           | 0             | 0             |
| Debiti verso altri finanziatori           | 1.596            | 1.703                          | 0            | 13            | 12           | 274           | 89            | 130           | 1.185         |
| <b>Totale</b>                             | <b>163.228</b>   | <b>166.632</b>                 | <b>4.062</b> | <b>21.214</b> | <b>8.674</b> | <b>18.925</b> | <b>55.654</b> | <b>42.199</b> | <b>15.904</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>375</b>       | <b>375</b>                     | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>375</b>    | <b>0</b>      |
| Fair Value Cap                            | (230)            | (230)                          | 0            | 0             | 0            | 0             | 0             | (230)         | 0             |
| Fair Value Floor                          | 605              | 605                            | 0            | 0             | 0            | 0             | 0             | 605           | 0             |
| <b>Totale</b>                             | <b>163.603</b>   | <b>167.007</b>                 | <b>4.062</b> | <b>21.214</b> | <b>8.674</b> | <b>18.925</b> | <b>55.654</b> | <b>42.574</b> | <b>15.904</b> |

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016

Valori in migliaia di Euro

| 31/12/2015                                | Valore contabile | Russi finanziari contrattuali | Entro 1 mese  | 1-3mesi       | 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          | 125.904                       | 1.632         | 48.958        | 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           | 1.546            | 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> |

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.

Nell'individuazione dei criteri da utilizzare ai fini della redazione del presente Bilancio, la Società ha tenuto conto degli impegni finanziari che interessano le società del Gruppo in un periodo di 12 mesi, ivi incluse le attività di investimento e le scadenze di taluni contratti di finanziamento. Sulla base di tali fabbisogni, la Società ha individuato le principali fonti di copertura finanziaria, principalmente rintracciabili in attività di rifinanziamento di taluni asset e di cessione di parte del portafoglio non strategico. Sulla base delle informazioni e delle evidenze documentali disponibili alla data di redazione del Bilancio al 31 dicembre 2016 non si ravvisano significativi rischi in merito alla possibilità che le azioni intraprese possano essere finalizzate nel corso del periodo in esame.

### 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 2016 e al 31 dicembre 2015.

#### Valori al 31 dicembre 2016:

| Analisi delle passività per scadenza al 31/12/2016    | Valore contabile | a revoca | entro 1 anno  | da 1 a 5 anni | oltre 5 anni  |
|---|------------------|----------|---------------|---------------|---------------|
| Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti | 113.866          | 0        |               | 96.208        | 17.658        |
| Altre passività finanziarie non correnti              | 1.226            | 0        | 0             | 621           | 605           |
| Debiti verso banche e altri finanziatori correnti     | 49.362           | 0        | 49.362        | 0             | 0             |
| Debiti verso fornitori/acconti da clienti             | 16.664           | 0        | 15.192        | 1.472         | 0             |
| Altre passività finanziarie correnti                  | 3.360            | 0        | 3.360         | 0             | 0             |
| <b>Totale</b>   | <b>184.478</b>   | <b>0</b> | <b>67.914</b> | <b>98.301</b> | <b>18.263</b> |

#### Valori al 31 dicembre 2015:

| Analisi delle passività per scadenza al 31/12/2015    | 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             | 62.339        | 32.085        |
| 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>64.405</b> | <b>32.591</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.

## 4.14 Allegato 1 - Informazioni societarie

### SOCIETÀ CONTROLLATE CONSOLIDATE INTEGRALMENTE

| <i>Partecipazione</i>                    | <i>Sede Sociale</i>                             | <i>Capitale Sociale</i> | <i>Quote di Partecipazione</i> |
|--|---|-------------------------|--------------------------------|
| Aedes Project S.r.l. in liquidazione     | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 520.000               | 91%<br>Aedes SIIQ S.p.A.       |
| Bollina S.r.l.                           | Serravalle Scrivia (AL)<br>Via Monterotondo, 58 | € 50.000                | 70%<br>Aedes SIIQ S.p.A.       |
| Cascina Praga SIINQ S.p.A.               | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 50.000                | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Consorzio ATA                            | Serravalle Scrivia (AL)<br>Via Novi, 39         | € 10.000                | 99,33%<br>Aedes SIIQ S.p.A.    |
| Fondo Petrarca                           | -   | -                       | 65%<br>Aedes SIIQ S.p.A.       |
| Fondo Redwood                            | -   | -                       | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l. | Pieve Emanuele (MI)<br>Località Tolcinasco      | € 10.000                | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Novipraga SIINQ S.p.A.                   | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 100.000               | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Pragafrance S.à r.l.                     | Nizza (Francia)<br>14, Rue Dunoyer de Séconzac  | € 52.000                | 75%<br>Aedes SIIQ S.p.A.       |
| Praga Service Real Estate S.r.l.         | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 100.000               | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.         | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 54.000                | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Pragaotto S.r.l.                         | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 100.000               | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Pragasette S.r.l. in liquidazione        | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 10.000                | 60%<br>Aedes SIIQ S.p.A.       |
| Pragaundici SIINQ S.p.A.                 | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 100.000               | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Praga Construction S.r.l.                | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 100.000               | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Redwood S.r.l.                           | Milano<br>Via Vittor Pisani, 19                 | € 50.000                | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Sedeas SIIQ S.p.A.                       | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 50.000                | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| SATAC SIINQ S.p.A.                       | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18              | € 620.000               | 100%<br>Aedes SIIQ S.p.A.      |
| Società Agricola La Bollina S.r.l.       | Serravalle Scrivia (AL)<br>Via Monterotondo, 58 | € 100.000               | 100%<br>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. È posseduta al 70% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **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). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **Consorzio ATA**

consorzio costituito per lo sviluppo del progetto di proprietà della società S.A.T.A.C. SIINQ 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..

**Fondo Redwood**

fondo specializzato nel segmento commerciale, posseduto al 100% 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). È 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. È 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..

**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). È 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). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragasette S.r.l. in liquidazione**

società che ha terminato, nel corso del 2015, la vendita frazionata di un immobile finito a destinazione d'uso residenziale a Mentone (Francia). È posseduta al 60% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragaundici SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili in corso di sviluppo (Serravalle Outlet Village fase B a destinazione d'uso commerciale) nel Comune di Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Praga Construction S.r.l.**

società che svolge servizi di *General Contractor* prevalentemente infragruppo. È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Redwood S.r.l.**

società che svolge attività di locazione di immobili. È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Sede SIIQ S.p.A.**

società 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 Aedes SIIQ 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<br>Via Morimondo 26, Ed. 18      | € 8.797.086      | 56,52%<br>Aedes SIIQ S.p.A.         |
| Efir S.à.r.l.                          | 5 Allé Scheffer L -<br>2520 Luxembourg  | € 22.279.300     | 33,33%<br>Aedes SIIQ S.p.A.         |
| Fondo Dante Retail                     | -                                       | -                | 100%<br>Efir S.à.r.l.               |
| Fondo Leopardi                         | -                                       | -                | 24,389%<br>Aedes SIIQ S.p.A.        |
| Nichelino S.c. a r.l.                  | Tortona (AL)<br>S.S. per Alessandria 6A | € 10.000         | 50%<br>Praga Construction S.r.l.    |
| Parco Grande S.c.ar.l. in liquidazione | Milano<br>Via Gaetano de Castillia, 6A  | € 10.000         | 50%<br>Aedes Project S.r.l. in liq. |
| Pragasei S.r.l.                        | Milano<br>Via Monte Napoleone n. 29     | € 100.000        | 50,1%<br>Aedes SIIQ S.p.A.          |
| Ravizza S.c.ar.l. in liquidazione      | Milano<br>Via Gaetano de Castillia, 6A  | € 10.000         | 50%<br>Aedes Project S.r.l. in liq. |
| Serravalle Village S.c.ar.l.           | Tortona (AL)<br>S.S. per Alessandria 6A | € 10.000         | 50%<br>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 immobile 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 dei 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 consorziali 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

*Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016*

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). È 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> |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Roma Development S.r.l. | Roma<br>Via Luigi Luciani, 41 | € 4.020.000             | 0,49%<br>Aedes SIIQ 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..

## 4.15 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 commerciali e altri debiti non correnti | Debiti commerciali e altri debiti correnti | Ricavi delle vendite e delle prestazioni | Altri ricavi | Costi materie prime e servizi | Costi del personale | Altri costi operativi | Proventi finanziari |
|---|---------------------------------|------------------------------|--|--|--|--------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Società controllanti</b>                     |                                 |                              |  |  |  |              |                               |                     |                       |                     |
| Augusto S.p.A.                                  | 0                               | 32                           | 0  | 0  | 18                                       | 0            | 0                             | 0                   | 0                     | 0                   |
| <b>Totale da Controllanti</b>                   | <b>0</b>                        | <b>32</b>                    | <b>0</b>                                       | <b>0</b>                                   | <b>18</b>                                | <b>0</b>     | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>              | <b>0</b>            |
| <b>Società collegate</b>                        |                                 |                              |  |  |  |              |                               |                     |                       |                     |
| Aedilia Nord Est S.r.l.                         | 1.936                           | 9                            | 0  | 0  | 10                                       | 1            | 0                             | 0                   | 0                     | 85                  |
| Alpe Adria S.r.l.                               | 74                              | 59                           | 0  | 0  | 5  | 2            | 0                             | 0                   | (1)                   | 2                   |
| Fondo Leopardi                                  | 38                              | 5                            | 0  | 18   | 0  | 0            | (4)                           | 0                   | (5)                   | 0                   |
| Galileo Ferraris 160 S.r.l.                     | 0                               | 12                           | 0  | 0  | 0  | 0            | 0                             | 0                   | 0                     | 0                   |
| Golf Tolcinasco S.r.l.                          | 525                             | 50                           | 0  | 43   | 0  | 23           | (138)                         | 0                   | (180)                 | 15                  |
| Mercurio S.r.l. - in liquidazione               | 0                               | 0                            | 0  | 1  | 0  | 0            | 0                             | 0                   | 0                     | 0                   |
| Nichelino Village S.c.ar.l.                     | 1.024                           | 32                           | 0  | 2.251                                      | 0  | 103          | (5.581)                       | 0                   | 0                     | 0                   |
| Pival S.r.l.                                    | 0                               | 17                           | 0  | 0  | 10                                       | 0            | 0                             | 0                   | 0                     | 0                   |
| Pragasei S.r.l.                                 | 9.969                           | 2.902                        | 221  | 0  | 11.312                                   | 11           | 0                             | 0                   | 0                     | 564                 |
| Ravizza SCARL                                   | 0                               | 0                            | 0  | 0  | 0  | 0            | 0                             | 0                   | 2                     | 0                   |
| Roma Development S.r.l.                         | 0                               | 0                            | 0  | 0  | 0  | 0            | 0                             | 0                   | (11)                  | 10                  |
| Rubattino 87 S.r.l.                             | 0                               | 1.038                        | 0  | 0  | 0  | 0            | 0                             | 0                   | 0                     | 0                   |
| Rubattino Ovest S.p.A.                          | 0                               | 89                           | 0  | 0  | 0  | 0            | 0                             | 0                   | 0                     | 0                   |
| Serravalle Village S.c.ar.l.                    | 0                               | 1.463                        | 0  | 4.100                                      | 0  | 245          | (10.702)                      | 0                   | 0                     | 0                   |
| Trieste S.r.l.                                  | 0                               | 0                            | 0  | 0  | 0  | 0            | 0                             | 0                   | 0                     | 1                   |
| Trixia S.r.l.                                   | 0                               | 12                           | 1.251  | 0  | 0  | 0            | 0                             | 0                   | 0                     | 0                   |
| Via Calzoni S.r.l. in liquidazione              | 0                               | 0                            | 0  | 0  | 0  | 0            | 0                             | 0                   | (162)                 | 162                 |
| <b>Totale da Collegate</b>                      | <b>13.566</b>                   | <b>5.688</b>                 | <b>1.472</b>                                   | <b>6.413</b>                               | <b>11.337</b>                            | <b>385</b>   | <b>(16.425)</b>               | <b>0</b>            | <b>(357)</b>          | <b>839</b>          |
| <b>Altre Parti Correlate</b>                    |                                 |                              |  |  |  |              |                               |                     |                       |                     |
| R&P S.r.l.                                      | 0                               | 0                            | 0  | 0  | 0  | 0            | (354)                         | 0                   | 0                     | 0                   |
| Sator Immobiliare SGR S.p.A.                    | 0                               | 505                          | 0  | 20   | 34                                       | 0            | 0                             | (55)                | 0                     | 0                   |
| Studio Associato Consulenza legale e tributaria | 0                               | 0                            | 0  | 0  | 0  | 0            | (6)                           | 0                   | 0                     | 0                   |
| Agarp S.r.l.                                    | 0                               | 1                            | 0  | 0  | 0  | 1            | 0                             | 0                   | 0                     | 0                   |
| Arepo Ad Sarl                                   | 0                               | 2                            | 0  | 0  | 0  | 2            | 0                             | (1)                 | (1)                   | 0                   |
| Prarosa S.r.l.                                  | 0                               | 2                            | 0  | 0  | 0  | 1            | 0                             | 0                   | 0                     | 0                   |
| Tiepolo S.r.l.                                  | 0                               | 2                            | 0  | 0  | 0  | 1            | 0                             | 0                   | 0                     | 0                   |
| <b>Totale Altre Parti Correlate</b>             | <b>0</b>                        | <b>512</b>                   | <b>0</b>                                       | <b>20</b>                                  | <b>34</b>                                | <b>5</b>     | <b>(360)</b>                  | <b>(56)</b>         | <b>(1)</b>            | <b>0</b>            |
| <b>TOTALE PARTI CORRELATE</b>                   | <b>13.566</b>                   | <b>6.232</b>                 | <b>1.472</b>                                   | <b>6.433</b>                               | <b>11.389</b>                            | <b>390</b>   | <b>(16.785)</b>               | <b>(56)</b>         | <b>(358)</b>          | <b>839</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:

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.

|   | Aedes SiiQ S.p.A. | Controllate e collegate | Totale       |
|---|-------------------|-------------------------|--------------|
| Compensi membri del Consiglio di Amministrazione  | 2150              | 0                       | 2150         |
| <i>di cui riversati</i>   | 0                 | 0                       | 0            |
| Compensi membri del Collegio Sindacale  | 88                | 69                      | 157          |
| Compensi di Amministratori e Sidnaci per le cariche ricoperte nell'Organismo di Vigilanza | 45                | 0                       | 45           |
| <i>di cui amministratori di Aedes SiiQ S.p.A.</i>   | 0                 | 0                       | 0            |
| <i>di cui sindaci di Aedes SiiQ S.p.A.</i>  | 45                | 0                       | 45           |
|   | <b>2.283</b>      | <b>69</b>               | <b>2.352</b> |

## 4.16 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                     | 9.828             | 3.182                  | 32                 |
| EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail | 58.130                | 283               | 0                      | 41                 |
| Fondo Dante Retail                | 95.032                | 10.802            | 70.022                 | 895                |
| Fondo Leopardi                    | 57.108                | 2.811             | 24.817                 | 2.472              |
| Pragasei S.r.l.                   | 43.663                | 10.753            | 43.906                 | 10.969             |
| <b>Totale</b>                     | <b>253.937</b>        | <b>34.477</b>     | <b>141.927</b>         | <b>14.409</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.           | 317                                      | 0            | 630                        | (229)                         | 0                   | (8)                   |
| EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail | 0  | 0            | 0                          | (73)                          | 0                   | (13)                  |
| Fondo Dante Retail                | 9.644                                    | 69           | 0                          | (1.501)                       | 0                   | (1.024)               |
| Fondo Leopardi                    | 1.945                                    | 736          | 0                          | (2.361)                       | 0                   | (502)                 |
| Pragasei S.r.l.                   | 777                                      | 959          | 24.786                     | (26.260)                      | 0                   | (55)                  |
| <b>Totale</b>                     | <b>12.683</b>                            | <b>1.764</b> | <b>25.416</b>              | <b>(30.424)</b>               | <b>0</b>            | <b>(1.602)</b>        |

| Controparte                       | Ammortamenti | Svalutazioni e accantonamenti | Proventi/(One ri) finanz. Netti | Proventi/(One ri) da partecipazioni | Imposte    | Utile/(Perdita) del periodo |
|-----------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------|
| Aedilia Nord Est S.r.l.           | 0            | 0                             | (38)                            | 0                                   | (13)       | 659                         |
| EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail | 0            | 0                             | 0                               | 5.467                               | (44)       | 5.337                       |
| Fondo Dante Retail                | 0            | (1.595)                       | (1.769)                         | 16                                  | 0          | 3.840                       |
| Fondo Leopardi                    | 0            | (5.291)                       | (440)                           | (5.131)                             | 0          | (11.044)                    |
| Pragasei S.r.l.                   | (24)         | (17)                          | (1.755)                         | 0                                   | 185        | (1.404)                     |
| <b>Totale</b>                     | <b>(24)</b>  | <b>(6.903)</b>                | <b>(4.002)</b>                  | <b>352</b>                          | <b>128</b> | <b>(2.612)</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%              | 605            | 342           |
| EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail | 33,33%              | 261            | 87            |
| Fondo Dante Retail                | 33,33%              | 80.219         | 26.737        |
| Fondo Leopardi                    | 24,39%              | 25.670         | 6.261         |
| Pragasei S.r.l.                   | 50,10%              | 26.194         | 13.123        |
| <b>Totale</b>                     |                     | <b>132.949</b> | <b>46.550</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.

## 4.17 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 2016 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>Destinatario</b>            | <b>Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2016</b> |
|----------------------------|--|--------------------------------|--|
| <b>Revisione contabile</b> | Deloitte & Touche S.p.A.                   | Capogruppo - Aedes SIIQ S.p.A. | 204  |
|                            | Deloitte & Touche S.p.A.                   | Società controllate            | 222  |
| <b>Totale</b>              |  |                                | <b>426</b>   |

## 4.18 Attestazione sul bilancio consolidato<sup>21</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 2016.

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, 21 marzo 2017

*L'Amministratore delegato*

**Giuseppe Roveda**

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari*

**Gabriele Cerminara**

---

<sup>21</sup> ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

## 4.19 Relazione della Società di Revisione



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

Tel: +39 02 83322111  
Fax: +39 02 83322112  
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 SiiQ 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 2016, 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 2016, 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.

Ancona | Bari | Bergamo | Bologna | Brescia | Cagliari | Firenze | Genova | Milano | Napoli | Padova | Parma | Roma | Torino | Treviso | Verona  
Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.  
Codice Fiscale/Registro delle Imprese Milano n. 03049560166 - R.E.A. Milano n. 1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

**Deloitte.**

2

**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 2016. 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 2016.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

  
Giacomo Bellia  
Socio

Milano, 6 aprile 2017

## **5. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DI AEDES SIIQ S.P.A.**

## 5.1 Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria<sup>22</sup> —

|  | Nota | 31/12/2016         | di cui parti correlate | 31/12/2015         | di cui parti correlate |
|--|------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>ATTIVO</b>  |      |                    |                        |                    |                        |
| <b>Attività non correnti</b>                           |      |                    |                        |                    |                        |
| Investimenti immobiliari                               | 1    | 163.960.000        |                        | 81.800.000         |                        |
| Altre immobilizzazioni materiali                       | 2    | 2.248.201          |                        | 2.421.244          |                        |
| Immobilizzazioni immateriali                           | 3    | 53.414             |                        | 64.035             |                        |
| Partecipazioni in società controllate                  | 4    | 79.975.888         |                        | 95.418.909         |                        |
| Partecipazioni in società collegate e altre            | 5    | 37.905.020         |                        | 40.477.879         |                        |
| Crediti per imposte anticipate                         | 6    | 1.059.482          |                        | 1.059.482          |                        |
| Strumenti derivati                                     | 7    | 230.409            |                        | 637.777            |                        |
| Crediti finanziari                                     | 8    | 66.884.723         | 66.830.164             | 43.555.669         | 43.509.576             |
| Crediti commerciali e altri crediti                    | 9    | 1.136.820          |                        | 1.116.827          |                        |
| <b>Totale attività non correnti</b>                    |      | <b>353.453.957</b> |                        | <b>266.551.822</b> |                        |
| <b>Attività correnti</b>                               |      |                    |                        |                    |                        |
| Rimanenze  | 10   | 187.028            |                        | 0                  |                        |
| Crediti finanziari                                     | 8    | 304.703            | 304.703                | 321.002            | 321.002                |
| Crediti commerciali e altri crediti                    | 9    | 16.415.636         | 3.984.592              | 17.324.222         | 4.742.935              |
| Disponibilità liquide                                  | 11   | 3.848.620          |                        | 55.555.375         |                        |
| <b>Totale attività correnti</b>                        |      | <b>20.755.987</b>  |                        | <b>73.200.599</b>  |                        |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                                   |      | <b>374.209.944</b> |                        | <b>339.752.421</b> |                        |
| <b>PATRIMONIO NETTO</b>                                |      |                    |                        |                    |                        |
| Capitale sociale                                       |      | 212.945.601        |                        | 212.945.601        |                        |
| Azioni proprie   |      | (1.454.432)        |                        | (265.977)          |                        |
| Riserve per valutazione a "fair value" e altre riserve |      | 47.326.888         |                        | 47.298.579         |                        |
| Utili (Perdite) portati a nuovo                        |      | 8.827.452          |                        | 8.297.261          |                        |
| Utile dell'esercizio                                   |      | 17.312.689         |                        | 566.172            |                        |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>                         | 12   | <b>284.958.198</b> |                        | <b>268.841.636</b> |                        |
| <b>PASSIVO</b>   |      |                    |                        |                    |                        |
| <b>Passività non correnti</b>                          |      |                    |                        |                    |                        |
| Debiti verso banche e altri finanziatori               | 13   | 40.202.899         |                        | 39.826.823         |                        |
| Strumenti derivati                                     | 7    | 605.265            |                        | 505.958            |                        |
| Debiti per imposte differite                           | 6    | 1.324.353          |                        | 1.324.353          |                        |
| Fondo TFR  | 14   | 561.056            |                        | 487.842            |                        |
| Fondi rischi e oneri                                   | 15   | 5.160.414          |                        | 4.149.795          |                        |
| Debiti commerciali e altri debiti                      | 16   | 2.581.125          | 2.226.125              | 2.271.337          | 1.716.337              |
| Debiti per imposte non correnti                        | 17   | 220.428            |                        | 1.637.357          |                        |
| <b>Totale passività non correnti</b>                   |      | <b>50.655.540</b>  |                        | <b>50.203.465</b>  |                        |
| <b>Passività correnti</b>                              |      |                    |                        |                    |                        |
| Debiti commerciali e altri debiti                      | 16   | 10.191.586         | 3.195.776              | 9.675.031          | 2.549.269              |
| Debiti per imposte correnti                            | 17   | 1.161.612          |                        | 1.824.660          |                        |
| Debiti verso banche e altri finanziatori               | 13   | 27.243.008         |                        | 9.207.629          |                        |
| <b>Totale passività correnti</b>                       |      | <b>38.596.206</b>  |                        | <b>20.707.320</b>  |                        |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                                  |      | <b>89.251.746</b>  |                        | <b>70.910.785</b>  |                        |
| <b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>               |      | <b>374.209.944</b> |                        | <b>339.752.421</b> |                        |

<sup>22</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.

## 5.2 Conto economico<sup>23</sup>

|  | Nota | 31/12/2016        | di cui non<br>ricorrenti | di cui parti<br>correlate | 31/12/2015         | di cui non<br>ricorrenti | di cui parti<br>correlate |
|--|------|-------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>CONTO ECONOMICO</b>                   |      |                   |                          |                           |                    |                          |                           |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 18   | 11.612.335        |                          | 3.739.306                 | 23.484.120         |                          | 15.276.235                |
| Altri ricavi                             | 19   | 2.045.455         |                          | 373.144                   | 5.151.086          |                          | 653.157                   |
| Variazione delle rimanenze               | 20   | (2.293.000)       |                          |                           | (15.674.206)       |                          |                           |
| Costi per materie prime e servizi        | 21   | (8.081.573)       |                          | (651.246)                 | (8.478.619)        |                          | (1.786.731)               |
| Costo del personale                      | 22   | (3.876.851)       |                          |                           | (3.134.916)        |                          |                           |
| Altri costi operativi                    | 23   | (1.339.663)       |                          | (354.946)                 | (1.118.328)        |                          | (288.272)                 |
| Ammortamenti                             | 24   | (463.208)         |                          |                           | (153.314)          |                          |                           |
| Adeguate al fair value                   | 24   | 32.636.788        |                          |                           | 678.932            |                          |                           |
| Svalutazioni e accantonamenti            | 24   | (1.817.151)       |                          |                           | 140.587            |                          |                           |
| Proventi (Oneri) da partecipazioni       | 25   | (11.093.081)      |                          | 1.216.997                 | (4.960.558)        |                          | 632.958                   |
| Proventi (Oneri) di ristrutturazione     | 26   | 0                 |                          |                           | 1.830.387          | 1.350.000                |                           |
| <b>Risultato operativo</b>               |      | <b>17.330.051</b> |                          |                           | <b>(2.234.829)</b> |                          |                           |
| Proventi finanziari                      | 27   | 2.456.772         |                          | 2.348.508                 | 2.801.504          |                          | 2.275.788                 |
| Oneri finanziari                         | 27   | (2.151.412)       |                          | 16.114                    | (2.419.497)        |                          | (16.245)                  |
| <b>Risultato al lordo delle imposte</b>  |      | <b>17.635.411</b> |                          |                           | <b>(1.852.822)</b> |                          |                           |
| Imposte                                  | 28   | (322.722)         |                          |                           | 2.418.994          |                          |                           |
| <b>Risultato dell'esercizio</b>          |      | <b>17.312.689</b> |                          |                           | <b>566.172</b>     |                          |                           |

## 5.3 Conto economico complessivo<sup>24</sup>

|   | 31/12/2016        | 31/12/2015     |
|---|-------------------|----------------|
| <b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>  |                   |                |
| <b>Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>   | <b>17.312.689</b> | <b>566.172</b> |
| Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro: |                   |                |
| Utili/(perdite) attuariali su T.F.R.  | (12.891)          | 69.378         |
| <b>Totale Utile/(Perdita) complessiva al netto delle imposte</b>  | <b>17.299.798</b> | <b>635.550</b> |

<sup>23</sup> Dati in Euro

<sup>24</sup> Dati in Euro

## 5.4 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto<sup>25</sup>

|                                      | Capitale sociale   | Azioni proprie      | Altre riserve        |                   |                                     |   | Utiii / (perdite)<br>a nuovo | Risultato<br>dell'esercizio | Totale             |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------------|---|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
|                                      |                    |                     | Avanzo di<br>fusione | Riserva<br>legale | Altre per<br>aumento di<br>capitale | Versamenti<br>soci in conto<br>capitale |                              |                             |                    |
| <b>01/01/2015</b>                    | <b>172.945.240</b> | <b>(34.526.832)</b> | <b>0</b>             | <b>0</b>          | <b>50.114.943</b>                   | <b>9.502.922</b>                        | <b>342.441</b>               | <b>44.610.734</b>           | <b>242.989.448</b> |
| Destinazione risultato 2014          |                    |                     |                      | 2.230.537         |                                     |   | 42.380.197                   | (44.610.734)                | 0                  |
| Disavanzo da fusione                 |                    |                     | (3.637.394)          |                   |                                     |   |                              |                             | (3.637.394)        |
| Aumento di capitale per cassa        | 40.000.006         |                     |                      |                   |                                     | (9.502.922)                             |                              |                             | 30.497.084         |
| Vendita diritti                      |                    |                     |                      |                   | 122.101                             |   |                              |                             | 122.101            |
| Sottoscrizione warrant               | 355                |                     |                      |                   | 177                                 |   |                              |                             | 532                |
| Costi per aumento di capitale        |                    |                     |                      |                   | (1.531.785)                         |   |                              |                             | (1.531.785)        |
| Azioni proprie in portafoglio        |                    | 34.260.855          |                      |                   |                                     |   | (34.494.755)                 |                             | (233.900)          |
| Utile dell'esercizio                 |                    |                     |                      |                   |                                     |   | 566.172                      |                             | 566.172            |
| Utiii/(perdite) attuariali su T.F.R. |                    |                     |                      |                   |                                     |   | 69.378                       |                             | 69.378             |
| <i>Totale Utile complessivo</i>      |                    |                     |                      |                   |                                     |   | <i>69.378</i>                | <i>566.172</i>              | <i>635.550</i>     |
| <b>31/12/2015</b>                    | <b>212.945.601</b> | <b>(265.977)</b>    | <b>(3.637.394)</b>   | <b>2.230.537</b>  | <b>48.705.436</b>                   | <b>0</b>                                | <b>8.297.261</b>             | <b>566.172</b>              | <b>268.841.636</b> |
|                                      |                    |                     |                      |                   |                                     |   |                              |                             |                    |
| <b>01/01/2016</b>                    | <b>212.945.601</b> | <b>(265.977)</b>    | <b>(3.637.394)</b>   | <b>2.230.537</b>  | <b>48.705.436</b>                   | <b>0</b>                                | <b>8.297.261</b>             | <b>566.172</b>              | <b>268.841.636</b> |
| Destinazione risultato 2015          |                    |                     |                      | 28.309            |                                     |   | 537.863                      | (566.172)                   | 0                  |
| Azioni proprie in portafoglio        |                    | (1.188.455)         |                      |                   |                                     |   | 5.219                        |                             | (1.183.236)        |
| Utile dell'esercizio                 |                    |                     |                      |                   |                                     |   |                              | 17.312.689                  | 17.312.689         |
| Utiii/(perdite) attuariali su T.F.R. |                    |                     |                      |                   |                                     |   | (12.891)                     |                             | (12.891)           |
| <i>Totale utile complessivo</i>      |                    |                     |                      |                   |                                     |   | <i>(12.891)</i>              | <i>17.312.689</i>           | <i>17.299.798</i>  |
| <b>31/12/2016</b>                    | <b>212.945.601</b> | <b>(1.454.432)</b>  | <b>(3.637.394)</b>   | <b>2.258.846</b>  | <b>48.705.436</b>                   | <b>0</b>                                | <b>8.827.452</b>             | <b>17.312.689</b>           | <b>284.958.198</b> |

<sup>25</sup> Dati in Euro

## 5.5 Rendiconto finanziario<sup>26</sup>

|  | 31/12/2016          | 31/12/2015          |
|--|---------------------|---------------------|
| Risultato dell'esercizio   | 17.312.689          | 566.172             |
| Minusvalenze da alienazione partecipazioni                                     | 572.277             | 25.969              |
| Plusvalenze cessione immobilizzazioni materiali/immateriali                    | 0                   | (1.300.000)         |
| Plusvalenze da alienazione partecipazioni                                      | 0                   | (3.798.328)         |
| Ammortamenti e svalutazioni  | 539.834             | 915.889             |
| Adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari                          | (32.636.788)        | (678.932)           |
| Svalutazioni di partecipazioni controllate e collegate                         | 11.559.000          | 5.593.516           |
| Svalutazioni di crediti verso collegate  | 178.800             | 0                   |
| Altri accantonamenti   | 1.917.165           | (723.298)           |
| Oneri/(proventi) finanziari  | 201.315             | (382.007)           |
| Oneri/(proventi) di ristrutturazione   | 0                   | (1.069.129)         |
| Imposte correnti e differite del periodo                                       | 322.722             | (2.418.994)         |
| Variazione dei debiti per trattamento di fine rapporto                         | (126.125)           | (226.704)           |
| Variazione dei fondi rischi e oneri  | (1.028.650)         | (1.406.874)         |
| Variazione delle rimanenze   | 2.292.972           | 15.674.206          |
| Variazione dei crediti commerciali e altri crediti                             | (3.784.651)         | 26.711.381          |
| Variazione dei debiti commerciali e altri debiti                               | 5.200.890           | (4.563.449)         |
| Variazioni di altre attività e passività                                       | (1.636.408)         | 12.279.367          |
| Imposte sul reddito pagate al netto dei rimborsi                               | (379.338)           | (1.307.010)         |
| Interessi pagati/incassati   | (1.452.456)         | (1.493.764)         |
| <b>Fusso finanziario dell'attività operativa</b>                               | <b>(946.752)</b>    | <b>42.398.011</b>   |
| Variazioni di investimenti immobiliari e altre immob.ni materiali              | (14.669.586)        | (1.799.494)         |
| Decrementi di investimenti immateriali   | 0                   | (5.227)             |
| Incrementi di investimenti immateriali   | (15.142)            | (61.602)            |
| Flussi di cassa derivanti da acquisizioni/alienazione di partecipazioni        | (9.796.149)         | 24.872.590          |
| Variazione crediti finanziari verso società controllate e collegate            | (20.305.886)        | (20.022.053)        |
| <b>Fusso finanziario dell'attività d'investimento</b>                          | <b>(44.786.763)</b> | <b>2.984.214</b>    |
| Effetti delle variazioni dei debiti verso banche ed altri finanziatori         | (4.970.997)         | (41.171.205)        |
| Acquisti e vendite di azioni proprie   | (1.183.236)         | (233.900)           |
| Variazione del capitale per cassa e warrant                                    | 0                   | 30.619.717          |
| Costi per aumento capitale   | 0                   | (1.531.785)         |
| <b>Fusso finanziario dell'attività di finanziamento</b>                        | <b>(6.154.233)</b>  | <b>(12.317.173)</b> |
| <b>Variazione della disponibilità monetaria netta</b>                          | <b>(51.887.748)</b> | <b>33.065.052</b>   |
| <b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo</b>              | <b>55.555.375</b>   | <b>22.455.366</b>   |
| <b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo società fuse</b> | <b>180.993</b>      | <b>34.957</b>       |
| <b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo</b>                | <b>3.848.620</b>    | <b>55.555.375</b>   |

<sup>26</sup> Dati in Euro

## 5.6 Operazioni significative non ricorrenti

In data 27 gennaio 2016, 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 Pragacinq SIINQ S.p.A. (atto di fusione stipulato dal notaio Stefano Rampolla in Milano in data 29 marzo 2016, repertorio n. 55.848/14.140, iscritto nel Registro delle Imprese di Milano in pari data, con decorrenza nei confronti di terzi, ai sensi dell'art.2504 bis comma 1 del C.C. dal 29 marzo 2016).

Successivamente, in data 1 settembre 2016, 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 Pragatre SIINQ S.p.A. (atto di fusione stipulato dal notaio Stefano Rampolla in Milano in data 9 novembre 2016, repertorio n. 57.137/14.613, iscritto nel Registro delle Imprese di Milano in data 21 novembre 2016, con decorrenza nei confronti di terzi, ai sensi dell'art.2504 bis comma 1 del C.C. dal 21 novembre 2016). Entrambe le fusioni hanno effetto retroattivo ai fini contabili e fiscali al 1 gennaio 2016. Gli effetti di tali operazioni di fusione sono stati recepiti nel presente Bilancio.

Tali operazioni rientrano 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 consolidare nella Capogruppo il portafoglio di immobili a reddito in coerenza al modello SIIQ e di assicurare al contempo una maggiore efficienza della struttura del Gruppo 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:

| Valori in Euro/000                          | Aedes Siiq<br>S.p.A.<br>31/12/2015 | Pragacinq<br>SIINQ S.p.A.<br>31/12/2015 | Pragatre SIINQ<br>S.p.A.<br>31/12/2015 | Effetto fusione | Post fusione<br>01/01/2016 |
|---|------------------------------------|---|--|-----------------|----------------------------|
| <b>ATTIVO</b>                               |                                    |   |  |                 |                            |
| <b>Attività non correnti</b>                |                                    |   |  |                 |                            |
| Investimenti immobiliari                    | 81.800                             | 0                                       | 14.400                                 | 14.400          | 96.200                     |
| Altre immobilizzazioni materiali            | 2.421                              | 0                                       | 1                                      | 1               | 2.422                      |
| Immobilizzazioni immateriali                | 64                                 | 0                                       | 0                                      | 0               | 64                         |
| Partecipazioni in società controllate       | 95.419                             | 21.659                                  | 0                                      | (7.532)         | 87.887                     |
| Partecipazioni in società collegate e altre | 40.478                             | 0                                       | 0                                      | 0               | 40.478                     |
| Crediti per imposte anticipate              | 1.059                              | 0                                       | 233                                    | 233             | 1.292                      |
| Strumenti derivati                          | 638                                | 0                                       | 0                                      | 0               | 638                        |
| Crediti finanziari                          | 43.556                             | 0                                       | 1                                      | 1               | 43.557                     |
| Crediti commerciali e altri crediti         | 1.117                              | 0                                       | 145                                    | 145             | 1.262                      |
| <b>Totale attività non correnti</b>         | <b>266.552</b>                     | <b>21.659</b>                           | <b>14.780</b>                          | <b>7.248</b>    | <b>273.800</b>             |
| <b>Attività correnti</b>                    |                                    |   |  |                 |                            |
| Rimanenze                                   | 0                                  | 0                                       | 2.476                                  | 2.480           | 2.480                      |
| Crediti finanziari                          | 321                                | 0                                       | 0                                      | 0               | 321                        |
| Crediti commerciali e altri crediti         | 17.324                             | 0                                       | 366                                    | 333             | 17.657                     |
| Disponibilità liquide                       | 55.555                             | 22                                      | 159                                    | 181             | 55.736                     |
| <b>Totale attività correnti</b>             | <b>73.200</b>                      | <b>22</b>                               | <b>3.001</b>                           | <b>2.994</b>    | <b>76.194</b>              |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                        | <b>339.752</b>                     | <b>21.681</b>                           | <b>17.781</b>                          | <b>10.242</b>   | <b>349.994</b>             |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>              |                                    |   |  |                 |                            |
|   | <b>268.841</b>                     | <b>21.426</b>                           | <b>7.761</b>                           | <b>0</b>        | <b>268.841</b>             |
| <b>PASSIVO</b>                              |                                    |   |  |                 |                            |
| <b>Passività non correnti</b>               |                                    |   |  |                 |                            |
| Debiti verso banche e altri finanziatori    | 39.826                             | 0                                       | 7.919                                  | 7.919           | 47.745                     |
| Strumenti derivati                          | 506                                | 0                                       | 0                                      | 0               | 506                        |
| Debiti per imposte differite                | 1.324                              | 0                                       | 227                                    | 227             | 1.551                      |
| Fondo TFR                                   | 488                                | 0                                       | 0                                      | 0               | 488                        |
| Fondi rischi e oneri                        | 4.150                              | 0                                       | 111                                    | 111             | 4.261                      |
| Debiti commerciali e altri debiti           | 2.272                              | 0                                       | 0                                      | (3)             | 2.269                      |
| Debiti per imposte non correnti             | 1.637                              | 0                                       | 0                                      | 0               | 1.637                      |
| <b>Totale passività non correnti</b>        | <b>50.203</b>                      | <b>0</b>                                | <b>8.257</b>                           | <b>8.254</b>    | <b>58.457</b>              |
| <b>Passività correnti</b>                   |                                    |   |  |                 |                            |
| Debiti commerciali e altri debiti           | 9.675                              | 255                                     | 102                                    | 327             | 10.002                     |
| Debiti per imposte correnti                 | 1.825                              | 0                                       | 42                                     | 42              | 1.867                      |
| Debiti verso banche e altri finanziatori    | 9.208                              | 0                                       | 1.619                                  | 1.619           | 10.827                     |
| <b>Totale passività correnti</b>            | <b>20.708</b>                      | <b>255</b>                              | <b>1.763</b>                           | <b>1.988</b>    | <b>22.696</b>              |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                       | <b>70.911</b>                      | <b>255</b>                              | <b>10.020</b>                          | <b>10.242</b>   | <b>81.153</b>              |
| <b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>    | <b>339.752</b>                     | <b>21.681</b>                           | <b>17.781</b>                          | <b>10.242</b>   | <b>349.994</b>             |

## 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 (MTA:AE.MI) nel 1924. La strategia della Società, SIIQ dal 1 gennaio 2016, ha l'obiettivo di creare e mantenere nel medio-lungo periodo un portafoglio immobiliare con destinazione commerciale, che generi flussi di cassa coerenti con il modello SIIQ. Il cash flow ricorrente deriverà sia dagli immobili già di proprietà, con destinazione retail e uffici, attualmente a reddito o in fase di commercializzazione, sia delle aree che verranno sviluppate in house per realizzare immobili a reddito con destinazione principalmente retail.

Nel corso dell'esercizio 2016, i cui dati economico-patrimoniali sono stati in ulteriore significativo miglioramento rispetto all'esercizio 2015, la Società si è impegnata ad incrementare e migliorare ulteriormente l'*occupancy* media del portafoglio di proprietà. Il 28 settembre 2016 il Consiglio di amministrazione della Società ha approvato le Linee guida strategiche 2017 – 2021, secondo cui la Società procederà nel percorso di accrescimento e consolidamento di un portafoglio "commercial", focalizzato su *asset retail* di nuova generazione e *office*, con l'obiettivo di mantenere, nel medio e lungo periodo, un portafoglio immobiliare che generi flussi di cassa ricorrenti, tipico del modello SIIQ/REIT, con rendimenti superiori alla media di settore.

In particolare, la Società e il Gruppo continueranno nell'acquisizione di immobili e portafogli immobiliari già a reddito, localizzati nel Nord e Centro Italia, e finalizzeranno la realizzazione di una nuova generazione di *shopping* e *leisure centres* attraverso la *pipeline* di sviluppi già in portafoglio.

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 d'esercizio di Aedes SIIQ S.p.A., per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2016.

### • Base di Preparazione

Il Bilancio d'esercizio 2016 rappresenta il Bilancio d'esercizio 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.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli amministratori, infatti, hanno valutato che, non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società e del Gruppo di operare in continuità aziendale, anche sulla base delle valutazioni riportate nella Nota integrativa alla sezione "Principali tipologie di rischio - Rischio di liquidità", cui si rinvia.

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 espone 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;
- Risultato al lordo delle imposte;
- Risultato dell'esercizio.

*Conto economico complessivo*

Il conto economico complessivo 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 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.

*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, 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.

Al fine della redazione del presente Bilancio d'esercizio, per fornire una maggior chiarezza espositiva, è stata effettuata la riclassifica della voce "Proventi (oneri) da partecipazioni" ora inclusa nel "Risultato operativo". Tale voce include le svalutazioni e le riprese di valore delle partecipazioni controllate e collegate pari rispettivamente a (11.420.000) Euro e (139.000) Euro, oltre ai dividendi, pari a 1.216.997 Euro, le minusvalenze da alienazione partecipazioni pari a (572.277) Euro e le svalutazioni dei crediti finanziari e commerciali verso le società controllate e collegate (operate nel

caso in cui, a seguito dell'*impairment test*, il valore della partecipazione non risultasse capiente) pari a (178.801) Euro.

Il totale dei "Proventi (oneri) da partecipazioni al 31 dicembre 2016 ammonta pertanto a (11.093.081) Euro.

Ai fini comparativi, si è provveduto a riclassificare anche i corrispondenti valori al 31 dicembre 2015:

- 1) Riclassifica dei "Proventi (oneri) da partecipazioni" per (5.593.516) Euro;
- 2) Riclassificati dei dividendi dalla voce "Altri ricavi" alla voce "Proventi (oneri) da partecipazioni" per 632.958 Euro.

Il totale dei "Proventi (oneri) da partecipazioni al 31 dicembre 2015 ammonta pertanto a (4.960.558) Euro.

Nella redazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2016, sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione adottati per il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi, modifiche ed interpretazioni in vigore dal 1 gennaio 2016.

#### PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS APPLICATI DAL 1 GENNAIO 2016

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2016:

- Emendamenti allo IAS 19 "Defined Benefit Plans: Employee Contributions" (pubblicato in data 21 novembre 2013): relativo alla iscrizione in Bilancio delle contribuzioni effettuate dai dipendenti o da terze parti ai piani a benefici definiti.
- Emendamenti all'IFRS 11 "Accounting for acquisitions of interests in joint operations" (pubblicato in data 6 maggio 2014): relativo alla contabilizzazione dell'acquisizione di interessenze in una joint operation la cui attività costituisca un business.
- Emendamenti allo IAS 16 e allo IAS 38 "Clarification of acceptable methods of depreciation and amortisation" (pubblicati in data 12 maggio 2014): secondo cui un criterio di ammortamento basato sui ricavi è considerato di norma inappropriato, in quanto, i ricavi generati da un'iniziativa 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.
- Emendamento allo IAS 1 "Disclosure Initiative" (pubblicato in data 18 dicembre 2014): 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 dei Bilanci.
- Emendamento allo IAS 27 Equity Method in Separate Financial Statements (pubblicato in data 12 agosto 2014): introduce l'opzione di utilizzare nel Bilancio d'esercizio 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.

Infine, nell'ambito del processo annuale di miglioramento dei principi, in data 12 dicembre 2013 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2010-2012 Cycle" (tra cui IFRS 2 Share Based Payments – Definition of vesting condition, IFRS 3 Business Combination – Accounting for contingent consideration, IFRS 8 Operating segments – Aggregation of operating segments e Reconciliation of total of the reportable segments' assets to the entity's assets, IFRS 13 Fair Value Measurement – Short-term receivables and payables) e in data 25 settembre 2014 il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2012-2014 Cycle" (tra cui: IFRS 5 – Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations, IFRS 7 – Financial Instruments: Disclosure e IAS 19 – Employee Benefits) che integrano parzialmente i principi preesistenti.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul Bilancio d'esercizio 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 2016

- Principio IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers (pubblicato in data 28 maggio 2014 e integrato con ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016) 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:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle performance obligations del contratto;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle performance obligations del contratto;
- 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. Le modifiche all'IFRS 15, Clarifications to IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers, pubblicate dallo IASB in data 12 aprile 2016, non sono invece ancora state omologate dall'Unione Europea.

Gli Amministratori si attendono che l'applicazione dell'IFRS 15 possa avere un impatto sugli importi iscritti a titoli di ricavi e sulla relativa informativa riportata nel Bilancio d'esercizio della Società. Tuttavia, non è possibile fornire una stima ragionevole degli effetti finché la Società non avrà completato un'analisi dettagliata dei contratti con i clienti.

• Versione finale dell'IFRS 9 – Financial Instruments (pubblicato in data 24 luglio 2014). Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39:

- introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie;
- con riferimento al modello di 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;
- introduce un nuovo modello di hedge accounting (incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting, modifiche al test di efficacia).

Il nuovo principio deve essere applicato dai Bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Gli Amministratori si attendono che l'applicazione dell'IFRS 9 possa avere un impatto sugli importi e sull'informativa riportata nel Bilancio d'esercizio della Società. Tuttavia, non è possibile fornire una stima ragionevole degli effetti finché la Società non avrà completato un'analisi dettagliata.

#### *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.

• Principio IFRS 16 – Leases (pubblicato in data 13 gennaio 2016), 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 applicano in via anticipata l'IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers.

Gli Amministratori si attendono che l'applicazione dell'IFRS 16 possa avere un impatto sulla contabilizzazione dei contratti di leasing e sulla relativa informativa riportata nel Bilancio d'esercizio della Società. Tuttavia, non è possibile fornire una stima ragionevole degli effetti finché la Società non avrà completato un'analisi dettagliata dei relativi contratti.

- Emendamento allo IAS 12 "Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses" (pubblicato in data 19 gennaio 2016). Il documento ha l'obiettivo di fornire alcuni chiarimenti sull'iscrizione delle imposte differite attive sulle perdite non realizzate al verificarsi di determinate circostanze e sulla stima dei redditi imponibili per gli esercizi futuri. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2017 ma ne è consentita l'adozione anticipata.

Gli Amministratori non si attendono un effetto significativo nel Bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di queste modifiche.

- Emendamento allo IAS 7 "Disclosure Initiative" (pubblicato in data 29 gennaio 2016). Il documento ha l'obiettivo di fornire alcuni chiarimenti per migliorare l'informativa sulle passività finanziarie. In particolare, le modifiche richiedono di fornire un'informativa che permetta agli utilizzatori del Bilancio di comprendere le variazioni delle passività derivanti da operazioni di finanziamento. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2017 ma è consentita un'applicazione anticipata. Non è richiesta la presentazione delle informazioni comparative relative ai precedenti esercizi.

Gli Amministratori non si attendono un effetto significativo nel Bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di queste modifiche.

- Documento "Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle", pubblicato in data 8 dicembre 2016 (tra cui IFRS 1 First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards - Deletion of short-term exemptions for first-time adopters, IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures – Measuring investees at fair value through profit or loss: an investment-by-investment choice or a consistent policy choice, IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities – Clarification of the scope of the Standard) che integrano parzialmente i principi preesistenti.

Gli Amministratori non si attendono un effetto significativo nel Bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di queste modifiche.

- Interpretazione IFRIC 22 "Foreign Currency Transactions and Advance Consideration" (pubblicata in data 8 dicembre 2016). L'interpretazione ha l'obiettivo di fornire delle linee guida per transazioni effettuate in valuta estera ove siano rilevati in Bilancio degli anticipi o acconti non monetari, prima della rilevazione della relativa attività, costo o ricavo. Tale documento fornisce le indicazioni su come un'entità deve determinare la data di una transazione, e di conseguenza, il tasso di cambio a pronti da utilizzare quando si verificano operazioni in valuta estera nelle quali il pagamento viene effettuato o ricevuto in anticipo. L'IFRIC 22 è applicabile a partire dal 1° gennaio 2018, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Gli Amministratori non si attendono un effetto significativo nel Bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di queste modifiche.

- Emendamento allo IAS 40 "Transfers of Investment Property" (pubblicato in data 8 dicembre 2016). Tali modifiche chiariscono i trasferimenti di un immobile ad, o da, investimento immobiliare. In particolare, un'entità deve riclassificare un immobile tra, o da, gli investimenti immobiliari solamente quando c'è l'evidenza che si sia verificato un cambiamento d'uso dell'immobile. Tale cambiamento deve essere ricondotto ad un evento specifico che è accaduto e non deve dunque limitarsi ad un cambiamento delle intenzioni da parte della Direzione di un'entità. Tali modifiche sono applicabili dal 1° gennaio 2018, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul Bilancio della Società.

- Emendamento all'IFRS 10 e IAS 28 "Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture" (pubblicato in data 11 settembre 2014). Il documento è stato pubblicato

al fine di risolvere l'attuale conflitto tra lo IAS 28 e l'IFRS 10 relativo alla valutazione dell'utile o della 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. Al momento lo IASB ha sospeso l'applicazione di questo emendamento.

## 5.7 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 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. Si precisa che, in relazione a quanto indicato nella Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, sulla base della procedura approvata in data 28 settembre 2016 dal Consiglio di Amministrazione, la Società ha individuato nell'approvazione della convenzione urbanistica da parte dell'Ente competente il momento in cui le iniziative immobiliari in fase di sviluppo possono essere valutate al fair value.

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 "adeguamento al fair value" 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. Per le riclassifiche da investimento immobiliare a proprietà a utilizzo diretto (immobile strumentale), 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 indipendente, dotato di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Il fair value rappresenta il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata o che si

dovrebbe pagare per trasferire la passività ("exit price"), in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti. Conseguentemente si presume che l'impresa sia in funzionamento e che nessuna delle parti abbia la necessità di liquidare le proprie attività, intraprendendo operazioni a condizioni sfavorevoli.

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 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:

- Attrezzature 20% o, se inferiore, durata del contratto d'affitto
- Altri beni- Automezzi 25%
- Macchine ufficio 20%
- 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.

#### PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. 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 dalle variazioni di fair value 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 riconosciuti fino a quel momento nel patrimonio netto sono contabilizzati a conto economico.

#### 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 fair value delle attività meno i costi 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 esperti 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 dei flussi di cassa scontati: 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), il test di impairment è sviluppato sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i fair value relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopracitate perizie immobiliari, al netto del relativo effetto fiscale ove dovuto.

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.

#### 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.

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 attribuibili 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 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.

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, ritenuta altamente probabile 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".

Dalla data in cui tali attività sono classificate nella categoria delle attività non correnti possedute per la vendita, i relativi ammortamenti sono sospesi.

#### 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.

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.

Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di un esperto indipendente, dotato di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

#### 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

#### 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. 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).

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 2016 hanno optato per la tassazione di gruppo ex art.117 e ss del D.p.r. 917/86, sono: Aedes Project S.r.l. in liquidazione, Cascina Praga SIINQ S.p.A., Novipraga SIINQ S.p.A., Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., Praga Construction S.r.l., Pragasei S.r.l., Pragasette S.r.l. in liquidazione, Pragaotto S.r.l., Pragaundici SIINQ S.p.A., Praga Service Real Estate S.r.l., S.A.T.A.C. 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 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);

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:

- 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.;
- le società controllate con imponibile negativo della seconda categoria, non hanno diritto ad alcuna compensazione.

In data 23 dicembre 2016 la società neocostituita Sedea S.p.A. ha comunicato l'esercizio per l'opzione per il regime di tassazione delle SIIQ per l'anno di imposta 2017.

Aedes Siiq S.p.A. unitamente ad alcune società controllate si è avvalsa, per l'anno di imposta 2016, 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).

Si riporta di seguito l'elenco delle società controllate che hanno partecipato alle liquidazioni Iva del Gruppo nell'anno 2016: Cascina Praga SIINQ S.p.A., Novipraga SIINQ S.p.A., Praga Construction S.r.l., Praga Service Real Estate S.r.l., Pragaotto S.r.l., Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., Pragasette S.r.l. in liquidazione, Pragaundici SIINQ S.p.A. e S.A.T.A.C. SIINQ S.p.A..

#### 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 critiche**

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

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

Con particolare riguardo alla valutazione degli investimenti immobiliari (163.960 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) e delle rimanenze (187 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) va notato che la valutazione del fair value, effettuata con il supporto di periti indipendenti, deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

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

Si rimanda alla nota 30 IFRS13 per maggiori informazioni in merito alle modalità di determinazione del fair value degli immobili e al paragrafo "Valutazioni dei periti indipendenti" della Relazione sulla gestione per informazioni in merito al processo di selezione dei periti indipendenti

Considerazioni analoghe valgono per la valutazione delle partecipazioni in società controllate (79.976 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) collegate e JV (37.905 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) i cui patrimoni netti riflettono le valutazioni al fair value degli investimenti immobiliari detenuti.

## **INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI QUOTATE – SIIQ**

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 e successive modifiche, nonché dal D.M. n. 174/2007 (il "Regime Speciale"), comporta l'esenzione all'imposizione ai fini IRES ed IRAP del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente").

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto Legge n. 133/2014 (di seguito anche "D.L. n. 133/2014"), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164. Agli effetti dell'applicazione del Regime Speciale, il reddito derivante dalla gestione esente è destinato ad essere tassato in capo ai soci in conseguenza della sua distribuzione. La distribuzione deve obbligatoriamente essere deliberata (a pena di decadenza dal regime speciale) in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio nel corso del quale l'utile si è formato. In particolare, il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci, (i) almeno al 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione, dal possesso di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in fondi immobiliari qualificati (quale risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio), se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile della gestione esente, ovvero (ii) almeno al 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile della gestione esente.

Con il D.L. n. 133/2014 è stato previsto un ulteriore regime obbligatorio di distribuzione degli utili che si affianca a quello preesistente, e che consiste nell'obbligo di distribuire, nei successivi due esercizi a quello di realizzo, il 50% dei proventi derivanti dalle plusvalenze nette che originano dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in fondi immobiliari qualificati (cui sono assimilate la società di investimento a capitale fisso – SICAF – immobiliari).

Aedes SIIQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime nel 2015, a decorrere dal 2016.

### **1. Informativa sul rispetto dei requisiti per la permanenza nel regime speciale**

#### (1) Requisiti oggettivi

Come previsto dall'art. 1, co. 121, della Legge n. 296/2006, le SIIQ devono svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. Tale attività si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale destinati alla locazione, le partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in fondi (o SICAF) immobiliari qualificati rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale (parametro patrimoniale) e se, in ciascun esercizio i ricavi da essa provenienti rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del Conto Economico (parametro economico).

Il mancato rispetto per tre esercizi consecutivi di uno dei due parametri sopra indicati determina la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dal secondo dei tre esercizi; il mancato rispetto di entrambi i parametri con riferimento al medesimo esercizio, determina la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dall'esercizio in relazione al quale la condizione di decadenza si realizza.

Di seguito si riportano le risultanze del calcolo dei suddetti parametri. Il parametro patrimoniale risulta rispettato per il 2016, mentre non è stato rispettato il parametro reddituale.

## Parametro patrimoniale

| <b>Aedes SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale</b>                               |                        | <b>31/12/2016</b>   |
|---|------------------------|---------------------|
| Valore degli immobili destinati alla locazione                                  | <b>(A)</b>             | 162.210.000         |
| Valore degli immobili oggetto di attività di sviluppo del compendio immobiliare | <b>(B)</b>             | 1.750.000           |
| Partecipazioni in SIINQ e in fondi di investimento immobiliari qualificati      | <b>(C)</b>             | 106.447.744         |
| <b>Totale numeratore</b>  | <b>(D)=(A)+(B)+(C)</b> | <b>270.407.744</b>  |
| <b>Totale attivo patrimoniale</b>   | <b>(E)</b>             | <b>374.209.944</b>  |
| <i>Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:</i>                          |                        |                     |
| <i>Valore di carico della sede SIINQ</i>  |                        | 0                   |
| <i>Disponibilità liquide</i>  |                        | (3.848.620)         |
| <i>Finanziamenti verso società del gruppo</i>                                   |                        | (67.189.426)        |
| <i>Crediti commerciali</i>  |                        | (6.278.387)         |
| <i>Attività per strumenti derivati</i>  |                        | (230.409)           |
| <i>Imposte differite attive</i>   |                        | (1.059.482)         |
| <i>Crediti tributari</i>  |                        | (10.778.696)        |
| <i>Risconti attivi</i>  |                        | (231.452)           |
| <b>Totale rettifiche</b>  | <b>(F)</b>             | <b>(89.616.472)</b> |
| <b>Totale denominatore: attivo patrimoniale rettificato</b>                     | <b>(G)=(E)+(F)</b>     | <b>284.593.472</b>  |
| <b>Parametro patrimoniale</b>   | <b>(D)/(G)</b>         | <b>95%</b>          |

Il parametro patrimoniale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 270.408 migliaia di Euro, che include il valore di carico: (i) degli immobili destinati alla locazione che ammontano a 162.210 migliaia di Euro, (ii) degli "immobili in fase di sviluppo" (1.750 migliaia di Euro) e (ii) delle partecipazioni in SIINQ e in Fondi Immobiliari di investimento (quote detenute direttamente nei fondi immobiliari Petrarca, Leopardi, Redwood, e indirettamente nel fondo immobiliare Dante Retail (tramite Efir s.à.r.l, come confermato dalla risposta dell'Agenzia ad un apposito interpello);
- il denominatore, pari complessivamente a 284.593 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (374.210 migliaia di Euro) rettificato al fine di escludere, in applicazione dei criteri indicati dall'art. 6 del D.M. 174/2007: i) il valore di carico degli immobili destinati a sede della SIIQ (pari a zero); ii) il valore delle disponibilità liquide (3.849 migliaia di Euro); iii) il valore dei finanziamenti verso società del Gruppo (67.189 migliaia di Euro); iv) il valore dei crediti commerciali derivanti sia dalla gestione esente sia, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n.8/E del 2008, dalla gestione imponibile (6.278 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza patrimoniale, sono stati esclusi: v) il valore delle attività per contratti derivati di copertura (230 migliaia di Euro); vi) il valore delle imposte differite attive (1.059 migliaia di Euro); vii) il valore dei crediti tributari (10.779 migliaia di Euro); viii) i risconti attivi relativi all'attività di locazione esente pari a 231 migliaia di Euro).

**Parametro reddituale**

| <b>Aedes SIIQ S.p.A. - Parametro reddituale</b>  |                            | <b>31/12/2016</b>   |
|--|----------------------------|---------------------|
| Canoni di locazione e ricavi assimilati  | <b>(A)</b>                 | 7.630.600           |
| Margine netto sulle vendite immobiliari  | <b>(B)</b>                 | 0                   |
| Dividendi da SIIQ e da fondi immobiliari qualificati   | <b>(C)</b>                 | 0                   |
| Plusvalenze realizzate su partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in altre SIIQ o SIIQ | <b>(D)</b>                 | 0                   |
| <b>Totale numeratore</b>   | <b>(E)=(A)+(B)+(C)+(D)</b> | <b>7.630.600</b>    |
| <b>Totale componenti economici positivi</b>  | <b>(F)</b>                 | <b>50.805.049</b>   |
| Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:  |                            |                     |
| Rivalutazioni di immobili  |                            | (33.246.083)        |
| costo del venduto relativo alle rimanenze  |                            | (2.293.000)         |
| Proventi per riaddebiti di costi   |                            | (1.182.563)         |
| Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura                                   |                            | 0                   |
| Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini  |                            | (1.414.224)         |
| Imposte differite attive e interessi su crediti tributari  |                            | (228.037)           |
| Indennizzi e conguagli attivi assicurativi   |                            | (32.151)            |
| <b>Totale rettifiche</b>   | <b>(G)</b>                 | <b>(38.396.058)</b> |
| <b>Totale denominatore: componenti economici positivi rettificati</b>                                  | <b>(H)=(F)+(G)</b>         | <b>12.408.991</b>   |
| <b>Parametro reddituale</b>  | <b>(E)/(H)</b>             | <b>61%</b>          |

Il parametro reddituale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 7.631 migliaia di Euro, include i ricavi per: (i) canoni di locazione degli immobili destinati a tale attività (immobili di investimento, immobili in fase di sviluppo ed immobili inclusi tra le attività possedute per la vendita). Si precisa che il suddetto importo è comprensivo dei ricavi assimilabili ai canoni di locazione, quali gli indennizzi da conduttori (ma non anche i proventi derivanti dal riaddebito di costi ai conduttori); (ii) plusvalenze sulle vendite di immobili destinati alla locazione, al netto dei relativi costi ed oneri accessori alla vendita, che per l'esercizio 2016 sono pari a zero; (iii) dividendi da partecipazioni in SIIQ e da fondi immobiliari qualificati, che per l'esercizio 2016 sono pari a zero;

- il denominatore, pari complessivamente a 12.409 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammontare complessivo dei componenti positivi del Conto Economico pari a 50.805 migliaia di Euro, rettificato al fine di escludere le rivalutazioni di immobili, ai sensi delle indicazioni della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008 (33.246 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza economica, sono stati esclusi:

- i) i proventi che rappresentano riaddebiti di costi quali, prevalentemente, quelli relativi a distacchi di personale, al riaddebito di costi a conduttori di immobili destinati alla locazione (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale), al riaddebito a controllate di costi ed oneri finanziari sostenuti nell'interesse della partecipata. Le rettifiche per tali componenti economici ammontano complessivamente a 1.183 migliaia di Euro;
- ii) il costo del venduto relativo ai ricavi per cessione di immobili iscritti tra le rimanenze (inclusi nel totale dei componenti economici positivi)
- iii) le sopravvenienze attive, i rilasci fondi ed altri ripristini per un totale di 1.414 migliaia di Euro;
- iv) i proventi per la fiscalità differita, da consolidato fiscale e gli interessi su crediti tributari (228 migliaia di Euro);

v) Indennizzi e conguagli assicurativi per 32 migliaia di Euro.

Con riferimento invece a quanto previsto dall'art. 1, comma 123, della Legge 296/2006 e riguardante l'obbligo di distribuzione ai soci, in ciascun esercizio, di una parte dell'utile contabile della gestione esente pari (i) almeno al 70% suo ammontare, se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile della gestione esente risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio ovvero (ii) almeno al 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile della gestione esente, va osservato che il bilancio dell'esercizio 2016 include un risultato positivo della gestione esente pari a 20.089 migliaia di Euro e una perdita della gestione imponibile di 2.776 migliaia di Euro.

Il risultato positivo della gestione esente è determinato integralmente da plusvalenze iscritte a conto economico derivanti dall'applicazione del *fair value*, pertanto la Società non registra utile della gestione esente disponibile per la distribuzione.

Conseguentemente, ai sensi della normativa applicabile, con riferimento al risultato dell'esercizio 2016 non è emerso alcun obbligo di distribuzione dell'utile della gestione esente.

In relazione, infine, all'ulteriore obbligo di distribuzione, previsto dall'art. 1, comma 123-bis, della Legge n. 296/2006 a seguito delle modifiche normative introdotte dal D.L. n. 133/2014, del 50% dei proventi rivenienti dalle plusvalenze nette realizzate nell'esercizio su immobili destinati alla locazione nonché derivanti dalla cessione di partecipazioni in SIIQ/SIINQ o di quote di fondi (o SICAF) immobiliari qualificati, va rilevato che nell'esercizio 2016, non si sono realizzati i presupposti per alcuna distribuzione obbligatoria.

#### (2) Requisiti soggettivi

Aedes SIIQ S.p.A., che redige il bilancio in applicazione dei principi contabili internazionali, rispetta i requisiti soggettivi previsti dalla normativa di riferimento per la permanenza nel regime speciale, essendo una società: i) costituita in forma di società per azioni; ii) residente ai fini fiscali in Italia; iii) le cui azioni sono negoziate presso la Borsa Italiana.

Si conferma inoltre che nel 2016 non sono intervenute operazioni straordinarie che hanno avuto effetto sui requisiti di permanenza nel regime speciale.

#### (3) Requisiti relativi alla struttura partecipativa

In base alle informazioni in possesso della Società, non risultano soci che detengono direttamente o indirettamente, ai sensi dell'art. 1, co. 119, della Legge n. 296/2006 e modificato dalla Legge n. 164/2014, più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

## **2. Suddivisione dei componenti economici tra gestione esente e gestione imponibile e relativi criteri di ripartizione**

La Società ha suddiviso il Conto Economico al 31 dicembre 2016 tra gestione esente e gestione imponibile.

La contabilità separata ha il fine di identificare i risultati gestionali dell'attività esente e di quella imponibile attraverso: i) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni dei componenti economici specificamente imputabili alle stesse; ii) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni, secondo un ragionevole pro quota percentuale, dei componenti economici "comuni" (in quanto non specificamente riferibili ad una delle due gestioni).

In particolare, si evidenzia che Aedes SIIQ S.p.A. ha adottato, ai fini della attribuzione alla gestione esente (o imponibile) di tali componenti "comuni" il parametro reddituale descritto al precedente paragrafo sub. [1.], in quanto ritenuto il parametro percentuale maggiormente idoneo per operare la suddetta ripartizione, poiché - depurato dei componenti economici non riferibili ad alcuna attività svolta - effettivamente espressivo del rapporto di incidenza percentuale dell'attività di locazione rispetto al complesso delle attività esercitate dalla Società.

Si precisa altresì che per i redditi derivanti dalla gestione esente è stata applicata l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione imponibile sono state applicate le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP.

Di seguito, per ciascun componente economico, si illustrano i principali componenti rientranti nell'ambito delle due gestioni:

Ricavi netti di locazione: nell'ambito di tale margine i ricavi e i costi sono stati suddivisi tra gestione esente e gestione imponibile in base alla specifica afferenza di tali componenti all'immobile da cui traggono origine.

In particolare: i) i canoni di locazione, i riaddebiti di costi a conduttori, i ricavi per indennizzi assicurativi e i ricavi "assimilati" ai canoni di locazione e comunque connessi all'attività locativa; ii) i costi per la gestione e la manutenzione degli immobili, le imposte indirette sui contratti di locazione, l'imposta comunale sugli immobili e tutti i costi comunque connessi all'attività locativa, sono imputati (a) alla gestione esente se riferiti ad immobili destinati alla locazione, per tali intendendosi gli immobili inclusi nelle categorie contabili degli "immobili di investimento" (con l'esclusione, per i centri commerciali, della quota parte dei ricavi e dei costi riferibile, sulla base di apposite perizie, agli affitti dei rami di azienda e non della componente immobiliare), agli "immobili in fase di sviluppo" ed agli immobili inclusi tra le "attività possedute per la vendita", (b) alla gestione imponibile se riferiti all'affitto di "rami d'azienda" (per la parte non riferibile alla componente immobiliare, come determinata da apposite perizie) e ad "immobili destinati alla commercializzazione".

Le perdite e le svalutazioni di crediti derivanti dall'attività locativa sono state tutte imputate alla gestione imponibile ove riferiti a crediti per attività di locazione sorti in esercizi anteriori all'entrata della Società nel regime speciale delle SIIQ.

Ricavi netti per servizi: includono ricavi e costi specificatamente riferibili all'attività di servizi immobiliari e amministrativi, contabili e fiscali prestata da Aedes SIIQ S.p.A. a favore di società controllate. Trattandosi di attività diversa da quella locativa rientrante nell'ambito della gestione esente, i componenti economici rilevati nell'ambito di tale margine sono integralmente imputati alla gestione imponibile.

Costi di funzionamento: tutti i costi rientranti nell'ambito di tale categoria, sono considerati costi "comuni" alle due gestioni e, in quanto tali, ripartiti tra le stesse in base al parametro reddituale come in precedenza calcolato.

Altri ricavi e proventi ed altri costi ed oneri: i ricavi ed i proventi rientranti in tale categoria risultano specificatamente riferibili alla gestione imponibile, a meno dei rilasci di accantonamenti esenti a fondi rischi e svalutazioni crediti e sopravvenienze per rettifiche di costi esenti. Infatti, i ricavi della gestione esente sono limitati ai soli ricavi di locazione (inclusi nell'apposita voce di bilancio) ed ai dividendi da partecipazioni in SIINQ e in fondi immobiliari "qualificati", inclusi nell'ambito dei proventi da controllate.

Gli altri costi e oneri sono prevalentemente costi "comuni" alle due gestioni e, in quanto tali, sono ripartiti tra le stesse in base al parametro reddituale come in precedenza calcolato.

Utile/(Perdita) da vendita di immobili: i margini realizzati per effetto della vendita di immobili destinati alla locazione, pari alla differenza tra prezzo di vendita e relativo valore di carico, al netto dei costi di intermediazione e degli altri costi direttamente connessi alla vendita, sono fatti rientrare nell'ambito della gestione esente. Invece, i margini realizzati dalla vendita di "immobili destinati alla commercializzazione", sempre pari alla differenza tra prezzo di vendita e relativo valore di carico, al netto dei costi di intermediazione e di altri costi direttamente connessi alla vendita, sono imputati alla gestione imponibile.

Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili: includono i ricavi e i costi, rilevati principalmente a seguito della valutazione al valore equo del patrimonio immobiliare, che sono imputati alla gestione esente se riferiti agli immobili destinati alla locazione, o alla gestione imponibile se riferiti agli "immobili destinati alla commercializzazione".

Proventi/(Oneri) finanziari netti: i proventi finanziari vengono integralmente attribuiti alla gestione imponibile, ad eccezione di quanto di seguito indicato per i proventi finanziari derivanti da operazioni di copertura dal rischio di oscillazione dei tassi di interesse dei finanziamenti (che esprimono componenti rettificative degli oneri finanziari).

Con riferimento alle principali categorie di oneri finanziari si evidenzia quanto segue:

- gli oneri finanziari relativi a finanziamenti ipotecari che siano anche strutturati in modo tale da vincolare, in vario modo, i frutti derivanti dalla gestione degli immobili a garanzia del rimborso del debito sono considerati come "specificatamente" riferiti alla gestione esente e/o imponibile in funzione della riferibilità all'una o all'altra gestione dell'immobile oggetto della garanzia ipotecaria. Conseguentemente per i finanziamenti che (i) hanno a garanzia immobili destinati alla locazione e che (ii) sono contestualmente accompagnati da strutture che vincolano i relativi frutti della gestione a garanzia del rimborso del debito, i relativi oneri finanziari sono stati attribuiti alla gestione esente, mentre se i finanziamenti hanno a garanzia immobili destinati alla commercializzazione i relativi oneri finanziari sono stati attribuiti alla gestione imponibile.
- Nei casi in cui i finanziamenti da cui traggono origine i suddetti oneri finanziari siano oggetto di operazioni di copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse, i relativi proventi ed oneri di copertura sono allocati nella gestione esente o imponibile a seconda dell'imputazione degli flussi finanziari coperti, mentre l'eventuale porzione di inefficacia è allocata tra i costi o proventi "comuni" alle due gestioni;
- gli oneri finanziari relativi a debiti a breve e a finanziamenti a medio-lungo termine non ipotecari, né assistiti dalle richiamate caratteristiche di asservimento dei flussi, quali i prestiti obbligazionari convertibili e le linee di debito a breve termine sono considerati costi "comuni" alle due gestioni e conseguentemente sono stati ripartiti tra le stesse in base al parametro reddituale come in precedenza calcolato;
- gli oneri finanziari sostenuti per il rilascio di garanzie a favore di banche nell'interesse di società controllate sono stati imputati alla gestione imponibile in quanto il relativo ricavo per il riaddebito di tali costi alle controllate è stato allocato tra i proventi della gestione imponibile;
- i proventi e gli oneri rilevati per variazioni del valore equo delle opzioni di conversione connesse a prestiti obbligazionari convertibili (rilevate tra le passività in aderenza ai principi contabili IAS/IFRS) sono attribuiti alla gestione imponibile.

Proventi ed oneri da controllate, collegate e da altre imprese: tutti i proventi finanziari sono stati integralmente attribuiti alla gestione imponibile, ad eccezione dei proventi relativi a partecipazioni in SIIQ/SIINQ e in fondi immobiliari qualificati, che per espressa previsione normativa vengono inclusi nella gestione esente.

Gli oneri da controllate, collegate e altre imprese sono attribuiti alla gestione imponibile, con l'eccezione degli oneri derivanti da finanziamenti da partecipate che vengono considerati costi "comuni" alle due gestioni, al pari degli oneri finanziari su debiti a breve e lungo termine non ipotecari e, conseguentemente, vengono ripartiti tra le stesse in base al parametro reddituale come in precedenza calcolato.

Imposte di competenza dell'esercizio: le imposte di competenza dell'esercizio, sia correnti sia differite sono state imputate alla gestione imponibile, non avendo alcun collegamento con la gestione esente.

Quanto ai proventi e oneri che costituiscono rettifiche di componenti economici contabilizzati in bilanci di esercizi anteriori all'ingresso nel regime speciale ovvero sopravvenienze rappresentative di costi e oneri che sarebbero stati di competenza di esercizi anteriori all'ingresso nel regime speciale, tali componenti – indipendentemente dalle loro classificazioni all'interno dei margini ovvero delle altre voci sopra individuate – sono integralmente attribuiti alla gestione imponibile in quanto sono strettamente correlati (rettificandoli) a componenti maturati in esercizi nei quali l'intero reddito era imponibile.

## 5.8 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. La Società non risulta caratterizzata 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 la Società 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 29.

Gran parte delle attività finanziarie sono verso società controllate e collegate. Tali attività finanziarie sono sostanzialmente rappresentate da crediti il cui incasso è correlato al ciclo di sviluppo/cessione della attività immobiliari delle società del Gruppo. 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 la Società alla riduzione dei flussi derivanti da affitti e all'incremento dei costi immobiliari.

La Società adotta una politica rivolta alla costante relazione con i conduttori finalizzata alla fidelizzazione degli stessi.

La corrente situazione del mercato immobiliare 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.

La Società monitora questo rischio mantenendo relazioni costanti anche con le principali agenzie immobiliari specializzate.

- 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 esposta la Società è originato prevalentemente da debiti finanziari a medio e lungo termine.

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

Il rischio a cui è esposta la Società 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*, 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 della Società al rischio di tasso, la Società aveva 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%                                |

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

La Società al 31 dicembre 2016 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 la Società e il Gruppo non siano 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 la Società o il Gruppo siano costrette a sostenere costi addizionali per fronteggiare i propri impegni o, come estrema conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a repentaglio 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 e degli impegni finanziari di breve periodo. A tal fine, il Gruppo monitora il rischio di liquidità attraverso la predisposizione di un dettagliato budget economico e finanziario redatto su base mensile, tenendo conto di un orizzonte temporale non inferiore a un anno e una coerente gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari.

Nell'individuazione dei criteri da utilizzare ai fini della redazione del presente Bilancio, la Società/il Gruppo ha tenuto conto dei flussi di cassa operativi e degli impegni finanziari che interessano tutte le società del Gruppo in un periodo di 12 mesi dalla data di prossima approvazione del bilancio dell'esercizio in corso, ivi incluse le previste attività di investimento e le prossime scadenze di taluni contratti di finanziamento attualmente in essere.

Sulla base dei fabbisogni rivenienti dal budget finanziario, la Società ha individuato le principali fonti di copertura finanziaria, principalmente derivanti da:

- attività di rifinanziamento di taluni asset;
- cessione di taluni asset non strategici;

- riscadenziamento delle linee di credito a breve.

Sulla base delle informazioni e delle evidenze documentali disponibili alla data di redazione del Bilancio al 31 dicembre 2016 nonché dello stato di avanzamento delle iniziative attualmente in essere in ordine alle sopracitate fonti di copertura finanziaria, non si ravvisano significativi rischi in merito alla possibilità che le azioni intraprese non vengano finalizzate secondo le tempistiche e le modalità previste nel budget finanziario. Conseguentemente, gli Amministratori ritengono che non vi sono incertezze circa la capacità della Società e del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni finanziarie, sia attuali che prospettiche, nel prevedibile futuro.

## 5.9 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:

|                                       | Immobili di investimento | Immobili in fase di sviluppo | Totale         |
|---------------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Saldo al 31.12.2015</b>            |                          |                              |                |
| Valore contabile al 1.1.2015          | 80.070                   | 0                            | 80.070         |
| Incrementi                            | 23.070                   | 0                            | 23.070         |
| Decrementi                            | (22.019)                 | 0                            | (22.019)       |
| Adeguamento al Fair Value             | 679                      | 0                            | 679            |
| <b>Valore contabile al 31.12.2015</b> | <b>81.800</b>            | <b>0</b>                     | <b>81.800</b>  |
| <b>Saldo al 31.12.2016</b>            |                          |                              |                |
| Valore contabile al 1.1.2016          | 81.800                   | 0                            | 81.800         |
| Valore contabile DA FUSIONE           | 12.600                   | 1.800                        | 14.400         |
| Incrementi                            | 35.123                   | 0                            | 35.123         |
| Adeguamento al Fair Value             | 32.687                   | (50)                         | 32.637         |
| <b>Valore contabile al 31.12.2016</b> | <b>162.210</b>           | <b>1.750</b>                 | <b>163.960</b> |

Ai fini della redazione del Bilancio al 31 dicembre 2016, la Società ha conferito mandato a CB Richard Ellis Valuation S.p.A., primario esperto indipendente, per la valutazione del portafoglio immobiliare.

Nel corso del 2016 si sono registrati adeguamenti positivi di *fair value* nei valori degli investimenti immobiliari per complessivi 32.637 migliaia di Euro.

Gli incrementi imputabili alla fusione per incorporazione della controllata Pragatre SIINQ S.p.A. riguardano:

- per 12.600 migliaia di Euro l'immobile strumentale "Roero Retail Park Fase B", concesso in locazione a primarie aziende operanti nel settore della grande distribuzione;
- per 1.800 migliaia di Euro i terreni e le relative licenze commerciali rientranti nel progetto di sviluppo in immobili da investimento denominato "Roero Retail Park Fase C".

Nel corso dell'esercizio la Società ha, inoltre:

- sottoscritto in data 27 giugno 2016 con GE Capital Corporation un contratto definitivo per l'acquisto di un immobile situato a Roma, in via Veneziani, 56 al prezzo di 13.743 migliaia di Euro, comprensivo degli oneri di diretta imputazione;
- rilevato dalla liquidazione del Fondo Redwood, di cui Aedes SIIQ S.p.A. aveva acquisito il 100% delle quote nel corso del 2016, n. 16 immobili a destinazione commerciale, al controvalore di 21.296 migliaia di Euro, comprensivo degli oneri di diretta imputazione.

Gli ulteriori 84 migliaia di Euro classificati tra gli incrementi riguardano manutenzioni straordinarie effettuati sugli immobili.

Si precisa che su alcuni degli immobili di proprietà compresi tra gli investimenti immobiliari sono iscritte ipoteche per un valore complessivo di 135.471 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 92.310 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 al 31.12.2015</b>            |               |
| Valore netto 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> |

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| <b>Saldo al 31.12.2016</b>            |               |
| Valore contabile al 1.1.2016          | 40.100        |
| Incrementi                            | 25            |
| Adeguamento al Fair Value             | 275           |
| <b>Valore contabile al 31.12.2016</b> | <b>40.400</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                                  | 2.038         | 1.314                 |
| Oltre un anno, ma entro 5 anni                 | 17.520        | 15.413                |
| Oltre i cinque anni                            | 0             | 0                     |
| <b>Totale canoni da leasing</b>                | <b>19.558</b> | <b>16.727</b>         |
| Interessi                                      | (2.831)       | -                     |
| <b>TOTALE VALORE ATTUALE CANONI DA LEASING</b> | <b>16.727</b> | <b>16.727</b>         |

NOTA 2. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

|                                | <b>Impianti<br/>specifici</b> | <b>Attrezzature<br/>industriali e<br/>commerciali</b> | <b>Altri beni</b> | <b>Totale</b> |
|--------------------------------|-------------------------------|---|-------------------|---------------|
| <b>Saldo iniziale 1.1.2015</b> |                               |   |                   |               |
| Costo storico                  | 1.664                         | 0   | 2.914             | 4.578         |
| Fondo ammortamento             | (1.664)                       | 0   | (2.544)           | (4.208)       |
| Valore netto contabile         | <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) |
| Valore netto contabile al 31.12.2015  | 0 | 1.847 | 574   | 2.421 |

|                                |          |              |            |              |
|--------------------------------|----------|--------------|------------|--------------|
| <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)      |
| Valore netto contabile         | <b>0</b> | <b>1.847</b> | <b>574</b> | <b>2.421</b> |

## Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

| <b>Saldo al 31.12.2016</b>            |   |       |       |       |
|---------------------------------------|---|-------|-------|-------|
| Valore netto contabile al 1.1.2016    | 0 | 1.847 | 574   | 2.421 |
| Costo storico DA FUSIONE              | 0 | 0     | 3     | 3     |
| Fondo ammortamento DA FUSIONE         | 0 | 0     | (2)   | (2)   |
| Incrementi                            | 0 | 238   | 104   | 342   |
| Decrementi                            | 0 | 0     | (2)   | (2)   |
| Ammortamenti esercizio e svalutazioni | 0 | (343) | (171) | (514) |
| Valore netto contabile al 31.12.2016  | 0 | 1.742 | 506   | 2.248 |

| <b>Saldo finale 31.12.2016</b> |          |              |            |              |
|--------------------------------|----------|--------------|------------|--------------|
| Costo storico                  | 1.664    | 2.153        | 3.072      | 6.889        |
| Fondo ammortamento             | (1.664)  | (411)        | (2.566)    | (4.641)      |
| Valore netto contabile         | <b>0</b> | <b>1.742</b> | <b>506</b> | <b>2.248</b> |

### 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.

### Altri beni

La voce è costituita da mobili e arredi per 392 migliaia di Euro, macchine elettroniche per 93 migliaia di Euro, autovetture per 11 migliaia di Euro e altri cespiti per 10 migliaia di Euro.

### NOTA 3. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

|                                | <b>Altre</b> |
|--------------------------------|--------------|
| <b>Saldo iniziale 1.1.2015</b> |              |
| Costo storico                  | 674          |
| Fondo ammortamento             | (668)        |
| Valore netto contabile         | <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) |
| Valore netto contabile al 31.12.2015  | 64  |

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>Saldo finale 31.12.2015</b> |           |
| Costo storico                  | 727       |
| Fondo ammortamento             | (663)     |
| Valore netto contabile         | <b>64</b> |

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| <b>Saldo al 31.12.2016</b>            |      |
| Valore netto contabile al 1.1.2016    | 64   |
| Incrementi                            | 16   |
| Ammortamenti esercizio e svalutazioni | (26) |
| Valore netto contabile al 31.12.2016  | 54   |

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>Saldo finale 31.12.2016</b> |           |
| Costo storico                  | 743       |
| Fondo ammortamento             | (689)     |
| Valore netto contabile         | <b>54</b> |

La voce include prevalentemente le licenze software, incrementatesi nell'esercizio 2016 di 15 migliaia di Euro.

#### NOTA 4. PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ CONTROLLATE

I movimenti delle partecipazioni in imprese controllate verificatisi nel corso del 2016 sono i seguenti:

| Partecipazione  | Valori al 31/12/2015 | Operazione di fusione | Incrementi    | Dismissioni e decrementi | Altri movimenti | (Svalutazioni)/Ripristini | Riclassifica a/(da) fondi | Valori al 31/12/2016 | % di partecipazione |
|---|----------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| Aedes Real Estate SGR S.p.A. ora Sator Immobiliare SGR S.p.A. | 8.754                | 0                     | 310           | (9.064)                  | 0               | 0                         | 0                         | 0                    |                     |
| Aedes Project S.r.l. in liquidazione                          | 0                    | 0                     | 0             | 0                        | 0               | 44                        | 0                         | 44                   | 91%                 |
| Bollina S.r.l.  | 38                   | 0                     | 0             | 0                        | 0               | 0                         | 0                         | 38                   | 70%                 |
| Cascina Praga SIIQ S.p.A.                                     | 5.739                | 0                     | 0             | 0                        | 0               | (229)                     | 0                         | 5.510                | 100%                |
| Fondo Petrarca  | 10.672               | 0                     | 0             | 0                        | 0               | 0                         | 0                         | 10.672               | 65%                 |
| Fondo Redwood   | 0                    | 0                     | 30.085        | (14.504)                 | (7.779)         | 0                         | 0                         | 7.802                | 100%                |
| Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.                   | 0                    | 0                     | 600           | 0                        | 0               | (680)                     | 80                        | 0                    | 100%                |
| Novipraga SIIQ S.p.A.   | 12.031               | 0                     | 0             | 0                        | 0               | (3.528)                   | 0                         | 8.503                | 100%                |
| Pragacinq SIIQ S.p.A.   | 37.539               | (37.539)              | 0             | 0                        | 0               | 0                         | 0                         | 0                    | 100%                |
| Praga Construction S.r.l.                                     | 423                  | 0                     | 0             | 0                        | 0               | (22)                      | 0                         | 401                  | 100%                |
| Pragafrance S.ar.l.   | 0                    | 0                     | 0             | 0                        | 0               | (692)                     | 692                       | 0                    | 75%                 |
| Pragaotto S.r.l.  | 0                    | 0                     | 550           | 0                        | 0               | (1.782)                   | 1.232                     | 0                    | 100%                |
| Pragaquattro Center SIIQ S.p.A.                               | 7.364                | 0                     | 0             | 0                        | 0               | (3.202)                   | 0                         | 4.162                | 100%                |
| Praga Service Real Estate S.r.l.                              | 144                  | 0                     | 300           | 0                        | 0               | (562)                     | 118                       | 0                    | 100%                |
| Pragasette S.r.l. in liquidazione                             | 0                    | 0                     | 0             | 0                        | 0               | (22)                      | 22                        | 0                    | 60%                 |
| Pragatre SIIQ S.p.A.  | 7.765                | (7.765)               | 0             | 0                        | 0               | 0                         | 0                         | 0                    | 100%                |
| Pragaundici SIIQ S.p.A.                                       | 4.527                | 0                     | 0             | 0                        | 0               | (53)                      | 0                         | 4.474                | 100%                |
| Redwood S.r.l.  | 0                    | 0                     | 0             | 0                        | 817             | 0                         | 0                         | 817                  | 100%                |
| S.A.T.A.C. SIIQ S.p.A.  | 0                    | 37.772                | 0             | 0                        | 0               | (436)                     | 0                         | 37.336               | 100%                |
| Sede SIIQ S.p.A.  | 0                    | 0                     | 50            | 0                        | 0               | (13)                      | 0                         | 37                   | 100%                |
| Societa' Agricola La Bollina S.r.l.                           | 423                  | 0                     | 0             | 0                        | 0               | (243)                     | 0                         | 180                  | 100%                |
| <b>Totale</b>   | <b>95.419</b>        | <b>(7.532)</b>        | <b>31.895</b> | <b>(23.568)</b>          | <b>(6.962)</b>  | <b>(11.420)</b>           | <b>2.144</b>              | <b>79.976</b>        |                     |

#### Incrementi, dismissioni e decrementi e altri movimenti

La Società, in data 1 agosto 2016 ha acquistato al prezzo di 300 migliaia di Euro da RE.POA S.p.A. il rimanente 5% del capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A., detenendo così la totalità del capitale sociale. Successivamente, in data 14 novembre 2016 la Società, a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive previste dal contratto preliminare firmato e comunicato in data 11 maggio 2016, ha perfezionato la vendita a Sator Immobiliare SGR S.p.A. del 100% delle azioni possedute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A.. Il valore di realizzo per la vendita delle azioni della SGR è stato pari a 8.492 migliaia di Euro, al netto della distribuzione dei dividendi incassati per 1.385 migliaia di Euro, di cui: 4.500 migliaia di Euro incassati a fronte della riduzione del capitale sociale della SGR, 3.568 migliaia di Euro incassati entro il 29 dicembre 2016 e i restanti 424 migliaia di Euro da incassare a seguito della liquidazione del Fondo Investietico. La cessione della suddetta partecipazione ha generato una minusvalenza di 572 migliaia di Euro iscritta alla voce "proventi/oneri da partecipazioni".

In data 15 marzo 2016 la Società ha acquistato il 70% del Fondo Immobiliare Redwood, proprietario di 18 immobili a destinazione commerciale per 16.435 migliaia di Euro; successivamente, in data 23 marzo 2016 ha perfezionato l'acquisto, al controvalore di 13.650 migliaia di Euro, da un primario istituto di credito, dei crediti finanziari garantiti da pegno sulle quote del 30% dello stesso Fondo Redwood. Contestualmente la Società ha acquistato da KYRA SARL la titolarità delle suddette quote del Fondo. In data 30 maggio 2016 l'Assemblea dei partecipanti del Fondo Redwood ha deliberato la liquidazione anticipata dello stesso in favore della Società, in qualità di unico quotista del Fondo medesimo, mediante assegnazione dei beni immobili e della partecipazione pari al 100% del capitale di Redwood S.r.l. di proprietà del Fondo Immobiliare Redwood (nella voce "altri movimenti"). In data 28 giugno 2016 e 5 agosto 2016 il Fondo Redwood ha provveduto al rimborso parziale di quote per complessivi 14.504 migliaia di Euro in favore dell'unico quotista Aedes SIIQ S.p.A.. Il 28 dicembre 2016, a seguito dell'avveramento di talune condizioni sospensive, si è perfezionata l'assegnazione ad Aedes di 16 immobili del Fondo, con contestuale accollo del debito complessivamente insistente sugli stessi, oltre all'assegnazione della partecipazione di Redwood S.r.l., precedentemente detenuta dal Fondo. Il conferimento degli immobili rientra nella strategia di Aedes SIIQ finalizzata al consolidamento di un portafoglio immobiliare a reddito con prevalente destinazione commerciale detenuto direttamente. Si segnala inoltre che a seguito della suddetta assegnazione, il Fondo Redwood rimane proprietario di 2 immobili che verranno assegnati ad Aedes

## Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

nel corso del primo semestre 2017. Su uno dei due immobili insiste un finanziamento ipotecario pari a 1.491 migliaia di Euro allocato ad Aedes nell'ambito della procedura di assegnazione per il quale Fondo Redwood rimane ad ogni modo co-obbligato.

In data 13 dicembre 2016 la Società ha costituito la società Sedea SIIQ S.p.A., versando il 100% del capitale sociale, 50 migliaia di Euro.

Nel corso dell'esercizio la Società ha rinunciato a finanziamenti soci ed effettuato versamenti soci in conto capitale verso controllate rispettivamente per complessivi 850 migliaia di Euro e 600 migliaia di Euro, per coprire le perdite cumulate.

### Svalutazioni

Tenuto conto della natura delle partecipazioni detenute, gli Amministratori hanno ritenuto opportuno effettuare il test 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, ove dovuti. 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 11.420 migliaia di Euro.

Di seguito si riportano i dati principali relativi alle partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2016:

| 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 |        |
|---|--|------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------|--------|
| Aedes Project S.r.l. in liquidazione        | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 520              | (4.014)          | 49                                  | 33                      | 91%                 | (3.653)                        | 44                      | 44                 |        |
| Bollina S.r.l.                              | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 50               | 226              | 138                                 | 1.594                   | 70%                 | 158                            | 0                       | 38                 |        |
| Cascina Praga SIIQ S.p.A.                   | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 50               | 5.352            | (99)                                | 252                     | 100%                | 5.352                          | (229)                   | 5.510              |        |
| Fondo Petrarca                              | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18<br>(1)      | (*)              | n.a.             | 21.361 (*)                          | 3.621 (*)               | 4.182 (*)           | 65%                            | 13.885                  | 0                  | 10.672 |
| Fondo Redwood                               | Milano<br>Via G. Puccini 3 (2)                 | (*)              | n.a.             | 13.255 (*)                          | (8.548) (*)             | 4.395 (*)           | 100%                           | 13.255                  | 0                  | 7.802  |
| Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l. | Pieve emanuele (MI)<br>Località Tolcinasco     | 10               | (566)            | (679)                               | 2.232                   | 100%                | (566)                          | (680)                   | 0                  |        |
| Novipraga SIIQ S.p.A.                       | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 100              | 8.487            | (3.543)                             | 1                       | 100%                | 8.487                          | (3.528)                 | 8.503              |        |
| Praga Construction S.r.l.                   | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 100              | 401              | (16)                                | 23.066                  | 100%                | 401                            | (22)                    | 401                |        |
| Pragafrance S.ar.l.                         | Nizza (Francia)<br>14, Rue Dunoyer de Séconzac | 52               | (994)            | (765)                               | (244)                   | 75%                 | (746)                          | (692)                   | 0                  |        |
| Pragaotto S.r.l.                            | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 100              | (2.130)          | (2.271)                             | 122                     | 100%                | (2.130)                        | (1.782)                 | 0                  |        |
| Pragaquattro Center SIIQ S.p.A.             | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 54               | 4.152            | (3.131)                             | 0                       | 100%                | 4.152                          | (3.202)                 | 4.162              |        |
| Praga Service Real Estate S.r.l.            | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 100              | (118)            | (498)                               | 3.723                   | 100%                | (118)                          | (562)                   | 0                  |        |
| Pragasette S.r.l. in liquidazione           | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 10               | (118)            | (38)                                | 0                       | 60%                 | (71)                           | (22)                    | 0                  |        |
| Pragaundici SIIQ S.p.A.                     | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 100              | 4.474            | (54)                                | 104                     | 100%                | 4.474                          | (53)                    | 4.474              |        |
| Redwood S.r.l.                              | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | (**)             | 50               | (391) (**)                          | (736) (**)              | 2.734 (**)          | 100%                           | (391)                   | 0                  | 817    |
| S.A.T.A.C. SIIQ S.p.A.                      | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 620              | 37.330           | (88)                                | 0                       | 100%                | 37.330                         | (436)                   | 37.336             |        |
| Sede SIIQ S.p.A.                            | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 50               | 37               | (13)                                | 0                       | 100%                | 37                             | (13)                    | 37                 |        |
| Società Agricola La Bollina S.r.l.          | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18             | 100              | (193)            | (293)                               | 1.049                   | 100%                | (193)                          | (243)                   | 180                |        |
| <b>Totale</b>                               |  |                  |                  |                                     |                         |                     |                                | <b>(11.420)</b>         | <b>79.976</b>      |        |

(1) Sede legale riferibile alla società di gestione Aedes Real Estate SGR S.p.A. ora Sator Immobiliare SGR S.p.A.

(2) Sede legale riferibile alla società di gestione Castello SGR S.p.A.

(\*) Il valore è riferito al rendiconto della società al 31/12/2016 rettificato dagli opportuni aggiustamenti di allineamento ai principi di Gruppo  
 (\*\*\*) Il valore è riferito alla situazione contabile della società al 31/12/2016 rettificata dagli opportuni aggiustamenti di allineamento ai principi di Gruppo

Le partecipazioni che, a seguito dell'*impairment test* hanno evidenziato un valore recuperabile inferiore al valore contabile, sono state svalutate, mentre laddove il valore recuperabile risulta superiore al valore contabile è stato effettuato, laddove possibile, un ripristino di valore, come di seguito esposto:

- Aedes Project S.r.l. in liquidazione: essendo venuti meno alcuni dei motivi che hanno portato alla svalutazione negli anni precedenti, il valore della partecipazione è stato parzialmente ripristinato per 44 migliaia di Euro nell'esercizio;
- Cascina Praga SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 229 migliaia di Euro;
- Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.: la svalutazione è pari a 680 migliaia di Euro; si è pertanto provveduto per 114 migliaia di Euro ad azzerare la partecipazione, a iscrivere un'apposita posta in diminuzione dei crediti commerciali per 23 migliaia di Euro (vedi nota 9), nonché un'apposita posta al passivo per 543 migliaia di Euro (vedi nota 15); nel corso dell'esercizio è stata fatta una riclassifica dal fondo rischi e dal fondo svalutazione crediti commerciali al fondo svalutazioni partecipazioni rispettivamente per 355 migliaia di Euro e per 131 migliaia di Euro;
- Novipraga SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 3.528 migliaia di Euro;
- Praga Construction S.r.l.: la svalutazione è pari a 22 migliaia di Euro;
- Pragafrance S.ar.l.: la svalutazione è pari a 692 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);
- Pragaotto S.r.l.: la svalutazione è pari a 1.782 migliaia di Euro; si è pertanto provveduto per 519 migliaia di Euro ad azzerare la partecipazione e a iscrivere un'apposita posta in diminuzione dei crediti finanziari per 1.263 migliaia di Euro (vedi nota 8); nel corso dell'esercizio è stata fatta una riclassifica dal fondo svalutazione crediti finanziari al fondo svalutazioni partecipazioni per 31 migliaia di Euro;
- Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 3.202 migliaia di Euro;
- Praga Service Real Estate S.r.l.: la svalutazione è pari a 562 migliaia di Euro; si è pertanto provveduto per 444 migliaia di Euro ad azzerare la partecipazione e a iscrivere un'apposita posta in diminuzione dei crediti finanziari per 118 migliaia di Euro (vedi nota 8);
- Pragasette S.r.l. in liquidazione: la svalutazione è pari a 22 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);
- Pragaundici SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 53 migliaia di Euro;
- S.A.T.A.C. SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 436 migliaia di Euro;
- Sedea SIIQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 13 migliaia di Euro;
- Società Agricola La Bollina S.r.l.: la svalutazione è pari a 243 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<br>31/12/2015 | Incrementi/<br>(decrementi) | Altri movimenti | (Svalutazioni)/<br>Ripristini | Valori al<br>31/12/2016 | % di<br>partecipazione |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Aedilia Nord Est S.r.l.           | 3.376                   | 0                           | 0               | 269                           | 3.645                   | 56,52%                 |
| EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail | 21.303                  | 0                           | (2.592)         | 1.319                         | 20.030                  | 33,33%                 |
| Fondo Leopardi                    | 10.652                  | 0                           | 0               | (2.694)                       | 7.958                   | 24,39%                 |
| Pragasei S.r.l.                   | 5.147                   | 158                         | 0               | 967                           | 6.272                   | 50,10%                 |
| <b>Totale</b>                     | <b>40.478</b>           | <b>158</b>                  | <b>(2.592)</b>  | <b>(139)</b>                  | <b>37.905</b>           |                        |

Nel corso dell'esercizio la Società ha rinunciato a finanziamenti soci verso collegate per 158 migliaia di Euro.

Gli altri movimenti della partecipazione in Efir S.ar.l. riguardano la distribuzione ai quotisti della riserva sovrapprezzo azioni.

Di seguito i dati principali al 31 dicembre 2016 relativi alle partecipazioni in imprese collegate:

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

| Partecipazioni                    | Sede legale                            | Capitale sociale | Patrimonio netto | di cui utile (perdita) di | Valore della produzione | % di partecipazione | Patrimonio netto di competenza | Svalutazioni | Valore di bilancio |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------|--------------------|
| Aedilia Nord Est S.r.l.           | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18     | 8.797            | 6.450            | 491                       | 947                     | 56,52%              | 3.646                          | 269          | 3.645              |
| EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail | 5 Allé Scheffer L -<br>2520 Luxembourg | 22.279           | 60.093 (**)      | 5.337 (**)                | 0 (**)                  | 33,33%              | 20.029                         | 1.319        | 20.030             |
| Fondo Leopardi                    | Milano<br>Via Morimondo 26, Ed. 18 (1) | n.a.             | 38.797 (**)      | (4.877) (**)              | 2.380 (**)              | 24,39%              | 9.462                          | (2.694)      | 7.958              |
| Pragasei S.r.l.                   | Milano<br>Via Monte Napoleone 29       | 100              | (459) (*)        | (1.404) (*)               | 26.522 (*)              | 50,10%              | (230)                          | 967          | 6.272              |
| <b>Totale</b>                     |  |                  |                  |                           |                         |                     |                                | <b>(139)</b> | <b>37.905</b>      |

(1) Sede legale riferibile alla società di gestione Aedes Real Estate SGR S.p.A. ora Sator Immobiliare SGR S.p.A.

(\*) Il valore è riferito alla situazione contabile della società al 31/12/2016 rettificata dagli opportuni aggiustamenti di allineamento ai principi di Gruppo

(\*\*) Il valore è riferito al rendiconto della società al 31/12/2016 rettificato dagli opportuni aggiustamenti di allineamento ai principi di Gruppo

Le partecipazioni che, a seguito dell'*impairment test* hanno evidenziato un valore recuperabile inferiore al valore contabile, sono state svalutate, mentre laddove il valore recuperabile risulta superiore al valore contabile è stata fatto un ripristino di valore, come di seguito esposto:

- Aedilia Nord Est 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 nell'esercizio per 269 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 1.319 migliaia di Euro;
- Fondo Leopardi: la svalutazione è pari a 2.694 migliaia di Euro;
- Pragasei S.r.l.: essendo venuti meno alcuni dei motivi che hanno portato alla svalutazione negli anni precedenti, il valore della partecipazione è stato ripristinato nell'esercizio per 967 migliaia di Euro.

NOTA 6. CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE E DEBITI PER IMPOSTE DIFFERITE

Le imposte anticipate / differite sono dettagliate nella seguente tabella:

|                                       | 31/12/2016                            |                             |                | 31/12/2015                            |                             |                |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                                       | 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)        | (4.413)                               | 24,00%                      | (1.059)        |
| <b>Totale</b>                         | <b>(4.413)</b>                        |                             | <b>(1.059)</b> | <b>(4.413)</b>                        |                             | <b>(1.059)</b> |
| <b>Imposte differite:</b>             |                                       |                             |                |                                       |                             |                |
| Differenze su partecipazioni          | 5.517                                 | 24,00%                      | 1.324          | 5.517                                 | 24,00%                      | 1.324          |
| <b>Totale</b>                         | <b>5.517</b>                          |                             | <b>1.324</b>   | <b>5.517</b>                          |                             | <b>1.324</b>   |
| <b>Imposte differite (anticipate)</b> | <b>1.103</b>                          |                             | <b>265</b>     | <b>1.103</b>                          |                             | <b>265</b>     |
| <b>Netto</b>                          |                                       |                             | <b>265</b>     |                                       |                             | <b>265</b>     |

La Società dispone di perdite pregresse, come emergenti da CNM 2016 con riferimento all'anno d'imposta 2015, per complessivi 206.135 migliaia di Euro che si incrementano a 217.100 migliaia di Euro circa nel presente esercizio, principalmente per effetto della perdita fiscale afferente alla gestione imponibile della medesima Aedes SIIQ S.p.A..

Nonostante ciò la Società non ha provveduto ad iscriverne 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.

Pertanto anche nel presente esercizio come del resto in quello precedente, in un'ottica prudentiale, la Società ha provveduto ad iscriverne 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.

NOTA 7. STRUMENTI DERIVATI

|                         | 31/12/2016 |            | 31/12/2015 |            |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                         | Attività   | Passività  | Attività   | Passività  |
| <b>Quota corrente</b>   |            |            |            |            |
| <i>fair value Cap</i>   | 230        | 0          | 638        | 0          |
| <i>fair value Floor</i> | 0          | 605        | 0          | 506        |
| <b>Totale</b>           | <b>230</b> | <b>605</b> | <b>638</b> | <b>506</b> |

Nel corso dell'esercizio 2015 erano 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 della Società e del Gruppo. Nella redazione del Bilancio la Società si è avvalsa di Ernst & Young S.p.A. quale esperto indipendente per effettuare le valutazioni del *fair value* che al 31 dicembre 2016 risultano pari ad attività per 230 migliaia di Euro relativamente al *fair value* del contratto derivato "Cap" e passività per 605 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 2016:

| Hedge provider           | Tipologia | Nozionale      | Fair Value   | Data termine contrattuale | Tasso passivo | Tasso attivo       |
|--------------------------|-----------|----------------|--------------|---------------------------|---------------|--------------------|
| Banca Popolare di Milano | Cap       | 50.000         | 230          | 31/12/2020                | 1%            | 3m Euribor q,A/360 |
| Banca Popolare di Milano | Floor     | 50.000         | (605)        | 31/12/2020                | 0%            | 3m Euribor q,A/360 |
| <b>Totale</b>            |           | <b>100.000</b> | <b>(375)</b> |                           |               |                    |

Il *fair value* degli strumenti derivati aperti alla data del 31 dicembre 2016 è classificabile nella gerarchia di livello 2 (*fair value* determinati sulla base di modelli di valutazione alimentati da input osservabili sul mercato).

NOTA 8. CREDITI FINANZIARI

|  | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Crediti non correnti</b>                        |               |               |
| Crediti verso controllate                          | 54.288        | 31.394        |
| Crediti verso collegate                            | 12.542        | 12.116        |
| Crediti verso altri                                | 55            | 46            |
| <b>Totale</b>                                      | <b>66.885</b> | <b>43.556</b> |
| <b>Crediti correnti</b>                            |               |               |
| Crediti verso controllate                          | 304           | 321           |
| <b>Totale</b>                                      | <b>304</b>    | <b>321</b>    |
| Il totale delle attività finanziarie per scadenza: |               |               |
| Entro 1 anno                                       | 304           | 321           |
| Tra 1 anno e 5 anni                                | 66.885        | 43.556        |
| Oltre 5 anni                                       | 0             | 0             |
| <b>Totale</b>                                      | <b>67.189</b> | <b>43.877</b> |

Crediti verso controllate

Il saldo dei crediti verso le imprese controllate è così costituito:

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

| Controllata                          | 31/12/2016    |                |               |            |                |            |               | 31/12/2015    |                |               |            |                |            |               | Delta         |
|--------------------------------------|---------------|----------------|---------------|------------|----------------|------------|---------------|---------------|----------------|---------------|------------|----------------|------------|---------------|---------------|
|                                      | non correnti  |                |               | correnti   |                |            |               | non correnti  |                |               | correnti   |                |            |               |               |
|                                      | Crediti       | Fdo sval.cred. | Totale        | Crediti    | Fdo sval.cred. | Totale     | Totale        | Crediti       | Fdo sval.cred. | Totale        | Crediti    | Fdo sval.cred. | Totale     | Totale        |               |
| Aedes Project S.r.l. in liquidazione | 4.494         | (3.697)        | 797           | 0          | 0              | 0          | 797           | 4.330         | (3.697)        | 633           | 0          | 0              | 0          | 633           | 164           |
| Bollina S.r.l.                       | 0             | 0              | 0             | 0          | 0              | 0          | 0             | 50            | 0              | 50            | 0          | 0              | 0          | 50            | (50)          |
| Cascina Praga SIIINQ S.p.A.          | 1.335         | 0              | 1.335         | 0          | 0              | 0          | 1.335         | 480           | 0              | 480           | 0          | 0              | 0          | 480           | 855           |
| Novipraga SIIINQ S.p.A.              | 3.916         | 0              | 3.916         | 0          | 0              | 0          | 3.916         | 2.553         | 0              | 2.553         | 0          | 0              | 0          | 2.553         | 1.363         |
| Praga Construction S.r.l.            | 1.178         | 0              | 1.178         | 0          | 0              | 0          | 1.178         | 633           | 0              | 633           | 0          | 0              | 0          | 633           | 545           |
| Praga Service Real Estate S.r.l.     | 4.855         | (118)          | 4.737         | 0          | 0              | 0          | 4.737         | 1.503         | 0              | 1.503         | 0          | 0              | 0          | 1.503         | 3.234         |
| Pragafrance S.ar.l.                  | 5.010         | (716)          | 4.294         | 0          | 0              | 0          | 4.294         | 4.275         | (24)           | 4.251         | 0          | 0              | 0          | 4.251         | 43            |
| Pragaotto S.r.l.                     | 20.602        | (1.263)        | 19.339        | 0          | 0              | 0          | 19.339        | 11.601        | (31)           | 11.570        | 0          | 0              | 0          | 11.570        | 7.769         |
| Pragaquattro Center SIIINQ S.p.A.    | 6.009         | 0              | 6.009         | 0          | 0              | 0          | 6.009         | 438           | 0              | 438           | 0          | 0              | 0          | 438           | 5.571         |
| Pragasette S.r.l. in liquidazione    | 0             | 0              | 0             | 375        | (71)           | 304        | 304           | 0             | 0              | 0             | 369        | (48)           | 321        | 321           | (17)          |
| Pragaundici SIIINQ S.p.A.            | 1.019         | 0              | 1.019         | 0          | 0              | 0          | 1.019         | 777           | 0              | 777           | 0          | 0              | 0          | 777           | 242           |
| S.A.T.A.C. SIIINQ S.p.A.             | 11.022        | 0              | 11.022        | 0          | 0              | 0          | 11.022        | 8.505         | 0              | 8.505         | 0          | 0              | 0          | 8.505         | 2.517         |
| Società Agricola La Bollina S.r.l.   | 642           | 0              | 642           | 0          | 0              | 0          | 642           | 1             | 0              | 1             | 0          | 0              | 0          | 1             | 641           |
| <b>Totale</b>                        | <b>60.082</b> | <b>(5.794)</b> | <b>54.288</b> | <b>375</b> | <b>(71)</b>    | <b>304</b> | <b>54.592</b> | <b>35.146</b> | <b>(3.752)</b> | <b>31.394</b> | <b>369</b> | <b>(48)</b>    | <b>321</b> | <b>31.715</b> | <b>22.877</b> |

Nel corso dell'esercizio il credito finanziario relativo al finanziamento soci vantato nei confronti delle società controllata Pragasette S.r.l. in liquidazione è stato riclassificato da non correnti a correnti. Stessa riclassifica pari a 321 migliaia di Euro netti è stata effettuata al 31 dicembre 2015. Tali riclassifiche derivano dal fatto che la liquidazione della società è prevista nel 2017.

I crediti finanziari non correnti 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 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 2016 si registra un incremento di 22.877 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente. Tale variazione è imputabile principalmente, a nuove erogazioni per 21.783 migliaia di Euro, alle rinunce a finanziamenti soci verso controllate per complessivi (850) migliaia di Euro, alle svalutazioni dell'esercizio per (2.095) migliaia di Euro e al saldo di crediti commerciali mediante il c/c di corrispondenza per 4.435 migliaia di Euro. 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                          | 31/12/2016    |                |               | 31/12/2015    |                |               | Delta      |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|------------|
|                                    | non correnti  |                |               | non correnti  |                |               |            |
|                                    | Crediti       | Fdo sval.cred. | Totale        | Crediti       | Fdo sval.cred. | Totale        |            |
| Aedilia Nord Est S.r.l.            | 1.936         | 0              | 1.936         | 1.851         | 0              | 1.851         | 85         |
| Alpe Adria S.r.l.                  | 75            | (1)            | 74            | 73            | 0              | 73            | 1          |
| Fondo Leopardi                     | 38            | 0              | 38            | 0             | 0              | 0             | 38         |
| Golf Tolcinasco S.r.l.             | 529           | (4)            | 525           | 515           | 0              | 515           | 10         |
| Pragasei S.r.l.                    | 9.969         | 0              | 9.969         | 9.639         | 0              | 9.639         | 330        |
| Trieste S.r.l. liquidata           | 0             | 0              | 0             | 38            | 0              | 38            | (38)       |
| Trixia S.r.l.                      | 10            | (10)           | 0             | 10            | (10)           | 0             | 0          |
| Via Calzoni S.r.l. in liquidazione | 5.860         | (5.860)        | 0             | 5.698         | (5.698)        | 0             | 0          |
| <b>Totale</b>                      | <b>18.417</b> | <b>(5.875)</b> | <b>12.542</b> | <b>17.824</b> | <b>(5.708)</b> | <b>12.116</b> | <b>426</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. nel 2014 del debito finanziario per un mutuo della società collegata. Il credito in questione è stato completamente svalutato.

L'incremento complessivo di 426 migliaia di Euro è da imputare principalmente agli interessi maturati e non incassati.

Il fondo svalutazione dei crediti (167 migliaia di Euro l'accantonamento dell'esercizio) è composto dalla quota di svalutazione della partecipazione che non trova capienza nel costo della partecipazione iscritto all'attivo.

Si segnala che il 15 dicembre 2016 la Società ha sottoscritto un contratto con Aedes Real Estate SGR S.p.A. ora Sator Immobiliare SGR S.p.A. e Rubattino 87 S.r.l. per definire le modalità di regolazione delle partite creditorie e debitorie di Aedes SIIQ S.p.A. verso le società collegate mediante il Fondo Leopardi; tale accordo prevede la compensazione di partite, il trasferimento di immobili e l'accollo del relativo finanziamento. L'efficacia dell'accordo è condizionata ad una condizione sospensiva che prevede il consenso degli istituti di credito finanziatori all'accollo da parte di Aedes del debito relativo agli immobili oggetto di trasferimento, condizione che dovrà avverarsi entro il 30 settembre 2017.

Si ritiene che il valore contabile dei crediti verso collegate approssimi il loro *fair value*.

#### Crediti verso altre imprese

Il saldo dei crediti verso le altre imprese è così costituito:

| Altre imprese           | 31/12/2016           |                |          | 31/12/2015           |                |          | Delta    |
|-------------------------|----------------------|----------------|----------|----------------------|----------------|----------|----------|
|                         | Crediti non correnti | Fdo sval.cred. | Totale   | Crediti non correnti | Fdo sval.cred. | Totale   |          |
| Roma Development S.r.l. | 842                  | (842)          | 0        | 831                  | (831)          | 0        | 0        |
| <b>Totale</b>           | <b>842</b>           | <b>(842)</b>   | <b>0</b> | <b>831</b>           | <b>(831)</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%: 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 55 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

| Non correnti        | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|---------------------|--------------|--------------|
| Crediti verso altri | 243          | 368          |
| Crediti tributari   | 894          | 749          |
| <b>Totale</b>       | <b>1.137</b> | <b>1.117</b> |

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., liquidata nel mese di luglio 2014, di cui 125 migliaia di Euro incassati in luglio 2016.

|                                       | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Crediti verso Erario per IVA          | 145        | 0          |
| Crediti verso Erario per imposte      | 749        | 749        |
| <b>Crediti tributari non correnti</b> | <b>894</b> | <b>749</b> |

La quota non corrente dei crediti tributari è composta per:

- 268 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.

La voce comprende, inoltre, il credito residuo per IVA chiesta a rimborso dalla controllata Pragatre SIINQ S.p.A. e apportato per fusione, che verrà rimborsato dall'Agenzia delle Entrate nel momento in cui verranno definiti i contenziosi per IVA 2006 e Ires 2008.

La recuperabilità dei suddetti crediti è stata valutata con l'ausilio dei consulenti fiscali della Società.

NOTA 9. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI CORRENTI

| <b>Correnti</b>                             | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Crediti verso clienti</i>                | 6.527             | 8.875             |
| <i>Fondo svalut. crediti v/ clienti</i>     | (4.234)           | (6.410)           |
| <b>Crediti verso clienti netti</b>          | <b>2.293</b>      | <b>2.465</b>      |
| <i>Crediti verso controllate</i>            | 2.196             | 3.405             |
| <i>Fondo svalut. crediti v/ controllate</i> | (23)              | (131)             |
| <b>Crediti verso controllate netti</b>      | <b>2.173</b>      | <b>3.274</b>      |
| <i>Crediti verso collegate</i>              | 3.371             | 3.583             |
| <i>Fondo svalut. crediti v/ collegate</i>   | (2.102)           | (2.125)           |
| <b>Crediti verso collegate netti</b>        | <b>1.269</b>      | <b>1.458</b>      |
| Crediti verso altre parti correlate netti   | 511               | 0                 |
| Crediti verso controllanti netti            | 32                | 11                |
| Crediti verso altri                         | 22                | 29                |
| Crediti tributari                           | 9.885             | 9.738             |
| Ratei e risconti attivi                     | 231               | 349               |
| <b>Totale</b>                               | <b>16.416</b>     | <b>17.324</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 2.293 migliaia di Euro sono composti da crediti nei confronti dei locatari e dei clienti di servizi per 6.527 migliaia di Euro, esposti al netto di un fondo svalutazione di 4.234 migliaia di Euro. L'apporto da fusione per incorporazione della controllata Pragatre SIINQ S.p.A. ammonta a 350 migliaia di Euro.

Movimentazione Fondo Svalutazione Crediti

|                            | <i>v/ clienti</i> | <i>v/ controllate</i> | <i>v/ collegate</i> | <i>totale</i>  |
|----------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|----------------|
| Saldo al 31/12/2015        | (6.410)           | (131)                 | (2.125)             | (8.666)        |
| Rilascio                   | 245               | 0                     | 23                  | 268            |
| Accantonamenti             | 0                 | (23)                  | 0                   | (23)           |
| Riclassifiche              | 0                 | 131                   | 0                   | 131            |
| Utilizzo                   | 1.931             | 0                     | 0                   | 1.931          |
| <b>Saldo al 31/12/2016</b> | <b>(4.234)</b>    | <b>(23)</b>           | <b>(2.102)</b>      | <b>(6.359)</b> |

La ripartizione per scadenza dei crediti commerciali, pari alla somma dei crediti verso clienti, dei crediti verso controllate, dei crediti verso collegate, dei crediti verso altre parti correlate e dei crediti verso controllanti 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                     | 2.397        | 923          | 494                | 222                | 572                 | 258                  | 7.771            | 12.637       |
| Fondo svalutazione crediti       | (8)          | 0            | 0                  | (8)                | (7)                 | (37)                 | (6.299)          | (6.359)      |
| <b>Crediti commerciali Netti</b> | <b>2.389</b> | <b>923</b>   | <b>494</b>         | <b>214</b>         | <b>565</b>          | <b>221</b>           | <b>1.472</b>     | <b>6.278</b> |

### Crediti verso controllate

| Controllata   | 31/12/2016   |            |                |              | 31/12/2015   |            |                |              | Delta          |
|---|--------------|------------|----------------|--------------|--------------|------------|----------------|--------------|----------------|
|   | Commerciali  | Altri      | Fdo sval.cred. | Totale       | Commerciali  | Altri      | Fdo sval.cred. | Totale       |                |
| Aedes Real Estate SGR S.p.A. ora Sator Immobiliare SGR S.p.A. | 0            | 0          | 0              | 0            | 16           | 238        | 0              | 254          | (254)          |
| Aedes Project S.r.l. in liquidazione                          | 55           | 72         | 0              | 127          | 43           | 2          | 0              | 45           | 82             |
| Bollina S.r.l.  | 2            | 0          | 0              | 2            | 4            | 0          | 0              | 4            | (2)            |
| Cascina Praga SIIQ S.p.A.                                     | 47           | 40         | 0              | 87           | 16           | 12         | 0              | 28           | 59             |
| Fondo Redwood   | 356          | 0          | 0              | 356          | 0            | 0          | 0              | 0            | 356            |
| Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.                   | 23           | 0          | (23)           | 0            | 131          | 0          | (131)          | 0            | 0              |
| Novipraga SIIQ S.p.A.   | 102          | 2          | 0              | 104          | 53           | 0          | 0              | 53           | 51             |
| Praga Construction S.r.l.                                     | 398          | 45         | 0              | 443          | 24           | 15         | 0              | 39           | 404            |
| Praga Service Real Estate S.r.l.                              | 568          | 34         | 0              | 602          | 46           | 12         | 0              | 58           | 544            |
| Pragacinque SIIQ S.p.A.                                       | 0            | 0          | 0              | 0            | 5            | 6          | 0              | 11           | (11)           |
| Pragafrance S.ar.l.   | 90           | 0          | 0              | 90           | 62           | 0          | 0              | 62           | 28             |
| Pragaotto S.r.l.  | 53           | 2          | 0              | 55           | 2.529        | 0          | 0              | 2.529        | (2.474)        |
| Pragaquattro Center SIIQ S.p.A.                               | 41           | 0          | 0              | 41           | 10           | 0          | 0              | 10           | 31             |
| Pragasette S.r.l. in liquidazione                             | 0            | 0          | 0              | 0            | 16           | 0          | 0              | 16           | (16)           |
| Pragatre SIIQ S.p.A.  | 0            | 0          | 0              | 0            | 19           | 0          | 0              | 19           | (19)           |
| Pragaundici SIIQ S.p.A.                                       | 31           | 10         | 0              | 41           | 6            | 9          | 0              | 15           | 26             |
| S.A.T.A.C. SIIQ S.p.A.  | 202          | 0          | 0              | 202          | 107          | 0          | 0              | 107          | 95             |
| Societa' Agricola La Bollina S.r.l.                           | 23           | 0          | 0              | 23           | 24           | 0          | 0              | 24           | (1)            |
| <b>Totale</b>   | <b>1.991</b> | <b>205</b> | <b>(23)</b>    | <b>2.173</b> | <b>3.111</b> | <b>294</b> | <b>(131)</b>   | <b>3.274</b> | <b>(1.101)</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.

Il decremento di 1.101 migliaia di Euro è da imputare principalmente alla regolazione del credito residuo nei confronti di Pragaotto S.r.l. derivante dalla vendita di immobili frazionati alla controllata nell'esercizio 2015, mediante il c/c di corrispondenza trattenuto con la stessa Pragaotto S.r.l..

### Crediti verso collegate

| Collegata   | 31/12/2016   |                |              | 31/12/2015   |                |              | Delta        |
|---|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
|   | Crediti      | Fdo sval.cred. | Totale       | Crediti      | Fdo sval.cred. | Totale       |              |
| Alpe Adria S.r.l.   | 59           | 0              | 59           | 114          | 0              | 114          | (55)         |
| Aedilia Nord Est S.r.l.                                     | 9            | 0              | 9            | 54           | 0              | 54           | (45)         |
| F.D.M. S.A.   | 49           | (49)           | 0            | 49           | (49)           | 0            | 0            |
| Fondo Leopardi  | 5            | 0              | 5            | 54           | 0              | 54           | (49)         |
| Galileo Ferraris 160 S.r.l. (già Aedilia Sviluppo 1 S.r.l.) | 473          | (461)          | 12           | 465          | (461)          | 4            | 8            |
| Golf Tolcinasco S.r.l.                                      | 0            | 0              | 0            | 31           | (23)           | 8            | (8)          |
| Pival S.r.l.  | 10           | 0              | 10           | 59           | 0              | 59           | (49)         |
| Pragasei S.r.l.   | 35           | 0              | 35           | 17           | 0              | 17           | 18           |
| Rubattino 87 S.r.l.   | 1.492        | (454)          | 1.038        | 1.492        | (454)          | 1.038        | 0            |
| Rubattino Ovest S.p.A.                                      | 777          | (688)          | 89           | 778          | (688)          | 90           | (1)          |
| Trieste S.r.l. liquidata                                    | 0            | 0              | 0            | 8            | 0              | 8            | (8)          |
| 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>3.371</b> | <b>(2.102)</b> | <b>1.269</b> | <b>3.583</b> | <b>(2.125)</b> | <b>1.458</b> | <b>(189)</b> |

Tale voce è prevalentemente originata dall'erogazione di servizi, come prima meglio specificato. I saldi sono rimasti pressoché invariati rispetto all'esercizio precedente.

Crediti verso altre parti correlate

Tale voce è costituita principalmente dal credito nei confronti di Sator Immobiliare SGR S.p.A. per 505 migliaia di Euro, di cui 424 migliaia di Euro sono relativi all'incasso residuo della vendita alla stessa Sator Immobiliare SGR S.p.A. del 100% delle azioni possedute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A., a seguito della liquidazione del Fondo Investietico.

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:

|                              | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anticipi a fornitori         | 0                 | 5                 |
| Altri                        | 22                | 24                |
| Crediti verso altri correnti | <b>22</b>         | <b>29</b>         |

Crediti tributari

|                                  | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Crediti verso Erario per IVA     | 1.647             | 1.604             |
| Crediti verso Erario per imposte | 8.238             | 8.134             |
| Crediti tributari correnti       | <b>9.885</b>      | <b>9.738</b>      |

Oltre al credito per l'IVA di Gruppo che ammonta a 743 migliaia di Euro, la Società dispone di un credito IVA precedente all'ingresso nell'Iva di Gruppo ammontante a residui 904 migliaia di Euro, dopo che nell'esercizio 700 migliaia di Euro sono stati utilizzati in compensazione di debiti per imposte rateizzate e/o altri debiti verso l'erario e gli enti locali.

La quota corrente dei crediti verso Erario per imposte è prevalentemente 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 Galileo Ferraris 160 S.r.l. già Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. e da quest'ultima trasferiti alla controllante Aedes SIIQ S.p.A. nell'ambito del consolidato fiscale nazionale;
- 803 migliaia di Euro per crediti IRES sorti nell'ambito del consolidato fiscale di Aedes SIIQ S.p.A.;
- 537 migliaia di Euro per crediti Irap sorti in esercizi precedenti e non utilizzati;
- 226 migliaia di Euro per crediti residui per istanza di rimborso Ires per Irap presentata nel 2012 dalla Società e dalle società partecipanti al consolidato fiscale nazionale;
- 156 migliaia di Euro per crediti IRES propri di Aedes SIIQ S.p.A..

La recuperabilità dei suddetti crediti è stata valutata con l'ausilio dei consulenti fiscali della Società.

Ratei e risconti attivi

|                                  | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Risconti gestione immobiliare    | 43                | 27                |
| Risconti per fidejussioni        | 2                 | 2                 |
| Altri risconti                   | 186               | 320               |
| Ratei e risconti attivi correnti | <b>231</b>        | <b>349</b>        |

L'apporto da fusione per incorporazione della controllata Pragatre SIINQ S.p.A. ammonta a 13 migliaia di Euro.

I risconti attivi sono costituiti principalmente da costi relativi agli immobili per 43 migliaia di Euro, commissioni su fideiussioni per 2 migliaia di Euro, canoni di manutenzione/locazione macchine elettroniche, contributi associativi e abbonamenti per 72 migliaia di Euro e premi assicurativi diversi per 43 migliaia di Euro, pagati anticipatamente ma di competenza di esercizi futuri. Il loro rilascio

avverrà per 219 migliaia di Euro entro il 2017 e per 12 migliaia di Euro oltre.

**NOTA 10. RIMANENZE**

|                                 | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Iniziative immobiliari in corso | 187        | 0          |
| Prodotti finiti (Immobili)      | 0          | 0          |
|                                 | <b>187</b> | <b>0</b>   |

|                            | Iniziative immobiliari in corso |
|----------------------------|---------------------------------|
| Saldo al 31/12/2015        | 0                               |
| Apporto da fusione         | 2.480                           |
| Decrementi                 | (2.293)                         |
| <b>Saldo al 31/12/2016</b> | <b>187</b>                      |

La voce si è decrementata nel corso dell'esercizio per effetto della cessione a Pragaotto S.r.l. di terreni relativi al "Roero Retail Park Fase D", attualmente non rientranti tra i progetti di sviluppo e costruzione di immobili da investimento.

**NOTA 11. DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

|                            | 31/12/2016   | 31/12/2015    |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Denaro e valori in cassa   | 4            | 3             |
| Depositi bancari e postali | 2.883        | 54.647        |
| Conti correnti vincolati   | 962          | 905           |
| <b>Totale</b>              | <b>3.849</b> | <b>55.555</b> |

L'apporto da fusione ammonta a 181 migliaia di Euro.

Le disponibilità liquide presentano un decremento di 51.706 migliaia di Euro rispetto alla situazione di fine esercizio 2015. I conti correnti vincolati a breve sono detenuti a fronte di linee di credito e fidejussioni concessi da istituti finanziari.

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.

• **Patrimonio Netto**

**NOTA 12. 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 |                    |                           |                          |         |
| 01/01/2015                           | 172.945          | (34.527)       | 0                 | 0              | 50.115                        | 9.503                             | 0                  | 343                       | 44.611                   | 242.990 |
| Destinazione risultato 2014          |                  |                |                   | 2.231          |                               |                                   |                    | 42.380                    | (44.611)                 | 0       |
| disavanzo DA FUSIONE                 |                  |                | (3.637)           |                |                               |                                   |                    |                           |                          | (3.637) |
| Aumento di capitale per cassa        | 40.000           |                |                   |                |                               | (9.503)                           |                    |                           |                          | 30.497  |
| Vendita diritti                      |                  |                |                   |                | 122                           |                                   |                    |                           |                          | 122     |
| Costi per aumenti di capitale        |                  |                |                   |                | (1.532)                       |                                   |                    |                           |                          | (1.532) |
| Azioni proprie in portafoglio        |                  | 34.261         |                   |                |                               |                                   |                    | (34.495)                  |                          | (234)   |
| Utile dell'esercizio                 |                  |                |                   |                |                               |                                   |                    | 566                       |                          | 566     |
| Utili/(perdite) attuariali su T.F.R. |                  |                |                   |                |                               |                                   |                    | 69                        |                          | 69      |
| Totale utile complessivo             |                  |                |                   |                |                               |                                   |                    | 69                        |                          | 635     |
| 31/12/2015                           | 212.945          | (266)          | (3.637)           | 2.231          | 48.705                        | 0                                 | 0                  | 8.297                     | 566                      | 268.841 |

## Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

|                                      | 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 |                    |                           |                          |         |
| 01/01/2016                           | 212.945          | (266)          | (3.637)           | 2.231          | 48.705                        | 0                                 | 0                  | 8.297                     | 566                      | 268.841 |
| Destinazione risultato 2015          |                  |                |                   | 28             |                               |                                   |                    | 538                       | (566)                    | 0       |
| Azioni proprie in portafoglio        |                  | (1.189)        |                   |                |                               |                                   |                    | 6                         |                          | (1.183) |
| Utile dell'esercizio                 |                  |                |                   |                |                               |                                   |                    |                           | 17.313                   | 17.313  |
| Utili/(perdite) attuariali su T.F.R. |                  |                |                   |                |                               |                                   |                    | (13)                      |                          | (13)    |
| Totale utile complessivo             |                  |                |                   |                |                               |                                   |                    | (13)                      | 17.313                   | 17.300  |
| 31/12/2016                           | 212.945          | (1.455)        | (3.637)           | 2.259          | 48.705                        | 0                                 | 0                  | 8.828                     | 17.313                   | 284.958 |

### Capitale sociale

Al 31 dicembre 2016 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.

|                             | Numero di azioni ordinarie | Numero di azioni speciali "C" | Valore azioni ordinarie | Valore azioni speciali "C" | Valore azioni proprie | Valore totale  |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------|
| Valori al 01.01.2015        | 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> |
| <b>Valori al 31.12.2016</b> | <b>319.803.191</b>         | <b>0</b>                      | <b>212.945</b>          | <b>0</b>                   | <b>(1.455)</b>        | <b>211.490</b> |

La voce "Azioni proprie" è riferita alle 3.500.000 azioni ordinarie Aedes, detenute in portafoglio al 31 dicembre 2016.

Nella tabella che segue si riepiloga la movimentazione della riserva azioni proprie:

|                                   | N. azioni        | Valore in Euro    | Valore di carico medio in Euro |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------|
| <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>                    |
| Acquisti azioni proprie 2016      | 2.969.000        | 1.192.612         | 0,40                           |
| Liquidity provider                | (8.000)          | (4.156)           | 0,52                           |
| <b>Saldo finale al 31/12/2016</b> | <b>3.500.000</b> | <b>1.454.432</b>  | <b>0,42</b>                    |

L'acquisto/vendita di azioni proprie nel corso dell'esercizio si riferisce esclusivamente all'attività del liquidity provider.

La destinazione del risultato 2015 alla voce "riserva legale" e "utili a nuovo" è stata deliberata dall'Assemblea del 27 aprile 2016.

Il 27 aprile 2016 l'Assemblea Straordinaria di Aedes aveva approvato a maggioranza la modifica dell'art. 21 dello statuto sociale, per la creazione di una riserva statutaria alimentata con accantonamenti annui proporzionali all'utile netto dell'esercizio, a supporto dello sviluppo e della crescita della Società e del Gruppo. Detta modifica comportava l'insorgere del diritto di recesso, in favore degli azionisti che non avrebbero partecipato alla delibera. Poiché l'efficacia della delibera assembleare era subordinata al fatto che il diritto di recesso non avesse comportato un esborso superiore a 2 milioni di Euro (corrispondente a un numero massimo di 4.360.148 azioni, rappresentative dell'1,4% circa) e, tenuto conto che sono stati esercitati recessi per un numero superiore a quello indicato, la deliberazione è risultata inefficace e parimenti privi di effetto sono risultati i diritti di recesso esercitati.

Le riserve presenti nel patrimonio al 31 dicembre 2016 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>                 | (1.455)        |                              |                   |  |                   |
| <b>Riserve di capitale:</b>           |                |                              |                   |  |                   |
| Altre riserve per aumento di capitale | 48.705         | A,B,C                        | 48.705            |  |                   |
| Avanzo di fusione                     | (3.637)        |                              |                   |  |                   |
| <b>Riserve di utili:</b>              |                |                              |                   |  |                   |
| Riserva legale                        | 2.259          | B                            |                   |  |                   |
| Utili (Perdite) a nuovo               | 8.828          | A,B,C                        | 8.828             | 24.393   |                   |
| <b>Totale</b>                         | <b>267.645</b> |                              | <b>57.533</b>     | <b>24.393</b>  |                   |
| Quota non distribuibile               |                |                              | <b>5.092</b>      |  |                   |
| Residua quota distribuibile           |                |                              | <b>52.441</b>     |  |                   |

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

## • Passivo

### NOTA 13. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche e altri finanziatori sono così composti:

|                                 | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Non correnti</b>             |               |               |
| Debiti verso altri finanziatori | 15.413        | 16.753        |
| Mutui ipotecari                 | 23.970        | 23.073        |
| Finanziamenti in c/c            | 820           | 0             |
|                                 | <b>40.203</b> | <b>39.826</b> |
| <b>Correnti</b>                 |               |               |
| Debiti verso altri finanziatori | 1.314         | 1.272         |
| Mutui ipotecari                 | 18.642        | 571           |
| Finanziamenti in c/c            | 7.287         | 7.365         |
|                                 | <b>27.243</b> | <b>9.208</b>  |
| <b>Totale</b>                   | <b>67.446</b> | <b>49.034</b> |

| Valori al 31.12.2016       | 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 | 1.021        | 16.494        | 8.414          | 16.530        | 8.260        | 50.719        |
|                            | <b>1.021</b> | <b>16.494</b> | <b>8.414</b>   | <b>16.530</b> | <b>8.260</b> | <b>50.719</b> |

| Valori al 31.12.2016                   | 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           | 1.011          | 15.413        | 0            | 16.727        |
|  | <b>0</b>     | <b>303</b>    | <b>1.011</b>   | <b>15.413</b> | <b>0</b>     | <b>16.727</b> |

Si riporta di seguito il dettaglio dell'indebitamento finanziario netto redatto in conformità alla Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006:

|  | 31/12/2016      | 31/12/2015      |
|--|-----------------|-----------------|
| A. Cassa   | 3.849           | 55.555          |
| B. Altre disponibilità liquide                                     | 0               | 0               |
| C. Titoli detenuti per la negoziazione                             | 0               | 0               |
| <b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>                                | <b>3.849</b>    | <b>55.555</b>   |
| <b>E. Crediti finanziari correnti</b>                              | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| F. Debiti bancari correnti   | (25.929)        | (7.936)         |
| G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente                  | 0               | 0               |
| H. Altri debiti finanziari correnti                                | (1.314)         | (1.272)         |
| <b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>           | <b>(27.243)</b> | <b>(9.208)</b>  |
| <b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b> | <b>(23.394)</b> | <b>46.347</b>   |
| K. Debiti bancari non correnti                                     | (24.790)        | (23.073)        |
| L. Obbligazioni emesse   | 0               | 0               |
| M. Altri debiti non correnti                                       | (16.018)        | (17.259)        |
| <b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>   | <b>(40.808)</b> | <b>(40.332)</b> |
| <b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>                | <b>(64.202)</b> | <b>6.015</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:

|  | 31/12/2016      | 31/12/2015   |
|--|-----------------|--------------|
| Indebitamento finanziario netto incluso nella Relazione sulla Gestione | (63.597)        | 6.521        |
| Altri debiti finanziari non correnti per contratti derivati            | (605)           | (506)        |
| <b>Indebitamento finanziario netto incluso nelle Note Illustrative</b> | <b>(64.202)</b> | <b>6.015</b> |

Al 31 dicembre 2016 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 2016.

Il dettaglio dei debiti verso banche e altri finanziatori è riportato nella seguente tabella:

| TIPOLOGIA FINANZIAMENTO                                      | PROGETTO/ASSET IMMOBILIARE          | DEBITO A BREVE TERMINE<br>Entro 1 mese | DEBITO A BREVE TERMINE<br>da 2 a 3 mesi | DEBITO A BREVE TERMINE<br>da 4 a 12 mesi | DEBITO A LUNGO TERMINE | DEBITO TOTALE | SCADENZA   | IPOTECA SU IMMOBILI VALORI IN Euro migliaia /GARANZIE | COVENANT FINANZIARI   | RISPETTO COVENANT |
|--|-------------------------------------|--|---|--|------------------------|---------------|------------|---|-----------------------|-------------------|
| Leasing  | Milano - Via Agnello                | 0                                      | 303                                     | 1.011                                    | 15.413                 | 16.727        | 01/08/2021 | n.a.  | NO                    | n.a.              |
| Mutuo Ipotecario   | Catania - Via Etnea                 | 0                                      | 0                                       | 481                                      | 5.292                  | 5.773         | 30/06/2022 | 13.471  | NO                    | n.a.              |
| Mutuo Ipotecario   | Portfolio                           | 0                                      | 105                                     | 1.645                                    | 11.787                 | 13.537        | 31/12/2021 | 30.000  | LTV≤50%;<br>ICR≥1,3   | SI                |
| Mutuo Ipotecario   | Santa Vittoria d'Alba (CN) - FASE B | 0                                      | 108                                     | 297                                      | 6.498                  | 6.903         | 30/11/2030 | 16.000  | LTV≤80 %              | SI                |
| Mutuo Ipotecario   | Santa Vittoria d'Alba (CN) - FASE B | 18                                     | 4                                       | 53                                       | 393                    | 468           | 30/04/2023 | 1.000   | LTV≤80 %              | SI                |
| Mutuo Ipotecario   | Milano - Via San Vigilio            | 81                                     | 15.850                                  | 0  | 0                      | 15.931        | 31/03/2017 | 75.000  | LTV≤75 %;<br>ISCR≥1,5 | SI                |
| <b>TOTALE FINANZIAMENTI CON IMMOBILI CONCESSI A GARANZIA</b> |                                     | <b>99</b>                              | <b>16.370</b>                           | <b>3.487</b>                             | <b>39.383</b>          | <b>59.339</b> |            |   |                       |                   |
| Denaro Caldo   | n.a.                                | 105                                    | 224                                     | 945                                      | 820                    | 2.094         | 31/08/2018 | Non Garantito   | n.a.                  | n.a.              |
| Finanziamento  | n.a.                                | 0                                      | 134                                     | 0  | 0                      | 134           | 31/03/2017 | Non Garantito   | n.a.                  | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                | 817                                    | 1                                       | 0  | 0                      | 818           | 31/03/2016 | Non Garantito   | n.a.                  | n.a.              |
| Scoperto di C/C  | n.a.                                | 0                                      | 68                                      | 4.993                                    | 0                      | 5.061         | 02/08/2017 | Altre Garanzie  | n.a.                  | n.a.              |
| <b>TOTALE FINANZIAMENTI IN C/C</b>                           |                                     | <b>922</b>                             | <b>427</b>                              | <b>5.938</b>                             | <b>820</b>             | <b>8.107</b>  |            |   |                       |                   |
| <b>TOTALE INDEBITAMENTO LORDO AL 31/12/2016</b>              |                                     | <b>1.021</b>                           | <b>16.797</b>                           | <b>9.425</b>                             | <b>40.203</b>          | <b>67.446</b> |            |   |                       |                   |

La seguente tabella espone per i finanziamenti il valore contabile iscritto nello stato patrimoniale e il relativo *fair value*.

| Valori in Euro migliaia          | 31/12/2016       |               | 31/12/2015       |               | delta         |
|----------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
|                                  | valore contabile | fair value    | valore contabile | fair value    |               |
| Mutui ipotecari                  | 42.612           | 40.102        | 23.644           | 22.686        | 18.968        |
| Finanziamenti c/c                | 8.107            | 7.591         | 7.365            | 6.975         | 742           |
| Passività per leasing finanziari | 16.727           | 16.701        | 18.025           | 17.736        | (1.298)       |
| Altri finanziamenti              | -                | -             | -                | -             | -             |
| Derivati                         | 375              | 375           | (132)            | (132)         | 507           |
| <b>Totale</b>                    | <b>67.821</b>    | <b>64.769</b> | <b>48.902</b>    | <b>47.265</b> | <b>18.919</b> |
| (perdita)/utile non rilevato     | 3.052            |               | 1.637            |               |               |

### Mutui ipotecari

L'apporto da fusione per incorporazione della controllata Pragatre SIINQ S.p.A. ammonta a 9.538 migliaia di Euro.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, la Società, dalla liquidazione del Fondo Redwood, di cui aveva acquisito il 100% delle quote nel corso del 2016, ha rilevato 16 immobili a destinazione commerciale, con contestuale accollo del debito complessivo insistente sugli stessi (comprensivo del debito relativo ad uno dei due immobili ancora in capo al Fondo).

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 alla media ponderata dei tassi di interesse sul singolo finanziamento e rappresenta il rischio di credito al quale è esposta la Società.

Risulta necessario stimare la differenza tra l'ecedenza 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 2016.

### 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 2016 raggruppati per fascia di tasso di interesse, con relativa indicazione del valore contabile, confrontati con i valori rilevati durante l'esercizio precedente.

| Valori in Euro migliaia       | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Tasso di interesse (corrente) |               |               |
| inferiore al 2%               | 29.778        | 24.147        |
| tra il 2% e il 3%             | 23.220        | 17.900        |
| tra il 3% e il 5,5%           | 14.823        | 2.727         |
| tra il 5,5% e il 6,5%         | -             | 2.578         |
| maggiore del 6,5%             | -             | 1.550         |
| <b>Totale</b>                 | <b>67.821</b> | <b>48.902</b> |

\* Nella voce è compreso il Fair Value del Collar pari ad € 375k

## Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

L'analisi del rischio di liquidità e del rischio di mercato è riportata nella nota 33.

### NOTA 14. DEBITI PER TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DIPENDENTI

|  | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|--|------------|------------|
| <b>Debiti per TFR</b>                        |            |            |
| TFR  | 561        | 488        |
|  | <b>561</b> | <b>488</b> |
| <b>Accantonamento a conto economico per:</b> |            |            |
| Service costs                                | 177        | 170        |
| Interest costs                               | 10         | 10         |
| <b>TFR IAS</b>                               | <b>187</b> | <b>180</b> |

Al 31 dicembre 2016 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 177 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 (13 migliaia) sono rilevati tra le altre componenti di conto economico complessivo e permanentemente esclusi dal conto economico.

La movimentazione intervenuta nella composizione del trattamento di fine rapporto è illustrata nella seguente tabella:

|   |            |
|---|------------|
| <b>Saldo al 01.01.2015</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> |
| Quota maturata e stanziata a conto economico      | 187        |
| Indennità liquidate                               | (33)       |
| Utili/(perdite) attuariali a P.N.                 | 13         |
| Trasferimenti a fondi di previdenza complementare | (94)       |
| <b>Saldo al 31.12.2016</b>                        | <b>561</b> |

I numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015, suddivisi per categorie, sono rispettivamente i seguenti:

| Qualifica        | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|------------------|------------|------------|
| Dirigenti        | 7          | 7          |
| Quadri/Impiegati | 28         | 28         |
| Custode          | 0          | 0          |
| <b>Totale</b>    | <b>35</b>  | <b>35</b>  |

| Qualifica        | 2016        | 2015        |
|------------------|-------------|-------------|
| Dirigenti        | 7,0         | 4,9         |
| Quadri/Impiegati | 27,9        | 30,4        |
| Custode          | 0,0         | 0,3         |
| <b>Totale</b>    | <b>34,9</b> | <b>35,6</b> |

Nel corso dell'esercizio l'organico è rimasto invariato rispetto all'anno precedente, mantenendo le 35 unità, anche per effetto dello stesso numero di dipendenti cessati/assunti pari a n. 6 unità.

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 1,31%
2. Tasso annuo di inflazione 1,50%
3. Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo 2,50%
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 2016.

*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 15. FONDI RISCHI E ONERI

|                                | Saldo al<br>31.12.2015 | Apporto<br>da<br>fusione | Incrementi/<br>Decrementi<br>a CE | Utilizzi       | Riclassifiche | Saldo al<br>31.12.2016 |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------|------------------------|
| Fondo rischi su partecipazioni | 355                    | 0                        | 0                                 | 0              | 188           | 543                    |
| Fondo oneri contrattuali       | 1.018                  | 0                        | 124                               | (725)          | 0             | 417                    |
| Fondo rischi contrattuali      | 234                    | 0                        | 11                                | (40)           | 0             | 205                    |
| Fondo rischi di natura fiscale | 1.530                  | 111                      | (212)                             | 0              | 0             | 1.429                  |
| Fondo oneri futuri             | 1.013                  | 0                        | 1.817                             | (263)          | 0             | 2.567                  |
|                                | <b>4.150</b>           | <b>111</b>               | <b>1.740</b>                      | <b>(1.028)</b> | <b>188</b>    | <b>5.161</b>           |

Alla data del 31 dicembre 2016 le voci che compongono il Fondo rischi sono rappresentate da:

- 543 migliaia di Euro relativi alla partecipazione in Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.;
- 417 migliaia di Euro a fronte di oneri contrattuali prevalentemente connessi a cessioni di partecipazioni;
- 205 migliaia di Euro a fronte di contenziosi in essere su immobili ceduti in esercizi precedenti;
- 1.429 migliaia di Euro per contenziosi fiscali e/o avvisi di liquidazione d'imposta, di cui 111 migliaia di Euro per il contenzioso fiscale relativo all'incorporata Pragatre SIIQ S.p.A.;
- 2.567 migliaia di Euro per oneri futuri, che riguardano prevalentemente il contenzioso in essere con la società Fih SA; per ulteriori dettagli si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

NOTA 16. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2016.

|  | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Non correnti</b>  |               |               |
| Debiti verso imprese controllate                           | 754           | 412           |
| Debiti verso imprese collegate                             | 1.472         | 1.305         |
| Altri debiti   | 355           | 555           |
|  | <b>2.581</b>  | <b>2.272</b>  |
| <b>Correnti</b>  |               |               |
| Debiti verso fornitori                                     | 4.109         | 5.421         |
| Debiti verso imprese controllate                           | 3.158         | 2.348         |
| Debiti verso imprese collegate                             | 12            | 143           |
| Debiti verso altre parti correlate                         | 20            | 13            |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 142           | 177           |
| Altri debiti   | 2.715         | 1.569         |
| Ratei e risconti passivi                                   | 36            | 4             |
|  | <b>10.192</b> | <b>9.675</b>  |
| <b>Totale debiti commerciali e altri debiti</b>            | <b>12.773</b> | <b>11.947</b> |

Al 31 dicembre 2016 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.

#### Debiti verso controllate

| Controllata                          | Valori al 31/12/2016 |           |              |                          |              | Valori al 31/12/2015 |             |              | Delta        |        |
|--------------------------------------|----------------------|-----------|--------------|--------------------------|--------------|----------------------|-------------|--------------|--------------|--------|
|                                      | correnti             |           |              | non correnti             |              | Totale               | correnti    |              |              | Totale |
|                                      | Commerciali          | Altri     | Totale       | Finanziari Iva di gruppo | Totale       |                      | Commerciali | Finanziari   |              |        |
| Aedes Project S.r.l. in liquidazione | 550                  | 0         | 550          | 0                        | 550          | 550                  | 0           | 550          | 0            |        |
| Bollina S.r.l.                       | 1                    | 0         | 1            | 0                        | 1            | 1                    | 0           | 1            | 0            |        |
| Cascina Praga SIINQ S.p.A.           | 300                  | 0         | 300          | 96                       | 396          | 61                   | 2           | 63           | 333          |        |
| Novipraga SIINQ S.p.A.               | 0                    | 0         | 0            | 65                       | 65           | 0                    | 2           | 2            | 63           |        |
| Praga Construction S.r.l.            | 1.853                | 2         | 1.855        | 445                      | 2.300        | 1.600                | 7           | 1.607        | 693          |        |
| Pragatre SIINQ S.p.A.                | 0                    | 0         | 0            | 0                        | 0            | 0                    | 3           | 3            | (3)          |        |
| Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.     | 0                    | 0         | 0            | 3                        | 3            | 0                    | 2           | 2            | 1            |        |
| Praga Service Real Estate S.r.l.     | 230                  | 11        | 241          | 90                       | 331          | 92                   | 0           | 92           | 239          |        |
| Pragaotto S.r.l.                     | 0                    | 0         | 0            | 7                        | 7            | 0                    | 120         | 120          | (113)        |        |
| Pragafrance S.ar.l.                  | 0                    | 0         | 0            | 0                        | 0            | 0                    | 9           | 9            | (9)          |        |
| Pragasette S.r.l. in liquidazione    | 0                    | 0         | 0            | 2                        | 2            | 0                    | 8           | 8            | (6)          |        |
| Pragaundici SIINQ S.p.A.             | 158                  | 0         | 158          | 3                        | 161          | 31                   | 1           | 32           | 129          |        |
| Societa' Agricola La Bollina S.r.l.  | 25                   | 0         | 25           | 0                        | 25           | 13                   | 0           | 13           | 12           |        |
| Redwood S.r.l.                       | 28                   | 0         | 28           | 0                        | 28           | 0                    | 0           | 0            | 28           |        |
| S.A.T.A.C. SIINQ S.p.A.              | 0                    | 0         | 0            | 43                       | 43           | 0                    | 258         | 258          | (215)        |        |
| <b>Totale</b>                        | <b>3.145</b>         | <b>13</b> | <b>3.158</b> | <b>754</b>               | <b>3.912</b> | <b>2.348</b>         | <b>412</b>  | <b>2.760</b> | <b>1.152</b> |        |

L'apporto da fusione per incorporazione ammonta a 17 migliaia di Euro.

I debiti finanziari sono rappresentati dai debiti derivanti dal trasferimento del saldo delle imposte sul reddito imponibile nell'ambito del consolidato fiscale nazionale e dell'Iva di Gruppo, che vengono, alle scadenze stabilite contrattualmente, capitalizzati nei conti correnti di corrispondenza, su cui maturano nell'esercizio interessi al tasso pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato del 3,75%. I debiti commerciali scadenti entro l'esercizio sono sostanzialmente riconducibili alla controllata Praga Construction S.r.l., per compensi maturati e non ancora fatturati per i lavori di ristrutturazione della sede aziendale.

### Debiti verso collegate

| Collegata                       | Valori al 31/12/2016 |              |              | Valori al 31/12/2015 |              |              | Delta     |
|---------------------------------|----------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|-----------|
|                                 | correnti             | non correnti | Totale       | correnti             | non correnti | Totale       |           |
|                                 | Commerciali          | Altri        |              | Commerciali          | Altri        |              |           |
| Alpe Adria S.r.l.               | 0                    | 0            | 0            | 63                   | 0            | 63           | (63)      |
| Fondo Leopardi                  | 8                    | 0            | 8            | 72                   | 0            | 72           | (64)      |
| Golf Tolcinasco S.r.l.          | 3                    | 0            | 3            | 3                    | 0            | 3            | 0         |
| Mercurio S.r.l. in liquidazione | 1                    | 0            | 1            | 1                    | 0            | 1            | 0         |
| Pragasei S.r.l.                 | 0                    | 221          | 221          | 0                    | 54           | 54           | 167       |
| Trieste S.r.l. liquidata        | 0                    | 0            | 0            | 4                    | 0            | 4            | (4)       |
| Trixia S.r.l.                   | 0                    | 1.251        | 1.251        | 0                    | 1.251        | 1.251        | 0         |
| <b>Totale</b>                   | <b>12</b>            | <b>1.472</b> | <b>1.484</b> | <b>143</b>           | <b>1.305</b> | <b>1.448</b> | <b>36</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 221 migliaia di Euro deriva dal trasferimento delle imposte sul reddito imponibile nell'ambito della trasparenza fiscale.

### Debiti verso altre parti correlate

Nel corso dell'esercizio i debiti correnti vantati nei confronti delle altre parti correlate, ammontanti al 31.12.2016 a 20 migliaia di Euro, sono stati riclassificati dalla voce Altri debiti. Stessa riclassifica pari a 13 migliaia di Euro è stata effettuata al 31 dicembre 2015.

### Altri debiti

La voce risulta così composta:

|   | 31/12/2016        | 31/12/2015        |
|---|-------------------|-------------------|
| Depositi Cauzionali / interessi inquilini   | 60                | 0                 |
| Altri debiti  | 295               | 555               |
| <b>Debiti verso altri non correnti</b>  | <b>355</b>        | <b>555</b>        |
|   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
| Premi, permessi, 13 <sup>^</sup> , ferie maturate e altri debiti verso dipendenti | 723               | 236               |
| Altri debiti  | 1.992             | 1.333             |
| <b>Debiti verso altri correnti</b>  | <b>2.715</b>      | <b>1.569</b>      |
| <b>Totale altri debiti</b>  | <b>3.070</b>      | <b>2.124</b>      |

L'apporto da fusione per incorporazione ammonta a 37 migliaia di Euro.

Nel corso dell'esercizio i debiti correnti vantati nei confronti delle altre parti correlate, ammontanti al 31.12.2016 a 20 migliaia di Euro, sono stati riclassificati alla voce Debiti verso altre parti correlate. Stessa riclassifica pari a 13 migliaia di Euro è stata effettuata al 31 dicembre 2015.

Gli Altri debiti sono principalmente relativi a:

- debiti nei confronti del conduttore per l'acquisto delle licenze commerciali dell'immobile di Catania, di cui 295 migliaia di Euro scadenti oltre l'esercizio e 520 migliaia di Euro scadenti entro l'esercizio;
- debiti per emolumenti verso gli Amministratori (1.171 migliaia di Euro), comprensivi dei bonus a favore degli stessi, e i componenti del Collegio Sindacale (72 migliaia di Euro);
- debiti per spese condominiali per 84 migliaia di Euro.

I debiti verso dipendenti sono costituiti prevalentemente da permessi e ferie maturati non goduti, oltre ai bonus a favore del *management* e dei dipendenti.

Non esistono altri debiti con scadenza superiore a 5 anni oltre a quelli citati nelle note precedenti.

Debiti verso fornitori

L'apporto da fusione per incorporazione dei debiti verso fornitori ammonta a 267 migliaia di Euro.

Il saldo verso i fornitori ammonta a 4.109 migliaia di Euro ed è costituito per 1.059 migliaia di Euro da fatture ricevute e per 3.050 migliaia di Euro da fatture da ricevere. I debiti verso fornitori evidenziano un decremento rispetto all'esercizio precedente; il saldo al 31 dicembre 2015 comprendeva 528 migliaia di Euro per stanziamenti e/o fatture ricevute a/da fornitori che avevano prestato servizi di consulenza nell'ambito della cessione della partecipazione in Nova Re S.p.A. e 163 migliaia di Euro per la trasformazione in SIIQ. Tali debiti sono stati estinti nel corso del 2016. 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 | 3.220        | 47                | 12                 | 0                   | 830              | 4.109        |
|                               | <b>3.220</b> | <b>47</b>         | <b>12</b>          | <b>0</b>            | <b>830</b>       | <b>4.109</b> |

A fine esercizio 2016 si registravano scaduti per 889 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 affitti e riverse verso i locatari, già fatturate ma di competenza dell'esercizio 2017.

L'apporto da fusione per incorporazione dei risconti passivi ammonta a 3 migliaia di Euro.

NOTA 17. DEBITI PER IMPOSTE

| Non correnti                    | 31/12/2016 | 31/12/2015   |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Debiti verso Erario per imposte | 221        | 1.637        |
| <b>Totale</b>                   | <b>221</b> | <b>1.637</b> |

| Correnti                                 | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|--|--------------|--------------|
| Debiti verso Erario per imposte correnti | 1.161        | 1.825        |
| <b>Totale</b>                            | <b>1.382</b> | <b>3.462</b> |

Al 31 dicembre 2016 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate di natura tributaria.

La tabella seguente contiene il dettaglio dei debiti per imposte al 31 dicembre 2016:

| Società  | Imposta  | Anno di imposta | Data di sottoscrizione adesione | Quota corrente | Quota non corrente | Debito complessivo al 31.12.2016 |
|--|----------|-----------------|---------------------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|
| Aedes S.p.A. (ex Aedes Trading S.r.l.)                 | Registro | 2008            | 8/01/2014 e 2/04/2014           | 29             | 13                 | 42                               |
| Aedes S.p.A. (ex Iupiter S.r.l.)                       | IRPEG    | 2004            | 28/04/2015                      | 825            | 208                | 1.033                            |
| Debiti per imposte per cui si è ottenuta la rateazione |          |                 |                                 | <b>854</b>     | <b>221</b>         | <b>1.075</b>                     |
| Altre imposte  |          |                 |                                 | <b>307</b>     | <b>0</b>           | <b>307</b>                       |
| <b>TOTALE</b>  |          |                 |                                 | <b>1.161</b>   | <b>221</b>         | <b>1.382</b>                     |

L'apporto da fusione per incorporazione della controllata Pragatre SIINQ S.p.A. ammonta a 42 migliaia di Euro.

Il saldo è costituito principalmente dai debiti verso l'erario per i seguenti "accertamenti con adesione" relativi a:

- 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, in data 28 dicembre 2016, sottoscrivendo la

dichiarazione di adesione alla definizione agevolata (Art. 6 del D.L. n. 193/2016 convertito con modificazioni dalla Legge n. 225/2016), ne ha concordato la rottamazione per 542 migliaia di Euro, al netto degli oneri di diretta imputazione; al 31 dicembre 2016 il debito residuo, relativo ai compensi di riscossione, non soggetti a definizione agevolata, ammonta a 42 migliaia di Euro (di cui 29 migliaia di Euro scadenti nel 2017);

- 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 2016 il debito residuo ammonta a 1.033 migliaia di Euro (di cui 825 migliaia di Euro scadenti entro il 31 dicembre 2017).

Nel corso dell'esercizio, con il pagamento della rata scadente il 3 dicembre 2016, è stato definitivamente saldato il debito relativo alla 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, Irap e Iva.

La voce debiti verso Erario per imposte correnti contiene altresì le ritenute su redditi di lavoro dipendente per 238 migliaia di Euro e le ritenute su redditi di lavoro autonomo e assimilati per 69 migliaia di Euro.

### • Conto economico

#### NOTA 18. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

|   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Locazioni immobiliari e riaddebiti a conduttori     | 8.483             | 4.868             |
| Vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante | 2.530             | 16.187            |
| Plusvalenze da cessione investimenti immobiliari    | 0                 | 1.300             |
| Prestazioni di servizi                              | 599               | 1.129             |
| <b>Totale</b>                                       | <b>11.612</b>     | <b>23.484</b>     |

La voce locazioni immobiliari si è incrementata, rispetto all'esercizio precedente, di 3.615 migliaia di Euro, grazie all'incremento del portafoglio a reddito, in coerenza con la strategia SIIQ. Include l'addebito alle società del Gruppo che hanno sede in via Morimondo dei costi per spazi attrezzati per 346 migliaia di Euro (170 migliaia di Euro nel 2015) e i ricavi per locazione e rivalse degli immobili di proprietà della Società per 8.137 migliaia di Euro (4.698 migliaia di Euro nel 2015). Nel 2016 i ricavi per locazione diversa dagli spazi attrezzati pari a 7.739 migliaia di Euro si sono incrementati di 3.076 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente, in seguito all'acquisizione, oltre che dall'apporto da fusione per incorporazione, di immobili commerciali effettuati nel corso dell'esercizio. I ricavi per rivalse pari a 398 migliaia di Euro si sono incrementati di 363 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente soprattutto in seguito all'acquisizione di immobili commerciali effettuata nel corso dell'esercizio.

La voce vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante riguarda il ricavo conseguito dalla cessione a Pragaotto S.r.l. di terreni relativi al "Roero Retail Park Fase D", attualmente non rientranti tra i progetti di sviluppo e costruzione di immobili da investimento, iscritti al valore netto complessivo di 2.293 migliaia di Euro.

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 571 migliaia di Euro nei confronti delle società del Gruppo e a 28 migliaia di Euro verso terzi.

NOTA 19. ALTRI RICAVI

|   | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|---|--------------|--------------|
| Plusvalenze da alienazione partecipazioni | 0            | 3.798        |
| Altri proventi                            | 2.046        | 1.353        |
| <b>Totale</b>                             | <b>2.046</b> | <b>5.151</b> |

Gli altri proventi si riferiscono prevalentemente al rilascio di fondi svalutazione crediti eccedenti, al riaddebito di costi a terzi e a società del Gruppo e a sopravvenienze attive varie.

NOTA 20. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

|  | 31/12/2016     | 31/12/2015      |
|--|----------------|-----------------|
| Costo del venduto                                | (2.293)        | (15.674)        |
| (Svalutazione)/Ripresa di valore delle rimanenze | 0              | 0               |
| <b>Totale</b>                                    | <b>(2.293)</b> | <b>(15.674)</b> |

La voce contiene il costo del venduto di terreni relativi al "Roero Retail Park Fase D" ceduti a Pragaotto S.r.l., iscritti nell'attivo circolante, cui corrisponde il ricavo di 2.530 migliaia di Euro.

NOTA 21. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

|  | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|--|--------------|--------------|
| Costi per acquisto materie prime e altri beni      | 181          | 49           |
| Costi per servizi relativi a immobili di proprietà | 437          | 322          |
| Costi per servizi                                  | 7.464        | 8.107        |
| <b>Totale</b>                                      | <b>8.082</b> | <b>8.478</b> |

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi per materie prime e servizi distinto per natura di spesa:

|   | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|---|--------------|--------------|
| Altri costi generali  | 56           | 47           |
| Costi di gestione immobiliare                                 | 125          | 2            |
| <b>Sub totale a) Costi per materie prime</b>                  | <b>181</b>   | <b>49</b>    |
| Pulizia immobili  | 23           | 0            |
| Manutenzione  | 24           | 56           |
| Assicurazioni   | 24           | 11           |
| Spese Condominiali  | 0            | 150          |
| Altri   | 366          | 105          |
| <b>Sub totale b) Servizi relativi a immobili di proprietà</b> | <b>437</b>   | <b>322</b>   |
| <b>Provvigioni (c)</b>  | <b>0</b>     | <b>95</b>    |
| Emolumenti Amministratori                                     | 2.154        | 1.381        |
| Emolumenti Collegio Sindacale                                 | 160          | 165          |
| Prestazioni professionali                                     | 2.751        | 4.505        |
| Commissioni e spese bancarie                                  | 35           | 71           |
| Spese viaggio   | 139          | 137          |
| Manutenzione sede, pulizie e telefoniche                      | 402          | 504          |
| Energia   | 130          | 155          |
| Spese pubblicità  | 21           | 8            |
| Diversi   | 438          | 508          |
| <b>Sub totale d) Spese generali</b>                           | <b>6.230</b> | <b>7.434</b> |
| Oneri per affitti   | 965          | 429          |
| Canoni di leasing   | 269          | 149          |
| <b>Sub totale e) Costi per godimento beni di terzi</b>        | <b>1.234</b> | <b>578</b>   |
| <b>Totale</b>   | <b>8.082</b> | <b>8.478</b> |

### Costi relativi a immobili di proprietà

Riguardano principalmente i costi per utenze, acqua, energia elettrica e gas per riscaldamento per 125 migliaia di Euro classificati nei costi per materie prime ed i costi per servizi relativi a immobili di proprietà per 437 migliaia di Euro. L'incremento di 238 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente è imputabile prevalentemente all'acquisizione di immobili commerciali effettuata nel corso dell'esercizio, in coerenza con la strategia SIIQ.

La voce "Altri" contiene i costi riguardanti il servizio di Facility Management per 183 migliaia di Euro, spese di registrazione contratto per 87 migliaia di Euro, Tasi per 47 migliaia di Euro e costi di vigilanza e guardiana per 35 migliaia di Euro.

### Spese Generali

Le spese generali si sono decimate rispetto all'esercizio precedente per 1.204 migliaia di Euro, tranne che riguardo gli emolumenti degli Amministratori, il cui costo contiene il bonus a favore degli stessi.

In particolare il decremento è principalmente dovuto alle prestazioni professionali, le quali hanno subito un decremento di 1.754 migliaia di Euro soprattutto dovuto a costi sostenuti nell'esercizio precedente per consulenze di intermediazione per acquisto/ vendite di partecipazioni, consulenze per la riorganizzazione aziendale, assistenza fiscale per il recupero di crediti vantati nei confronti dell'erario, consulenze per il supporto alla redazione delle procedure e outsourcing temporaneo di attività di internal audit, assistenza fiscale relativamente all'adozione del regime SIIQ/SIINQ in esecuzione del Piano industriale, per complessivi 1.671 migliaia di Euro.

La voce "Manutenzione sede, pulizie e telefoniche", ha subito un decremento di 102 migliaia di Euro; comprende in particolare i costi telefonici per 69 migliaia di euro (invariati rispetto al 2015), le manutenzioni, che non presentano i requisiti per essere capitalizzate, sull'immobile di via Morimondo a Milano, sede sociale, per 49 migliaia di Euro (- 39 migliaia di Euro rispetto al 2015), oltre ai canoni relativi ai servizi di manutenzione di apparati informatici e telefonici per 182 migliaia di Euro (- 3 migliaia di Euro rispetto al 2015), e alle pulizie della sede sociale per 77 migliaia di Euro (- 39 migliaia di Euro rispetto al 2015).

La voce "Diversi", che ha subito un decremento di 70 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente, comprende prevalentemente i costi per assicurazioni diverse per 229 migliaia di Euro (- 58 migliaia di Euro rispetto al 2015), i costi per vigilanza e reception per 100 migliaia di Euro (- 33 migliaia di Euro rispetto al 2015), i costi per spese condominiali della sede per 70 migliaia di Euro (- 12 migliaia di Euro rispetto al 2015) i costi per la formazione del personale dipendente per 36 migliaia di Euro (+ 34 migliaia di Euro rispetto al 2015) ed altri minori.

### Oneri per affitti

La voce include il costo del canone di affitto della sede di via Morimondo, parzialmente riaddebitata alle società del Gruppo.

### Costi per il godimento di beni di terzi

I canoni di leasing si sono incrementati di 120 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente e sono relativi prevalentemente al noleggio delle auto in dotazione a dipendenti e/o Amministratori operativi per 189 migliaia di Euro (+ 114 migliaia di Euro rispetto al 2015) e ai canoni relativi alla fornitura di apparati informatici e telefonici per 69 migliaia di Euro (+ 14 migliaia di Euro rispetto al 2015).

NOTA 22. COSTO DEL PERSONALE

|                              | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Salari e stipendi            | 2.833        | 2.162        |
| Oneri sociali                | 797          | 786          |
| Trattamento di fine rapporto | 177          | 170          |
| Altri costi del personale    | 70           | 17           |
| <b>Totale</b>                | <b>3.877</b> | <b>3.135</b> |

I costi per il personale si sono incrementati complessivamente per 742 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente, sostanzialmente per effetto dei bonus a favore dei dipendenti (il numero medio dei dipendenti è rimasto pressoché invariato rispetto all'esercizio precedente).

NOTA 23. ALTRI COSTI OPERATIVI

|   | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|---|--------------|--------------|
| Imu   | 901          | 540          |
| Oneri societari generali                      | 211          | 292          |
| Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa | 157          | 77           |
| Altri oneri minori                            | 71           | 209          |
| <b>Totale</b>                                 | <b>1.340</b> | <b>1.118</b> |

La voce "Imu" mostra un incremento di 361 migliaia di Euro rispetto al precedente esercizio, imputabile prevalentemente all'acquisizione di immobili commerciali effettuati nel corso dell'esercizio. La voce "Oneri societari generali" mostra un decremento di 81 migliaia di Euro rispetto al precedente esercizio ed è prevalentemente costituita da: i costi di sponsorizzazione e le spese di rappresentanza per 95 migliaia di Euro (70 migliaia di Euro nel 2015); i contributi associativi e gli abbonamenti e le partecipazioni a convegni per 77 migliaia di Euro (53 migliaia di Euro nel 2015); la Tari relativa alla sede sociale per 26 migliaia di Euro (20 migliaia di Euro nel 2015); non sono state rilevate perdite su crediti commerciali nell'esercizio (134 migliaia di Euro nel 2015).

La voce "Altri oneri minori", che si è decrementata complessivamente di 113 migliaia di Euro, soprattutto in conseguenza di costi di trasloco nella sede sociale per 119 migliaia di Euro sostenuti nel 2015, è prevalentemente costituita da:

- 32 migliaia di Euro dovuti a multe, ammende e penalità contrattuali;
- 14 migliaia di Euro dovuti a costi di facchinaggio;
- 3 migliaia di Euro dovuti a liberalità.

NOTA 24. AMMORTAMENTI, ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI

|  | 31/12/2016      | 31/12/2015   |
|--|-----------------|--------------|
| Ammortamenti immobilizzazioni immateriali                    | 26              | 9            |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali:               |                 |              |
| attrezzatura   | 343             | 68           |
| altri beni   | 94              | 76           |
| <b>Ammortamenti</b>  | <b>463</b>      | <b>153</b>   |
| <b>Adeguamento al fair value investimenti immobiliari</b>    | <b>(32.637)</b> | <b>(679)</b> |
| Altre svalutazioni delle immobilizzazioni                    | 77              | 267          |
| Svalutazioni dei crediti v/clienti dell'attivo circolante    | 0               | 62           |
| Svalutazioni dei crediti v/controlate dell'attivo circolante | 0               | 131          |
| Svalutazioni dei crediti v/collegate dell'attivo circolante  | 0               | 304          |
| Accantonamenti per rischi                                    | 1.740           | (903)        |
| <b>Svalutazioni e accantonamenti</b>                         | <b>1.817</b>    | <b>(139)</b> |
| <b>Totale</b>  | <b>(30.357)</b> | <b>(665)</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 2016 richieste dagli Amministratori, ammonta complessivamente a (32.637) migliaia di Euro.

Le rivalutazioni riguardano:

- 16 immobili a destinazione commerciale assegnati dall'apporto parziale del Fondo Redwood (rivalutati di 16.914 migliaia di Euro);
- l'immobile di via Veneziani, 56 a Roma (rivalutato di 15.757 migliaia di Euro);
- l'immobile "Roero Retail Park Fase B" (rivalutato di 300 migliaia di Euro);
- l'immobile di via Agnello, 12 a Milano (rivalutato di 275 migliaia di Euro).

Sono stati, invece, oggetto di adeguamenti negativi:

- l'immobile di via S. Vigilio, 1 a Milano (MI) (svalutato di 559 migliaia di Euro);
- i terreni e le relative licenze commerciali rientranti nel progetto di sviluppo in immobili da investimento denominato "Roero Retail Park Fase C" (svalutato di 50 migliaia di Euro).

La voce "Altre svalutazioni delle immobilizzazioni" comprende la svalutazione delle opere d'arte per 77 migliaia di Euro, effettuata per allineare il valore dei beni al loro 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 15, a fronte di:

- l'ulteriore accantonamento per 1.817 migliaia di Euro a fronte di oneri futuri prevalentemente relativi al contenzioso con la società Fih SA;
- il rilascio di contenziosi fiscali per 212 migliaia di Euro
- l'ulteriore accantonamento per 124 migliaia di Euro di oneri contrattuali connessi a impegni derivanti da cessione di partecipazioni;
- l'ulteriore accantonamento di rischi contrattuali per 11 migliaia di Euro connessi ad alcuni contenziosi in essere.

**NOTA 25. PROVENTI (ONERI) DA PARTECIPAZIONI**

|                            | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Società controllate</b> |                   |                   |
| Riprese di valore          | 44                | 4.633             |
| Svalutazioni               | (11.464)          | (8.048)           |
|                            | <b>(11.420)</b>   | <b>(3.415)</b>    |
| <b>Società collegate</b>   |                   |                   |
| Riprese di valore          | 2.555             | 1.577             |
| Svalutazioni               | (2.694)           | (3.755)           |
|                            | <b>(139)</b>      | <b>(2.178)</b>    |
| <b>Dividendi</b>           | <b>1.217</b>      | <b>633</b>        |
| <b>Altri oneri</b>         | <b>(750)</b>      | <b>0</b>          |
|                            | <b>(11.092)</b>   | <b>(4.960)</b>    |

La voce comprende le svalutazioni e le riprese di valore relative alle partecipazioni detenute in società controllate e collegate, pari rispettivamente a (11.420) migliaia di Euro e a (139) migliaia di Euro effettuate per allineare il valore delle stesse al loro valore recuperabile; per ulteriori dettagli si rimanda alle note 4 e 5.

I dividendi sono relativi a utili distribuiti da Aedes Real Estate SGR S.p.A. ora Sator Immobiliare SGR S.p.A.. Tale voce è stata riclassificata al 31.12.16 dalla voce "Altri ricavi" alla voce "Proventi (oneri) da partecipazioni"; ai fini comparativi, si è provveduto a riclassificare anche i corrispondenti valori al 31 dicembre 2015 per 633 migliaia Euro, come sopra meglio specificato.

Gli altri oneri riguardano:

- le minusvalenze da alienazioni partecipazioni per 572 migliaia di Euro, relative alla cessione del 100% delle azioni possedute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A. a Sator Immobiliare SGR S.p.A.;
- la svalutazione dei crediti finanziari non correnti verso le società collegate Via Calzoni S.r.l. in liquidazione per 162 migliaia di Euro, Roma Development S.r.l. per 11 migliaia di Euro,

## Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

Golf Tolcinasco S.r.l. per 4 migliaia di Euro e Alpe Adria S.r.l. per 1 migliaio di Euro. La suddetta svalutazione dei crediti finanziari, che ammonta complessivamente a 178 migliaia di Euro è stata effettuata per allineare il valore dei crediti al loro presumibile valore di realizzo.

### NOTA 26. PROVENTI/(ONERI) DI RISTRUTTURAZIONE

Di seguito si riporta il dettaglio della voce "Proventi/Oneri di ristrutturazione", non movimentata nell'esercizio in corso:

|  | 31/12/2016 | 31/12/2015   |
|--|------------|--------------|
| <b>Proventi</b>                                    |            |              |
| Proventi da saldo e stralcio                       | 0          | 1.350        |
| <b>Totale proventi</b>                             | <b>0</b>   | <b>1.350</b> |
| <b>Oneri</b>                                       |            |              |
| Accantonamento al fondo riorganizzazione aziendale | 0          | (1.069)      |
| Oneri vari di ristrutturazione                     | 0          | 589          |
| <b>Totale oneri</b>                                | <b>0</b>   | <b>(480)</b> |
| <b>Totale proventi/(oneri) di ristrutturazione</b> | <b>0</b>   | <b>1.830</b> |

### NOTA 27. PROVENTI E (ONERI FINANZIARI)

|  | 31/12/2016   | 31/12/2015   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Proventi</b>                              |              |              |
| Interessi su conti correnti bancari          | 92           | 279          |
| Interessi su finanziamenti a collegate       | 839          | 526          |
| Valutazione al mercato di strumenti derivati | 0            | 198          |
| Interessi su finanziamenti a controllate     | 1.520        | 1.762        |
| Altri interessi attivi                       | 6            | 37           |
|  | <b>2.457</b> | <b>2.802</b> |

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| <b>Oneri</b>                                   |              |              |
| Interessi su conti correnti bancari            | 175          | 200          |
| Interessi su finanziamenti bancari             | 990          | 1.712        |
| Interessi su finanziamenti non bancari         | 267          | 333          |
| Interessi su finanziamenti da controllate      | 67           | 16           |
| Variazione di fair value di strumenti derivati | 507          | 66           |
| Interessi passivi su altri debiti              | 146          | 93           |
|  | <b>2.152</b> | <b>2.420</b> |
| <b>Totale</b>                                  | <b>305</b>   | <b>382</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 negativo netto della valutazione al fair value dei derivati è stato 507 migliaia di Euro.

Gli "Altri interessi attivi" riguardano gli interessi maturati sulla dilazione di pagamento concessa a Tourist Ferry Boat S.p.A. relativamente all'acquisto della partecipazione Neptunia S.p.A. nel 2015.

L'ammontare degli interessi passivi su conti correnti e su finanziamenti bancari si è decrementato nell'esercizio di 747 migliaia di Euro: ciò è dovuto, in particolare, alla riduzione dell'indebitamento bancario, oltre che dei tassi di interesse.

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 267 migliaia di Euro (333 migliaia di Euro nel 2015).

Gli interessi passivi su altri debiti si riferiscono prevalentemente per 121 migliaia di Euro al

differenziale sui derivati, per 12 migliaia di Euro (78 migliaia di Euro nel 2015) agli interessi passivi per contenziosi fiscali rateizzati, oggetto di accertamento con adesione con l'Agenzia delle Entrate e per 10 migliaia di Euro (invariati rispetto al 2015) agli interest cost relativi al TFR.

NOTA 28. IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

|                                 | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Imposte correnti                | (317)             | 12.462            |
| Imposte (differite)/ anticipate | (6)               | (10.043)          |
| <b>Totale</b>                   | <b>(323)</b>      | <b>2.419</b>      |

|   | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Imposte correnti                        |                   |                   |
| Proventi (oneri) da consolidato fiscale | (253)             | 12.483            |
| Imposte esercizi precedenti             | (64)              | (21)              |
| Imposte anticipate/(differite)          | (6)               | (10.043)          |
|   | <b>(323)</b>      | <b>2.419</b>      |

La società nell'esercizio 2016, partendo da un risultato negativo della gestione imponibile di 2.776 migliaia di Euro ha maturato perdite fiscali pari a 9.121 migliaia di Euro, derivanti principalmente (i) dal rilascio/utilizzo di fondi tassati e (ii) dalla percezione di dividendi esenti al 95%. Tali perdite hanno concorso ad incrementare le perdite del consolidato fiscale Aedes.

Sono stati rilevati oneri da adesione al consolidato per ulteriori 253 migliaia di Euro, principalmente imputabili alla remunerazione delle perdite di Pragasei S.r.l..

NOTA 29. 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 della controllata Pragaotto S.r.l. a favore di Banca Popolare di Milano a garanzia del finanziamento concesso;
- 8.000 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata S.A.T.A.C. SIINQ S.p.A. a favore di Cassa di Risparmio di Asti a garanzia del finanziamento concesso;
- 6.866 migliaia di Euro relativi alla coobbligazione di Aedes nell'interesse della controllata Pragaotto S.r.l. in relazione al finanziamento concesso da Carige Italia S.p.A.;
- 1.518 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata S.A.T.A.C. SIINQ S.p.A. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza a garanzia del finanziamento concesso;
- 2.457 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Pragaquattro Center SIINQ S.p.A. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza a garanzia del finanziamento concesso;
- 1.036 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Pragaotto S.r.l. a favore di Banca d'Alba a garanzia del finanziamento concesso;
- 1.650 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Praga France S.a.r.l. a favore di Banca Regionale Europea a garanzia del finanziamento concesso;
- 1.850 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Pragaundici SIINQ S.p.A. a favore Banca Intesa San Paolo a garanzia del finanziamento concesso;
- 1.500 migliaia di Euro relativi alla fideiussione prestata nell'interesse della controllata Cascina Praga Siiinq S.p.A. a favore di Intesa San Paolo a garanzia del finanziamento concesso;
- 838 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Società Agricola La Bollina S.r.l. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza a garanzia della linea di credito concessa;

- 200 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Pragaotto S.r.l. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza a garanzia della linea di credito concessa;
- 889 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Praga France S.a.r.l. a favore di Banca Regionale Europea a garanzia del finanziamento concesso;
- 750 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse della controllata Praga France S.a.r.l. a favore di Banca Regionale Europea a garanzia del finanziamento concesso;
- 400 migliaia di Euro alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Praga Construction S.r.l. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza a garanzia della linea di credito concessa;
- 250 migliaia di Euro alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Praga Construction S.r.l. a favore di Unicredit S.p.A. a garanzia della linea di credito concessa;
- 200 migliaia di Euro alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Praga Service Real Estate S.r.l. a favore di Unicredit S.p.A. a garanzia della linea di credito concessa;
- 200 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Societa' Agricola La Bollina S.r.l. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza a garanzia della cambiale agraria concessa;
- 172 migliaia di Euro relativi alla lettera di *Patronage* prestata nell'interesse della controllata Societa' Agricola La Bollina S.r.l. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza a garanzia delle linee di credito concesse.

*Garanzie rilasciate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo per cui la Società è coobbligata.*

Principalmente, la voce comprende:

- 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 della controllata Pragaotto S.r.l. 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. fusa in Aedes SIIQ S.p.A., 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 della controllata S.A.T.A.C. 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 SIIQ S.p.A., e da quest'ultima totalmente compensati nella procedura Liquidazione IVA di Gruppo (D.M. 13 dicembre 1979);
- 266 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Astradius Credit Insurance N.V. a favore del Comune di Novi Ligure (AL) nell'interesse della controllata Novipraga SIINQ S.p.A. a garanzia di quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata in data 24 settembre 2015 e registrata ad Alessandria il 9 ottobre 2015 al N. 9949 – Serie 1 T;
- 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 della controllata Pragaotto S.r.l. a garanzia delle OO.UU. Standard PV1;
- 172 migliaia di Euro relativi a fideiussione bancaria rilasciata da Veneto Banca S.p.A. a favore di C4 Investment Fund nell'interesse di Aedes SIIQ S.p.A. a garanzia di quanto previsto dal contratto di locazione sottoscritto in data 25 luglio 2015 e successive modifiche;
- 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 della controllata S.A.T.A.C. 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 della controllata Pragaotto S.r.l. 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 della controllata Pragaotto S.r.l. 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 della controllata Pragaotto 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 della controllata Pragaotto S.r.l. a garanzia delle OO.UU. Standard PV2;
- 21 migliaia di Euro relativi alla fideiussione rilasciata nell'interesse della controllata Società Agricola La Bollina S.r.l. a favore di CNH Capital Europe a garanzia del finanziamento agrario concesso.

Si segnala, inoltre che Aedes ha rilasciato:

- 30.951 migliaia di Euro relativi alla garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata a favore di Credit Agricole Corporate and Investment Bank nell'interesse della collegata Pragasei S.r.l. a garanzia del finanziamento concesso a quest'ultima. Si precisa inoltre che Serravalle Outlet Mall Investment S.ar.l., socio al 49,9% , ha rilasciato identica garanzia;
- 718 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse della collegata Pival S.r.l. in relazione ai crediti IVA richiesti a rimborso;
- 131 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Aedificandi S.r.l. (società cessata), in relazione al 50% dei crediti IVA richiesti a rimborso.

Si segnala inoltre che, nell'ambito della più ampia manovra finanziaria, nonché in relazione agli accordi sottoscritti in data 23 dicembre 2014 tra Aedes SIIQ S.p.A. e Aedes Real Estate SGR S.p.A. ora Sator Immobiliare 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 SIIQ S.p.A. 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 SIIQ S.p.A. da ogni e qualsiasi passività derivante da, o comunque correlata a, i predetti impegni.

#### *Garanzie su beni di proprietà della Società*

Sono state concesse in pegno a favore di istituti di credito le quote possedute nelle società Novipraga SIIQ S.p.A. e Pragasei S.r.l..

#### *Impegni verso terzi*

- 6.688 migliaia di Euro l'impegno assunto da Aedes SIIQ S.p.A. in relazione ad eventuali extra costi per la realizzazione del centro commerciale denominato "Serravalle Luxury Outlet (FASE 6)" di proprietà di Pragasei S.r.l.. Si precisa inoltre che Serravalle Outlet Mall Investment S.ar.l., socio al 49,9% di Pragasei S.r.l., ha rilasciato identico impegno.

Si precisa che a fronte della somma di tutti gli impegni descritti nella presente Nota 29, la Società ha effettuato stanziamenti a fondi rischi laddove ritenuto necessario.

#### NOTA 30. 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.

Tale principio 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".

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.

Ad eccezione dei derivati classificati nel 2° livello, 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:

|                           | Discounted Cash Flow |                    | Metodo Residuale |                  | Metodo Comparativo |            | Totale             |                    |
|---------------------------|----------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                           | Book value           | Fair value         | Book value       | Fair value       | Book value         | Fair value | Book value         | Fair value         |
| <b>Retail</b>             | 69.710.000           | 69.710.000         | 1.750.000        | 1.750.000        | -                  | -          | 71.460.000         | 71.460.000         |
| <b>Office</b>             | 92.500.000           | 92.500.000         | -                | -                | -                  | -          | 92.500.000         | 92.500.000         |
| <b>Totale complessivo</b> | <b>162.210.000</b>   | <b>162.210.000</b> | <b>1.750.000</b> | <b>1.750.000</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>   | <b>163.960.000</b> | <b>163.960.000</b> |

Gli importi sopra esposti non includono le rimanenze che sono valutate in base allo IAS 2 'Rimanenze'.

I metodi valutativi utilizzati sono il DCF ed il Metodo Residuale. 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, viene 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. Viene 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 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 (99% circa del fair value totale):
  - *Retail*: il periodo di attualizzazione oscilla tra 2 e 11 anni; è stato utilizzato prevalentemente un tasso d'inflazione costante pari all'1,50% per l'intero orizzonte temporale; 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 il 9,00%; il tasso di capitalizzazione netto tra il 5,80% ed il 8,20%;
  - *Office*: il periodo di attualizzazione oscilla tra i 3 e i 12 anni; è stato utilizzato prevalentemente un tasso d'inflazione costante pari all'1,50% per l'intero orizzonte temporale. Il tasso di attualizzazione utilizzato, invece, varia tra il 6,35% l'8,20%; il tasso di capitalizzazione netto tra il 4,00% e il 6,00%;
- Metodo Residuale (1% circa del fair value totale):

Tale metodo di valutazione è stato utilizzato per un progetto di sviluppo; il profitto dello sviluppatore è stato valutato il 19,00% 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 31. EVENTI E OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

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 32. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel corso dell'esercizio 2016 Aedes non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali<sup>27</sup>.

<sup>27</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.

NOTA 33: 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 2016:

| Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2016 | 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 2016 | NOTE |
|---|------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------|
| Attività Finanziarie non correnti                   | 230                    | 0                                     | 66.885                  | 0                              | 0                                   | 67.115                               | 7-8  |
| Crediti commerciali                                 | 0                      | 0                                     | 6.543                   | 0                              | 0                                   | 6.543                                | 10   |
| Attività Finanziarie correnti                       | 0                      | 0                                     | 304                     | 0                              | 0                                   | 304                                  | 8    |
| Disponibilità Liquide                               | 0                      | 0                                     | 3.849                   | 0                              | 0                                   | 3.849                                | 11   |
| <b>Totale</b>                                       | <b>230</b>             | <b>0</b>                              | <b>77.581</b>           | <b>0</b>                       | <b>0</b>                            | <b>77.811</b>                        |      |

| Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2016  | Passività al Fair Value | Passività al costo ammortizzato | Valore contabile al 31 dicembre 2016 | NOTE |
|---|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------|
| Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti | 0                       | 40.203                          | 40.203                               | 13   |
| Altre passività finanziarie non correnti              | 605                     | 355                             | 960                                  | 7-16 |
| Debiti verso banche e altri finanziatori correnti     | 0                       | 27.243                          | 27.243                               | 13   |
| Debiti verso fornitori/acconti da clienti             | 0                       | 9.525                           | 9.525                                | 16   |
| Altre passività finanziarie correnti                  | 0                       | 1.992                           | 1.992                                | 16   |
| <b>Totale</b>   | <b>605</b>              | <b>79.318</b>                   | <b>79.923</b>                        |      |

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  |
| Crediti commerciali                                 | 0                      | 0                                     | 7.605                   | 0                              | 0                                   | 7.605                                | 10   |
| Disponibilità Liquide                               | 0                      | 0                                     | 55.555                  | 0                              | 0                                   | 55.555                               | 11   |
| <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                               | 13   |
| Altre passività finanziarie non correnti              | 506                     | 555                             | 1.061                                | 7-16 |
| Debiti verso banche e altri finanziatori correnti     | 0                       | 9.208                           | 9.208                                | 13   |
| Debiti verso fornitori/acconti da clienti             | 0                       | 9.629                           | 9.629                                | 16   |
| Altre passività finanziarie correnti                  | 0                       | 1.346                           | 1.346                                | 16   |
| <b>Totale</b>   | <b>506</b>              | <b>60.564</b>                   | <b>61.070</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 2016:

| Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2016 | Da interessi | Da variazioni di fair value | Da riserva di patrimonio netto | Utili e perdite su cambi | Valore contabile al 31 dicembre 2016 | NOTE |
|--|--------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------|
| Crediti e Finanziamenti  | 2.457        | 0                           | 0                              | 0                        | 2.457                                | 26   |
| Attività a fair value  | 0            | 0                           | 0                              | 0                        | 0                                    | 26   |
| Attività disponibili per la vendita                                | 0            | 0                           | 0                              | 0                        | 0                                    | 26   |
| Passività a fair value   | 0            | (507)                       | 0                              | 0                        | (507)                                | 26   |
| Passività al costo ammortizzato                                    | (1.645)      | 0                           | 0                              | 0                        | (1.645)                              | 26   |
| <b>Totale</b>  | <b>812</b>   | <b>(507)</b>                | <b>0</b>                       | <b>0</b>                 | <b>305</b>                           |      |

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 | Utii e perdite su cambi | Valore contabile al 31 dicembre 2015 | NOTE |
|--|--------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------|
| Crediti e Finanziamenti  | 2.604        | 0                           | 0                              | 0                       | 2.604                                | 26   |
| Attività a <i>fair value</i>                                       | 0            | 198                         | 0                              | 0                       | 198                                  | 26   |
| Attività disponibili per la vendita                                | 0            | 0                           | 0                              | 0                       | 0                                    | 26   |
| Passività a <i>fair value</i>                                      | 0            | (66)                        | 0                              | 0                       | (66)                                 | 26   |
| Passività al costo ammortizzato                                    | (2.354)      | 0                           | 0                              | 0                       | (2.354)                              | 26   |
| <b>Totale</b>  | <b>250</b>   | <b>132</b>                  | <b>0</b>                       | <b>0</b>                | <b>382</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 2016, per livello gerarchico di valutazione del fair value:

|                               | Livello 1 | Livello 2    | Livello 3 | Totale       |
|-------------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| Strumenti finanziari derivati | 0         | 230          | 0         | 230          |
| <b>Totale attività</b>        | <b>0</b>  | <b>230</b>   | <b>0</b>  | <b>230</b>   |
| Strumenti finanziari derivati | 0         | (605)        | 0         | (605)        |
| <b>Totale passività</b>       | <b>0</b>  | <b>(605)</b> | <b>0</b>  | <b>(605)</b> |
| <b>Totale</b>                 | <b>0</b>  | <b>(375)</b> | <b>0</b>  | <b>(375)</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 sulla Società e 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 |          | Totale Patrimonio Netto |          |
|------|---------------------|----------|-------------------------|----------|
|      | 50 bps              | - 50 bps | 50 bps                  | - 50 bps |
| 2016 | 337                 | (337)    | 337                     | (337)    |
| 2015 | 245                 | (245)    | 245                     | (245)    |

Finanziamenti a tasso variabile

Tenuto conto dei tassi particolarmente favorevoli e al fine di ridurre l'esposizione complessiva della Società e del Gruppo al rischio di tasso, la Società aveva 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%                        |

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 della Società e del Gruppo. Pertanto, eventuali variazioni di periodo sono registrate nel conto economico quali adeguamenti di periodo al *mark-to-market*.

Rischio di cambio

Il Gruppo al 31 dicembre 2016 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 dalla Società in data 31 dicembre 2016.

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 2016 e al 31 dicembre 2015.

| 31-dic-16                                 | 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 finanziarie non derivate</b> |                  |                                |                |                 |                |                |                |                 |                |
| Mutui ipotecari                           | (42.612)         | (43.349)                       | (148)          | (16.310)        | (933)          | (2.066)        | (3.449)        | (12.895)        | (7.548)        |
| Debiti verso società di leasing           | (16.727)         | (16.862)                       | 0              | (344)           | (373)          | (756)          | (1.530)        | (13.859)        | 0              |
| Finanziamenti in conto corrente           | (8.107)          | (8.244)                        | (922)          | (491)           | (3.366)        | (2.658)        | (807)          | 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              |
| Derivati non di copertura                 | (375)            | (375)                          | 0              | 0               | 0              | 0              | 0              | (375)           | 0              |
| <i>CAP acquistato</i>                     | 230              | 230                            | 0              | 0               | 0              | 0              | 0              | 230             | 0              |
| <i>Floor venduto</i>                      | (605)            | (605)                          | 0              | 0               | 0              | 0              | 0              | (605)           | 0              |
| <b>Totale</b>                             | <b>(67.821)</b>  | <b>(68.830)</b>                | <b>(1.070)</b> | <b>(17.145)</b> | <b>(4.672)</b> | <b>(5.480)</b> | <b>(5.786)</b> | <b>(27.129)</b> | <b>(7.548)</b> |

| 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 finanziarie non derivate</b> |                  |                                |                |              |                |                |                 |                |                 |
| Mutui ipotecari                           | (23.644)         | (23.899)                       | (134)          | (113)        | (398)          | (557)          | (17.964)        | (1.601)        | (3.132)         |
| Debiti verso società di leasing           | (18.025)         | (18.171)                       | 0              | (347)        | (362)          | (734)          | (1.486)         | (4.646)        | (10.596)        |
| Finanziamenti in conto corrente           | (7.365)          | (7.799)                        | (6.881)        | (111)        | (339)          | (468)          | 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               |
| Derivati non di copertura                 | 132              | 132                            | 0              | 0            | 0              | 0              | 0               | 132            | 0               |
| <i>CAP acquistato</i>                     | <i>638</i>       | <i>638</i>                     | <i>0</i>       | <i>0</i>     | <i>0</i>       | <i>0</i>       | <i>0</i>        | <i>638</i>     | <i>0</i>        |
| <i>Floor venduto</i>                      | <i>(506)</i>     | <i>(506)</i>                   | <i>0</i>       | <i>0</i>     | <i>0</i>       | <i>0</i>       | <i>0</i>        | <i>(506)</i>   | <i>0</i>        |
| <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> |

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, la Società e il Gruppo monitorano 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 2016 e al 31 dicembre 2015.

| Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2016 | Valore        |          |               |               |              |
|---|---------------|----------|---------------|---------------|--------------|
|   | contabile     | a revoca | entro 1 anno  | da 1 a 5 anni | oltre 5 anni |
| Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti | 40.203        | 0        | 0             | 31.943        | 8.260        |
| Altre passività finanziarie non correnti              | 960           | 0        | 0             | 960           | 0            |
| Debiti verso banche e altri finanziatori correnti     | 27.243        | 0        | 27.243        | 0             | 0            |
| Debiti verso fornitori/acconti da clienti             | 9.505         | 0        | 7.279         | 2.226         | 0            |
| Altre passività finanziarie correnti                  | 2.012         | 0        | 2.012         | 0             | 0            |
| <b>Totale</b>   | <b>79.923</b> | <b>0</b> | <b>36.534</b> | <b>35.129</b> | <b>8.260</b> |

| 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/acconti da clienti             | 9.629         | 0        | 7.912         | 1.717         | 0             |
| Altre passività finanziarie correnti                  | 1.346         | 0        | 1.346         | 0             | 0             |
| <b>Totale</b>   | <b>61.070</b> | <b>0</b> | <b>18.466</b> | <b>27.220</b> | <b>15.384</b> |

#### Rischio di credito

Il rischio di credito della Società 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.

## 5.10 Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

| Controparte   | Crediti finanziari non correnti | Crediti finanziari correnti | Crediti commerciali e altri correnti | Debiti non correnti | Debiti correnti | Ricavi delle vendite e delle prestaz. | Altri ricavi | Dividendi    | Interessi attivi | Costi per materie prime e servizi | Altri costi operativi | Interessi passivi |
|---|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------|--------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Aedes Real Estate SGR S.p.A. ora Sator Immobiliare SGR S.p.A. | 0                               | 0                           | 0                                    | 0                   | 0               | 230                                   | 0            | 1.217        | 0                | 0                                 | 0                     | (67)              |
| Aedes Project S.r.l. in liquidazione*                         | 797                             | 0                           | 127                                  | 0                   | 550             | 10                                    | 0            | 0            | 165              | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Aedilia Nord Est S.r.l.                                       | 1.936                           | 0                           | 9                                    | 0                   | 0               | 10                                    | 1            | 0            | 85               | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Alpe Adria S.r.l.   | 74                              | 0                           | 59                                   | 0                   | 0               | 5                                     | 2            | 0            | 2                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Augusto S.p.A.  | 0                               | 0                           | 32                                   | 0                   | 0               | 18                                    | 0            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Bollina S.r.l. *  | 0                               | 0                           | 2                                    | 0                   | 1               | 5                                     | 0            | 0            | 2                | 0                                 | (1)                   | 0                 |
| Cascina Praga SIIQ S.p.A. *                                   | 1.335                           | 0                           | 87                                   | 96                  | 300             | 25                                    | 0            | 0            | 24               | (25)                              | (146)                 | 0                 |
| Fondo Leopardi  | 38                              | 0                           | 5                                    | 0                   | 8               | 0                                     | 0            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Fondo Redwood *   | 0                               | 0                           | 356                                  | 0                   | 0               | 268                                   | 0            | 0            | 0                | (5)                               | (24)                  | 88                |
| Galileo Ferraris 160 S.r.l. (già Aedilia Sviluppo 1 S.r.l.)   | 0                               | 0                           | 12                                   | 0                   | 0               | 0                                     | 0            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l. *                 | 0                               | 0                           | 0                                    | 0                   | 0               | 25                                    | 0            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Golf Tolcinasco S.r.l.  | 525                             | 0                           | 0                                    | 0                   | 3               | 0                                     | 23           | 0            | 15               | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Mercurio S.r.l. in liquidazione                               | 0                               | 0                           | 0                                    | 0                   | 1               | 0                                     | 0            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Novpraga SIIQ S.p.A. *  | 3.916                           | 0                           | 104                                  | 65                  | 0               | 44                                    | 0            | 0            | 61               | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Pival S.r.l.  | 0                               | 0                           | 10                                   | 0                   | 0               | 10                                    | 0            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Praga Construction S.r.l. *                                   | 1.178                           | 0                           | 443                                  | 445                 | 1.855           | 87                                    | 119          | 0            | 26               | (152)                             | 0                     | 0                 |
| Praga Service Real Estate S.r.l. *                            | 4.737                           | 0                           | 602                                  | 90                  | 241             | 205                                   | 223          | 0            | 114              | (110)                             | 0                     | 0                 |
| Pragafrance S.ar.l. *   | 4.294                           | 0                           | 90                                   | 0                   | 0               | 28                                    | 0            | 0            | 166              | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Pragaotto S.r.l. *  | 19.339                          | 0                           | 55                                   | 7                   | 0               | 2.559                                 | 0            | 0            | 568              | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Pragaquattro Center SIIQ S.p.A. *                             | 6.009                           | 0                           | 41                                   | 3                   | 0               | 25                                    | 0            | 0            | 151              | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Pragasel S.r.l.   | 9.969                           | 0                           | 35                                   | 221                 | 0               | 57                                    | 0            | 0            | 564              | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Pragasette S.r.l. in liquidazione*                            | 0                               | 304                         | 0                                    | 2                   | 0               | 10                                    | 0            | 0            | 6                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Pragaundici SIIQ S.p.A. *                                     | 1.019                           | 0                           | 41                                   | 3                   | 158             | 20                                    | 0            | 0            | 20               | 0                                 | (104)                 | 0                 |
| Redwood S.r.l. *  | 0                               | 0                           | 0                                    | 0                   | 28              | 0                                     | 0            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Rubattino 87 S.r.l.   | 0                               | 0                           | 1.038                                | 0                   | 0               | 0                                     | 0            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Rubattino Ovest S.p.A.  | 0                               | 0                           | 89                                   | 0                   | 0               | 0                                     | 0            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| S.A.T.A.C. SIIQ S.p.A. *                                      | 11.022                          | 0                           | 202                                  | 43                  | 0               | 60                                    | 1            | 0            | 205              | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Società Agricola La Bollina S.r.l. *                          | 642                             | 0                           | 23                                   | 0                   | 25              | 5                                     | 0            | 0            | 12               | 0                                 | (25)                  | 0                 |
| Trieste S.r.l. liquidata                                      | 0                               | 0                           | 0                                    | 0                   | 0               | 0                                     | 0            | 0            | 1                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Trixia S.r.l.   | 0                               | 0                           | 12                                   | 1.251               | 0               | 0                                     | 0            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Via Calzoni S.r.l. in liquidazione                            | 0                               | 0                           | 0                                    | 0                   | 0               | 0                                     | 0            | 0            | 162              | 0                                 | 0                     | 0                 |
| <b>Totale controllate, controllate e collegate</b>            | <b>66.830</b>                   | <b>304</b>                  | <b>3.474</b>                         | <b>2.226</b>        | <b>3.170</b>    | <b>3.706</b>                          | <b>369</b>   | <b>1.217</b> | <b>2.349</b>     | <b>(292)</b>                      | <b>(300)</b>          | <b>21</b>         |
| <b>Altri Parti correlate</b>                                  |                                 |                             |                                      |                     |                 |                                       |              |              |                  |                                   |                       |                   |
| R & P S.r.l.  | 0                               | 0                           | 0                                    | 0                   | 0               | 0                                     | 0            | 0            | 0                | (354)                             | 0                     | 0                 |
| Studio Associato Consulenza legale e tributaria               | 0                               | 0                           | 0                                    | 0                   | 0               | 0                                     | 0            | 0            | 0                | (6)                               | 0                     | 0                 |
| Agarp S.r.l.  | 0                               | 0                           | 1                                    | 0                   | 0               | 0                                     | 1            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | 0                 |
| Arepo Ad Sarl   | 0                               | 0                           | 2                                    | 0                   | 2               | 0                                     | 2            | 0            | 0                | 0                                 | (1)                   | (2)               |
| Prarosa S.r.l.  | 0                               | 0                           | 1                                    | 0                   | 2               | 0                                     | 1            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | (2)               |
| Tiepolo S.r.l.  | 0                               | 0                           | 1                                    | 0                   | 2               | 0                                     | 1            | 0            | 0                | 0                                 | 0                     | (2)               |
| Sator Immobiliare SGR S.p.A.                                  | 0                               | 0                           | 505                                  | 0                   | 20              | 34                                    | 0            | 0            | 0                | 0                                 | (55)                  | 0                 |
| <b>Totale altri Parti correlate</b>                           | <b>0</b>                        | <b>0</b>                    | <b>510</b>                           | <b>0</b>            | <b>26</b>       | <b>34</b>                             | <b>5</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>         | <b>(360)</b>                      | <b>(56)</b>           | <b>(6)</b>        |
| <b>TOTALE PARTI CORRELATE</b>                                 | <b>66.830</b>                   | <b>304</b>                  | <b>3.984</b>                         | <b>2.226</b>        | <b>3.196</b>    | <b>3.740</b>                          | <b>374</b>   | <b>1.217</b> | <b>2.349</b>     | <b>(652)</b>                      | <b>(356)</b>          | <b>15</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  | 1.505                   | 1.505        |
| <i>di cui riversati</i>   | 0                       | 0            |
| Compensi membri del Collegio Sindacale  | 88                      | 157          |
| Compensi di Amministratori e Sidnaci per le cariche ricoperte nell'Organismo di Vigilanza | 45                      | 45           |
| <i>di cui amministratori di Aedes SIIQ S.p.A.</i>   | 0                       | 0            |
| <i>di cui sindaci di Aedes SIIQ S.p.A.</i>  | 45                      | 45           |
| <b>Totale</b>   | <b>1.638</b>            | <b>1.707</b> |

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.

Augusto S.p.A. esercita l'attività di direzione e coordinamento del Gruppo Aedes secondo quanto previsto dagli articoli 2497 e ss. cod. civ..

Si forniscono di seguito i dati dell'ultimo bilancio d'esercizio approvato da Augusto S.p.A.:

| <b>ATTIVO</b>                              |  | <b>31/12/2015</b>  |
|--|--|--------------------|
| <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>                 |  |                    |
| 1) Costi d'impianto e di ampliamento       |  | 46.567             |
| - Fondo ammortamento                       |  | (9.313)            |
| <i>Totale immobilizzazioni immateriali</i> |  | 37.254             |
| III. Immobilizzazioni finanziarie          |  |                    |
| 1) Partecipazioni in:                      |  |                    |
| a) imprese controllate                     |  | 101.820.711        |
| <i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i> |  | 101.820.711        |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>         |  | <b>101.857.965</b> |
| <b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>                |  |                    |
| II. Crediti                                |  |                    |
| 4-bis) Crediti tributari                   |  |                    |
| entro l'esercizio                          |  | 43                 |
| <i>Totale crediti</i>                      |  | 43                 |
| IV. Disponibilità liquide                  |  |                    |
| 1) Depositi bancari e postali              |  | 70.064             |
| 3) Denaro e valori in cassa                |  | 72                 |
| <i>Totale disponibilità liquide</i>        |  | 70.136             |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>        |  | <b>70.179</b>      |
| <b>D) RATEI E RISCONTI</b>                 |  |                    |
|  |  | <b>20</b>          |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                       |  | <b>101.928.164</b> |

| <b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVO</b>                          |  | <b>31/12/2015</b>  |
|--|--|--------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETTO</b>                                 |  |                    |
| I. Capitale  |  | 44.479.728         |
| II. Riserva di sovrapprezzo delle azioni                   |  | 57.490.984         |
| IX. Utile (perdita) dell'esercizio                         |  | (414.269)          |
| <b>Totale patrimonio netto (A)</b>                         |  | <b>101.556.443</b> |
| <b>D) DEBITI</b>   |  |                    |
| 3) Debiti verso soci per finanziamenti                     |  |                    |
| entro l'esercizio  |  | 252.248            |
| 7) Debiti verso fornitori                                  |  | 30.738             |
| 9) Debiti verso imprese controllate                        |  |                    |
| entro l'esercizio  |  | 10.731             |
| 12) Debiti tributari                                       |  |                    |
| entro l'esercizio  |  | 6.465              |
| 13) Debiti verso istituti di previd.e di sicurezza sociale |  |                    |
| entro l'esercizio  |  | 2.215              |
| 14) Altri debiti   |  |                    |
| entro l'esercizio  |  | 69.324             |
| <b>Totale debiti (D)</b>                                   |  | <b>371.721</b>     |
| <b>Totale passivo</b>                                      |  | <b>371.721</b>     |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO</b>                   |  | <b>101.928.164</b> |

| <b>CONTO ECONOMICO</b>  |  | <b>31/12/2015</b> |
|---|--|-------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                             |  |                   |
| 5) Altri ricavi e proventi                                    |  | 1                 |
| <b>Totale valore della produzione (A)</b>                     |  | <b>1</b>          |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                              |  |                   |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci      |  | (33)              |
| 7) Per servizi  |  | (400.971)         |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni:                              |  |                   |
| a) ammortamento immobilizzazioni immateriali                  |  | (9.313)           |
| 14) Oneri diversi di gestione                                 |  | (1.829)           |
| <b>Totale Costi della Produzione (B)</b>                      |  | <b>(412.146)</b>  |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A + B)</b> |  | <b>(412.145)</b>  |
| <b>C) PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI</b>                       |  |                   |
| 16) Altri proventi finanziari:                                |  |                   |
| d) proventi diversi dai precedenti                            |  |                   |
| da terzi  |  | 167               |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari:                       |  |                   |
| oneri da controllate e controllanti                           |  | (2.248)           |
| oneri da terzi  |  | (43)              |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari (C)</b>                 |  | <b>(2.124)</b>    |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>                          |  | <b>(414.269)</b>  |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio                        |  | 0                 |
| <b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>                         |  | <b>(414.269)</b>  |

## 5.11 Allegato 2 – Corrispettivi alla Società di Revisione

Nella tabella sottostante si forniscono i compensi sostenuti a fronte dei servizi erogati dalla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. e da altre entità appartenenti alla sua rete:

In migliaia di Euro

|  |            |
|--|------------|
| <i>Verso la Società Capogruppo:</i>  |            |
| a) dalla società di revisione, per la prestazione di servizi di revisione  | 204        |
| b) dalla società di revisione:<br>per servizi di verifica finalizzati all'emissione di un'attestazione<br>per la prestazione di altri servizi                                  |            |
| c) da entità appartenenti alla rete della società di   |            |
| <i>Verso le società controllate:</i>   |            |
| a) dalla società di revisione, per la prestazione di servizi di revisione  | 222        |
| b) dalla società di revisione:<br>per servizi di verifica finalizzati all'emissione di un'attestazione<br>per la prestazione di altri servizi                                  |            |
| c) da entità appartenenti alla rete della società di revisione:<br>per servizi di verifica finalizzati all'emissione di un'attestazione<br>per la prestazione di altri servizi |            |
| <b>Totale</b>  | <b>426</b> |

## 5.12 Attestazione sul bilancio d'esercizio<sup>28</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 2016.

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, 21 marzo 2017

*L'Amministratore delegato*

**Giuseppe Roveda**

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari*

**Gabriele Cerminara**

---

<sup>28</sup> ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

## 5.13 Relazione della Società di Revisione

**Deloitte.**

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

Tel: +39 02 83322111  
Fax: +39 02 83322112  
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 SIIQ S.p.A.**

#### Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Aedes SIIQ S.p.A., costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2016, 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 SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2016, 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.

Anonni Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Verona  
Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.  
Codice Fiscale/registro delle Imprese Milano n. 03049560166 - R.E.A. Milano n. 1720299 | Partita IVA/IT 03049560166

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

**Deloitte.**

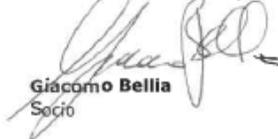
2

**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 SIIQ S.p.A., con il bilancio d'esercizio della Aedes SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2016. 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 2016.

DELOITTE &amp; TOUCHE S.p.A.

  
**Giacomo Bellia**  
Socio

Milano, 6 aprile 2017

## 5.14 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")  
SUL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016  
AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. N. 58/1998 E DELL'ART. 2429 DEL COD. CIV.  
(breviter la "Relazione")**

Signori Azionisti,

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

Il Collegio Sindacale 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 2016, 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.

\*\*\*

Come già noto, alla fine dell'anno 2015, il Gruppo Aedes ha riorganizzato i propri assetti proprietari e societari al fine di conseguire i requisiti necessari all'esercizio dell'opzione SIIQ e SIINQ.

L'opzione è stata esercitata nel mese di dicembre 2015 e pertanto, dal 1° gennaio 2016, Aedes e alcune sue partecipate hanno acquisito lo status di SIIQ e SIINQ.

In coerenza con il nuovo modello di *property company*, l'esercizio 2016 è stato, quindi, caratterizzato sia dall'avanzamento dei principali progetti di sviluppo che dall'acquisto di immobili a reddito finalizzati ad

#### Collegio Sindacale

---

alimentarne ulteriormente il relativo portafoglio.

Come già indicato nel Bilancio, nell'esercizio 2016 Aedes SIIQ ha altresì: (i) aderito all'EPRA – *European Public Real Estate Association* – uniformandosi ai principali *Reits* internazionali in merito all'informativa economico-finanziaria e (ii) iniziato un percorso diretto verso la c.d. "Responsabilità Sociale d'Impresa".

\*\*\*

Lo scrivente Collegio fornisce di seguito le informazioni richiamate nella comunicazione Consob n. 1025664 del 6 aprile 2001 e s.m..

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

Nel corso dell'esercizio 2016, 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 TUF.

Il Collegio Sindacale può ragionevolmente ritenere che le operazioni deliberate e poste in essere siano conformi alla legge e allo Statuto sociale e non manifestamente 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 2016; 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.

**1 gennaio 2016:** Aedes aderendo al regime fiscale agevolato per società immobiliari si trasforma in SIIQ, cambiando la denominazione sociale in Aedes SIIQ S.p.A.;

**15 marzo 2016:** Aedes acquisisce il 70% del Fondo Immobiliare "Redwood", proprietario di 18 immobili a destinazione commerciale, per € 16,4 milioni e sottoscrive il contratto preliminare per l'acquisto di crediti finanziari garantiti da pegno sul restante 30% del fondo per € 13,6 milioni;

**23 marzo 2016:** Aedes perfeziona l'acquisto, da un primario istituto di credito, dei crediti finanziari garantiti da pegno sulle quote del 30% del Fondo Immobiliare "Redwood". Contestualmente, anticipando i tempi, Aedes ha acquistato da KYRA SARL la titolarità delle suddette quote del fondo;

**27 aprile 2016:** l'Assemblea Straordinaria di Aedes approva a maggioranza la modifica dell'art. 21 dello



Collegio Sindacale

statuto sociale, per la creazione di una riserva statutaria alimentata con accantonamenti annui proporzionali all'utile netto d'esercizio, a supporto dello sviluppo e della crescita del Gruppo. Tale modifica comporta l'insorgere del diritto di recesso a favore degli azionisti che non hanno concorso all'adozione della deliberazione ed è subordinata al fatto che il diritto di recesso non comporti un esborso superiore ad € 2 milioni - pari a n. 4.360.148 azioni - per la Società;

**11 maggio 2016:** Aedes sottoscrive un contratto per la vendita a Sator Immobiliare SGR S.p.A. di tutte le azioni detenute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A., pari al 95% dello stesso.

**27 giugno 2016:** Aedes sottoscrive con GE Capital Corporation un contratto definitivo per l'acquisto di un immobile situato a Roma al prezzo di € 12,5 milioni, con affitti annui pari a € 3,6 milioni. La proprietà è ubicata in Via Veneziani 56, a circa 10 km a sud-ovest del centro di Roma, nell'area direzionale denominata Parco de' Medici;

**30 giugno 2016:** la modifica dell'articolo 21 dello statuto per la costituzione di una riserva statutaria, approvata dall'Assemblea degli Azionisti il 27 aprile 2016, è divenuta inefficace per effetto dell'esercizio del diritto di recesso per n. 13.658.544 azioni, superiore al limite fissato dalla delibera assembleare;

**1 agosto 2016:** Aedes acquista il rimanente 5% del capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A., detenendo così la totalità del capitale sociale, che si era contrattualmente impegnata a cedere a Sator Immobiliare SGR S.p.A.;

**28 settembre 2016:** il Consiglio di Amministrazione approva le Linee guida strategiche 2017-2021;

**3/10 novembre 2016:** viene aperto al pubblico e inaugurato il nuovo ampliamento del Serravalle Designer Outlet denominato Fase 6. Questa nuova realizzazione collega il Serravalle Designer Outlet al Parco Commerciale esistente creando un'unica offerta commerciale del sito di Serravalle. Inoltre, sempre nel sito di Serravalle, vengono avviati i lavori prodromici allo sviluppo della Fase C del Serravalle Retail Park, di cui si prevede l'apertura nella primavera del 2018;

**9 novembre 2016:** viene stipulato l'atto di fusione per incorporazione in Aedes di Pragatre SIINQ S.p.A., - approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ il 1 settembre 2016 - società interamente controllata, al fine di consolidare nella Capogruppo il portafoglio di immobili a reddito in coerenza al modello SIIQ e assicurare al contempo una maggiore efficienza della struttura del Gruppo sotto il profilo economico, gestionale e finanziario;

**14 novembre 2016:** Aedes annuncia di aver perfezionato la vendita a Sator Immobiliare SGR S.p.A. del 100% delle azioni possedute nel capitale sociale di Aedes Real estate SGR S.p.A. a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive previste dal contratto preliminare;

**29 dicembre 2016:** Aedes acquisisce la proprietà diretta di 16 immobili, con contestuale accollo del debito insistente sugli stessi, precedentemente detenuti tramite il Fondo Immobiliare "Redwood".

Collegio Sindacale

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

Nel corso dell'esercizio 2016 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 regolate a normali condizioni di mercato, oltre che da 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 revisionata dal Consiglio di Amministrazione in data 19 ottobre 2016.

Si segnala, inoltre, 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.

Nello specifico, si rappresenta che nell'esercizio 2016 la Società, nel rispetto della normativa applicabile e delle procedure adottate da Aedes, ha tra l'altro approvato le seguenti operazioni con parti correlate:

- la proposta di accordo quadro con Sator Immobiliare SGR S.p.A. (già Aedes Real Estate SGR S.p.A.), per conto del Fondo Leopardi, relativo ai crediti commerciali e finanziari vantati da Aedes SIIQ S.p.A.; e
- la cessione delle azioni detenute in Sator Immobiliare SGR S.p.A. (già Aedes Real Estate SGR 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 2016.

## **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



Collegio Sindacale

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 2016 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 6 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 2016, 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 6 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 2016, 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 2016 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 2016 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 SOCIETÀ' 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 6 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.

Si precisa che in data 16 dicembre 2016 Aedes ha conferito a Deloitte & Touche S.p.A. incarico avente ad oggetto il supporto metodologico relativamente alla stesura del bilancio di sostenibilità riferito all'esercizio 2016.

I corrispettivi di competenza dell'esercizio 2016 riconosciuti da Aedes e dalle proprie controllate a Deloitte

Collegio Sindacale

---

& 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 4 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**

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, per l'esercizio 2016, non è a conoscenza di incarichi 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 2016 DAL COLLEGIO SINDACALE**

Nel corso dell'esercizio 2016, 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 2016 si segnalano, tra l'altro, (i) parere favorevole in merito ai compensi a favore degli Amministratori investiti di particolari cariche; (ii) parere in merito al Piano di lavoro della Funzione di *Internal Audit* 2016; (iii) parere in merito alla proposta di accordo quadro con Sator Immobiliare SGR S.p.A. (già Aedes Real Estate SGR S.p.A.), per conto del Fondo Leopardi, relativo ai crediti commerciali e finanziari vantati da Aedes SIIQ S.p.A. e (iv) parere favorevole in merito alla cessione delle azioni detenute in Sator Immobiliare SGR S.p.A. (già Aedes Real Estate SGR S.p.A.).

Si precisa che alla data della Relazione, il Collegio ha altresì rilasciato (i) parere in merito al Piano di lavoro della Funzione di *Internal Audit* 2017; (ii) parere in merito all'esternalizzazione della funzione di *Internal Audit* e alla nomina di PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l. quale responsabile della stessa e (iii) parere in merito al conferimento a Deloitte Financial Advisory S.p.A. di un incarico di servizio diverso dalla revisione legale dei conti relativo all'analisi dell'informativa finanziaria di società aderenti all'EPRA.

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



Collegio Sindacale

Come evidenziato dagli Amministratori nella Relazione annuale sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari per l'esercizio 2016, redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF e approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 21 marzo 2017, nel corso del 2016:

- (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 16 volte;
- (iii) il Comitato per le Remunerazioni e per le Nomine si è riunito 7 volte.

Il Collegio Sindacale, nel corso del medesimo anno 2016 si è riunito 8 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.

A decorrere dall'esercizio 2015, è stato altresì istituito un Comitato Finanza e Investimenti con funzioni propositive e consultive in tema di investimenti, finanza e controllo di gestione.

#### **11. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE**

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

L'articolazione dei poteri e delle deleghe – così come attribuite – appare adeguata 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.

L'assetto organizzativo risulta adeguato alle dimensioni e alle esigenze operative della Società.

Il Collegio, per quanto a propria conoscenza, non ha rilevato particolari criticità o situazioni da riferire in merito all'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, in ragione sia del nuovo organigramma aziendale approvato a fine 2015, sia dell'articolato processo di revisione delle procedure aziendali ad oggi ancora in corso.

#### Collegio Sindacale

---

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

Con particolare riferimento ai presidi di carattere organizzativo e procedurale posti in essere ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, il Collegio Sindacale ricorda 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.

In data 4 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione ha proceduto alla nomina del Dottor Luca Lucaroni quale CFO e Dirigente Preposto a decorrere dal 10 maggio 2017, in sostituzione del Dottor Gabriele Cerminara, nominato Chief Operating Officer (COO).

Si precisa che in data 21 dicembre 2016 Aedes ha, tra l'altro, approvato il nuovo modello di organizzazione gestione e controllo ex D.Lgs n. 231/2001

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

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

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, nonché, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, ai sensi dell'art 19, co. 1, lctt. b), D.Lgs. 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.

Nell'ambito del sopracitato processo, si evidenzia che nel corso dell'esercizio 2016 sono state, *inter alia*, riviste e/o approvate le seguenti procedure:

(i) Linee di indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi del Gruppo Aedes;



Collegio Sindacale

---

- (ii) Politiche di remunerazione e procedure per l'attuazione;
- (iii) Regolamento della Funzione di Dirigente Preposto;
- (iv) Regolamento della funzione di *Internal Audit*;
- (v) Procedura sulle operazioni con parti correlate del Gruppo Aedes;
- (vi) Procedura Market Abuse – Codice di Comportamento in materia di Internal Dealing e di tenuta del Registro delle Persone che hanno accesso a informazioni privilegiate.
- (vii) Procedura relativa al coordinamento delle attività degli esperti immobiliari indipendenti;
- (ix) Procedura di selezione degli esperti immobiliari indipendenti;
- (x) Procedura di gestione del bilancio di esercizio di Aedes e del bilancio consolidato a livello di Gruppo;
- (xi) Procedura di monitoraggio e reporting degli strumenti derivati.

Si ricorda inoltre che in data 21 dicembre 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex D.Lgs n. 231/2001 unitamente al Codice Etico.

In data 28 settembre 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato le Linee guida strategiche 2017 – 2021 sulla base delle quali la Società sta elaborando il Piano Industriale 2017 – 2021 la cui approvazione è prevista entro la data di presentazione della Relazione Semestrale al 30.06.2017. Nelle more della finalizzazione del Piano Industriale e del Budget, il Consiglio di Amministrazione definisce le fonti di finanziamento per far fronte al fabbisogno della gestione corrente e delle operazioni immobiliari del Gruppo con il supporto della funzione pianificazione e controllo.

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.

Si precisa che alla data della Relazione, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di rinnovare l'incarico per lo svolgimento in outsourcing delle attività di *Internal Audit* a PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A., previa nuova verifica, con gli organi a ciò preposti, della sussistenza in capo alla medesima dei requisiti di indipendenza necessari per il corretto espletamento dell'incarico.

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

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

Si ricorda che, rispettivamente, in data 28 settembre 2016 e in data 19 ottobre 2016 il Consiglio di

Collegio Sindacale

Amministrazione della Società ha adottato la c.d. Procedura di gestione del bilancio di esercizio di Aedes e del bilancio consolidato a livello di Gruppo e il Regolamento della Funzione di Dirigente Preposto.

La funzione amministrativo-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatesi nel corso dell'esercizio 2016, 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 2016, si segnala che l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari hanno reso attestazione, priva di rilievi, ai sensi dell'art 81 ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 e s.m., relativamente all'adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato, redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili, in corrispondenza dei libri e delle scritture contabili ed idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e delle imprese incluse nel consolidamento, ed ai contenuti della relazione sulla Gestione, che comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della Gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui sono esposte le società del Gruppo Aedes.

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

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate ai sensi dell'art. 114 del d.lgs. n. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.

In relazione agli stringenti legami operativi e funzionali, anche per la presenza di persone di riferimento di Aedes nelle controllate, vengono garantiti i corretti, costanti ed adeguati flussi informativi. Si ricorda che Aedes e le controllate sono soggette all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A. a decorrere dal 31 marzo 2015 e che gli organi amministrativi delle stesse 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 2016 e sino alla data della Relazione, il Collegio Sindacale ha tenuto frequenti riunioni con i rappresentanti della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. al fine di ottemperare agli obblighi di informativa di cui all'art 150 del TUF. In tali incontri, sono stati esaminati in particolare l'applicazione dei principi contabili, la migliore appostazione e rappresentazione nei prospetti di bilancio di elementi significativi sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale.

La Società di revisione ha condiviso con il Collegio Sindacale la pianificazione ed i riscontri delle proprie attività. Nel corso delle menzionate riunioni non sono emersi aspetti significativi che debbano essere



Collegio Sindacale

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 2015) promosso da Borsa Italiana S.p.A.. Si precisa che in data 11 giugno 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di assumere le decisioni necessarie per l'adeguamento alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina tramite l'adozione di apposita "Delibera Quadro", così da poter formalizzare l'adesione di Aedes ai principi di autodisciplina e conservare al tempo stesso un'adeguata flessibilità nel caso in cui si rendesse necessario modificare talune delle disposizioni adottate. Tale Delibera Quadro è stata da ultimo integrata nella riunione consiliare del 21 dicembre 2016 al fine di recepire le raccomandazioni introdotte nel Codice di Autodisciplina nell'ultima edizione del luglio 2015. Il Collegio Sindacale ha vigilato sul rispetto delle regole di governo societario previste dal predetto Codice ai sensi dell'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del TUF.

In data 21 marzo 2017 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 constatato che l'organo amministrativo ha adempiuto agli obblighi di informativa contenuti nella Relazione sulla Gestione aventi ad oggetto i principali rischi ed incertezze del Gruppo.

Il Collegio fa presente che in data 22 giugno 2016 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il "Codice di comportamento in materia di *internal dealing* e di tenuta del Registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate" e ciò anche al fine di adeguarlo all'entrata in vigore del Regolamento UE n. 596/2014 in materia di *market abuse* ("*Market Abuse Regulation*").

Alla luce dei regolamenti di esecuzione emanati successivamente all'approvazione del citato Codice e tenendo, altresì, conto dell'esito dei confronti con i propri consulenti e degli orientamenti dei funzionari della Consob, la Società in data 21 dicembre 2016 ha proceduto ad integrare e modificare il predetto



Collegio Sindacale

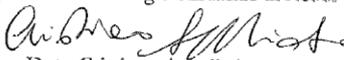
documento riportandone il contenuto nella c.d. Procedura *Market Abuse*.

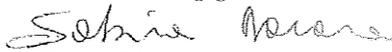
Posto quanto sopra, sulla base delle attività di controllo svolta nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole in merito all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio formulata dal Consiglio di Amministrazione.

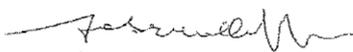
Milano, 06 aprile 2017.

Con osservanza.

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

  
Dott. Cristiano Agogliati

  
Dott.ssa Sabrina Navarra

  
Dott. Fabrizio Capponi



Via Morimondo n. 26 – edificio 18  
20143 Milano  
Tel. +39 02 62431  
Fax +39 02 29002719

[www.aedes-siiq.com](http://www.aedes-siiq.com)



<https://www.facebook.com/aedessiiq/>



[https://twitter.com/aedes\\_siiq](https://twitter.com/aedes_siiq)



<https://www.linkedin.com/company/aedes>

# BILANCIO DI ESERCIZIO

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: REDWOOD SRL A SOCIO UNICO  
Sede: Via Morimondo, 26 - Edificio 18 20143 MILANO MI  
Capitale sociale: 50.000  
Capitale sociale interamente versato: si  
Codice CCIAA: Milano  
Partita IVA: 05800820960  
Codice fiscale: 05800820960  
Numero REA: 1849373  
Forma giuridica: Societa' a responsabilita' limitata  
Settore di attività prevalente (ATECO): 682002 Affitto di aziende  
Società in liquidazione: no  
Società con socio unico: no  
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: si  
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: Augusto S.p.A.  
Appartenenza a un gruppo: no  
Denominazione della società capogruppo:  
Paese della capogruppo:  
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

## Stato patrimoniale

|                                  | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Stato patrimoniale               |            |            |
| Attivo                           |            |            |
| B) Immobilizzazioni              |            |            |
| I - Immobilizzazioni immateriali | 370.832    | 501.478    |
| II - Immobilizzazioni materiali  | 1.625      | 2.375      |

|  |             |           |
|--|-------------|-----------|
| Totale immobilizzazioni (B)            | 372.457     | 503.853   |
| C) Attivo circolante                   |             |           |
| II - Crediti                           |             |           |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 772.987     | 173.282   |
| Totale crediti                         | 789.474     | 192.559   |
| IV - Disponibilità liquide             | 1.797.314   | 464.785   |
| Totale attivo circolante (C)           | 2.586.788   | 657.344   |
| D) Ratei e risconti                    | 7.797       | 524       |
| Totale attivo                          | 2.967.042   | 1.161.721 |
| Passivo                                |             |           |
| A) Patrimonio netto                    |             |           |
| I - Capitale                           | 50.000      | 50.000    |
| IV - Riserva legale                    | 10.000      | 10.000    |
| VI - Altre riserve                     | 285.056     | 149.172   |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio    | (1.215.623) | 135.885   |
| Totale patrimonio netto                | (870.567)   | 345.057   |
| B) Fondi per rischi e oneri            | 0           | 10.000    |
| D) Debiti                              |             |           |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 3.837.609   | 716.664   |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 0           | 90.000    |
| Totale debiti                          | 3.837.609   | 806.664   |
| Totale passivo                         | 2.967.042   | 1.161.721 |

## Conto economico

|  | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|--|------------|------------|
| <b>Conto economico</b>   |            |            |
| <b>A) Valore della produzione</b>  |            |            |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni  | 2.184.024  | 3.068.057  |
| 5) altri ricavi e proventi   |            |            |
| altri  | 173.989    | 501.772    |
| Totale altri ricavi e proventi   | 173.989    | 501.772    |
| Totale valore della produzione   | 2.358.013  | 3.569.829  |
| <b>B) Costi della produzione</b>   |            |            |
| 7) per servizi   | 181.222    | 248.938    |
| 8) per godimento di beni di terzi  | 3.240.318  | 2.992.316  |
| 10) ammortamenti e svalutazioni  |            |            |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle | 131.395    | 129.301    |

|   |                    |                |
|---|--------------------|----------------|
| immobilizzazioni  |                    |                |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                | 130.645            | 128.551        |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                  | 750                | 750            |
| Totale ammortamenti e svalutazioni  | 131.395            | 129.301        |
| 14) oneri diversi di gestione   | 17.957             | 9.902          |
| Totale costi della produzione   | 3.570.892          | 3.380.457      |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                     | <b>(1.212.879)</b> | <b>189.372</b> |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>   |                    |                |
| 16) altri proventi finanziari   |                    |                |
| d) proventi diversi dai precedenti  |                    |                |
| altri   | 47                 | 103            |
| Totale proventi diversi dai precedenti  | 47                 | 103            |
| Totale altri proventi finanziari  | 47                 | 103            |
| 17) interessi e altri oneri finanziari  |                    |                |
| altri   | 1                  | 10             |
| Totale interessi e altri oneri finanziari   | 1                  | 10             |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)                      | 46                 | 93             |
| <b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>                          | <b>(1.212.833)</b> | <b>189.465</b> |
| <b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>   |                    |                |
| imposte correnti  | 0                  | 67.130         |
| imposte differite e anticipate  | 2.790              | (13.550)       |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 2.790              | 53.580         |
| <b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>   | <b>(1.215.623)</b> | <b>135.885</b> |

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

|   | 31-12-2016  | 31-12-2015 |
|---|-------------|------------|
| Rendiconto finanziario, metodo indiretto  |             |            |
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)   |             |            |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | (1.215.623) | 135.885    |
| Imposte sul reddito   | 2.790       | 53.580     |
| Interessi passivi/(attivi)  | (46)        | (93)       |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | (1.212.879) | 189.372    |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                |             |            |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni   | 131.395     | 129.301    |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto         | 131.395     | 129.301    |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto  | (1.081.484) | 318.673    |

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Variazioni del capitale circolante netto                               |           |           |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti                      | (382.808) | 68.574    |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori                     | (39.918)  | 74.157    |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi                    | (7.273)   | 4.616     |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto      | 2.877.962 | (965.200) |
| Totale variazioni del capitale circolante netto                        | 2.447.963 | (817.853) |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | 1.366.479 | (499.180) |
| Altre rettifiche   |           |           |
| Interessi incassati/(pagati)   | 46        | 93        |
| (Imposte sul reddito pagate)   | (23.997)  | 95.572    |
| (Utilizzo dei fondi)   | (10.000)  | (10.570)  |
| Totale altre rettifiche  | (33.951)  | 85.095    |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A)                         | 1.332.528 | (414.085) |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento            |           |           |
| Immobilizzazioni immateriali   |           |           |
| (Investimenti)   | -         | (40.001)  |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)                   | -         | (40.001)  |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)        | 1.332.528 | (454.086) |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio                               |           |           |
| Depositi bancari e postali   | 464.072   | 918.871   |
| Danaro e valori in cassa   | 713       | -         |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio                        | 464.785   | 918.871   |
| Disponibilità liquide a fine esercizio                                 |           |           |
| Depositi bancari e postali   | 1.796.701 | 464.072   |
| Danaro e valori in cassa   | 613       | 713       |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio                          | 1.797.314 | 464.785   |

## Informazioni in calce al rendiconto finanziario

## Nota integrativa, parte iniziale

### Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

In data 28 dicembre 2016 Aedes SIIQ S.p.A. ha ottenuto il controllo diretto del 100% della partecipazione in Redwood S.r.l., in precedenza detenuta dal Fondo Redwood.

### Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

La struttura e la composizione del Bilancio di esercizio sono stati modificati dal D. Lgs. 139/2015 (attuazione della direttiva 34/2013), che ha altresì aggiornato alcuni criteri di valutazione. L'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha di conseguenza revisionato i principi contabili in vigore, emanando nel corso del 2016 le versioni aggiornate degli stessi.

Di seguito si riportano le principali novità emanate, che hanno trovato applicazione nel presente documento:

- predisposizione del rendiconto finanziario;
- introduzione del criterio della prevalenza della sostanza;
- introduzione del criterio di rilevanza (e dunque di materialità);
- abolizione dei costi e ricavi straordinari nel Conto Economico.

Al sensi dell'OIC 29, i cambiamenti dei principi contabili comportano l'applicazione retroattiva all'inizio dell'esercizio precedente, pertanto i dati del Bilancio dell'esercizio precedente sono stati adattati per tener conto sia della nuova struttura del Bilancio sia dei nuovi principi contabili.

I prospetti e i relativi commenti contenuti nella presente Nota integrativa si riferiscono ai dati dell'esercizio precedente già adattati come specificato nel seguito. Si precisa che nel bilancio dell'esercizio precedente non erano presenti costi né ricavi straordinari e pertanto nessuna riclassifica si è resa necessaria nel presente bilancio ai fini della comparabilità.

L'effetto complessivo delle rettifiche sopra elencate non ha determinato variazioni sul Patrimonio netto del Bilancio dell'esercizio precedente.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

Per una migliore comprensione della dinamica finanziaria dell'esercizio viene presentato anche il Rendiconto Finanziario.

Inoltre la presente Nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e pertanto non si è provveduto a redigere la Relazione sulla gestione, come previsto dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

### **Principi contabili**

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo quanto illustrato in precedenza.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

### **Criteri di valutazione adottati**

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Sono stati indicati esplicitamente le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

| Descrizione  | Aliquote o criteri applicati |
|--|------------------------------|
| Costi di impianto e di ampliamento                         | 20%                          |
| Costi di ricerca di sviluppo e di pubblicità               |                              |
| Diritti di brevetto industr. e utilizz. opere dell'ingegno |                              |
| Concessioni, licenze, marchi e diritti simili              |                              |
| Avviamento   | 10%                          |
| Altre immobilizzazioni immateriali:                        |                              |
|  |                              |
|  |                              |
|  |                              |
|  |                              |
|  |                              |
|  |                              |
|  |                              |

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

I costi di impianto e di ampliamento sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

Le licenze sono ammortizzate con una aliquota annua pari alla durata in anni dei contratti di affitto di rami di azienda sottoscritti.

L'avviamento, acquisito a titolo oneroso, è stato iscritto nell'attivo per un importo pari al costo per esso sostenuto e viene ammortizzato in un periodo di dieci esercizi.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Sono stati indicati esplicitamente le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua

possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

| Descrizione                            | Aliquote applicate |
|--|--------------------|
| Fabbricati                             |                    |
| Impianti e macchinari                  |                    |
| Attrezzature industriali e commerciali | 15%                |
| Altri beni:                            |                    |
| - Mobili e arredi                      |                    |
| - Macchine ufficio elettroniche        |                    |
| - Autovetture e motocicli              |                    |
| - Automezzi                            |                    |
|  |                    |
|  |                    |
|  |                    |
|  |                    |
|  |                    |
|  |                    |
|  |                    |

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

## **Crediti**

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

## **Disponibilità liquide**

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

## **Ratei e risconti**

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Relativamente ai ratei e risconti pluriennali si è provveduto a verificare il mantenimento della originaria iscrizione e laddove necessario sono state operate le necessarie variazioni.

### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

### **Debiti**

I debiti sono espressi al loro valore nominale e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

### **Contabilizzazione dei ricavi e dei costi**

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

### **Imposte sul Reddito**

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi specifichiamo quanto segue.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

## Riclassificazioni del bilancio e indici

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società e i principali indici di bilancio.

## Posizione finanziaria

| Descrizione  | Esercizio precedente | Variazione | Esercizio corrente |
|--|----------------------|------------|--------------------|
| a) Attività a breve                                      |                      |            |                    |
| Depositi bancari   | 464.072              | 1.332.629  | 1.796.701          |
| Danaro ed altri valori in cassa                          | 713                  | -100       | 613                |
| Azioni ed obbligazioni non immob.                        |                      |            |                    |
| Crediti finanziari entro i 12 mesi                       |                      |            |                    |
| Altre attività a breve                                   |                      |            |                    |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE   | 464.785              | 1.332.529  | 1.797.314          |
| b) Passività a breve                                     |                      |            |                    |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi) |                      |            |                    |
| Debiti verso banche (entro 12 mesi)                      |                      |            |                    |
| Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)          |                      |            |                    |
| Altre passività a breve                                  |                      |            |                    |
| DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE                        |                      |            |                    |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE                     | 464.785              | 1.332.529  | 1.797.314          |

|   |                |                  |                  |
|---|----------------|------------------|------------------|
| PERIODO   |                |                  |                  |
| c) Attività di medio/lungo termine                          |                |                  |                  |
| Crediti finanziari oltre i 12 mesi                          |                |                  |                  |
| Altri crediti non commerciali                               |                |                  |                  |
| <b>TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE</b>              |                |                  |                  |
| d) Passività di medio/lungo termine                         |                |                  |                  |
| Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)         |                |                  |                  |
| Debiti verso banche (oltre 12 mesi)                         |                |                  |                  |
| Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)                  |                |                  |                  |
| Altre passività a medio/lungo periodo                       |                |                  |                  |
| <b>TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE</b>             |                |                  |                  |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE</b> |                |                  |                  |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>                          | <b>464.785</b> | <b>1.332.529</b> | <b>1.797.314</b> |

### Conto economico riepilogativo

| Descrizione  | Esercizio precedente | % sui ricavi | Esercizio corrente | % sui ricavi  |
|--|----------------------|--------------|--------------------|---------------|
| Ricavi della gestione caratteristica   | 3.068.057            |              | 2.184.024          |               |
| Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni |                      |              |                    |               |
| Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci                   |                      |              |                    |               |
| Costi per servizi e godimento beni di terzi  | 3.241.254            | 105,65       | 3.421.540          | 156,66        |
| <b>VALORE AGGIUNTO</b>   | <b>-173.197</b>      | <b>-5,65</b> | <b>-1.237.516</b>  | <b>-56,66</b> |
| Ricavi della gestione accessoria   | 501.772              | 16,35        | 173.989            | 7,97          |
| Costo del lavoro   |                      |              |                    |               |
| Altri costi operativi  | 9.902                | 0,32         | 17.957             | 0,82          |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>   | <b>318.673</b>       | <b>10,39</b> | <b>-1.081.484</b>  | <b>-49,52</b> |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti   | 129.301              | 4,21         | 131.395            | 6,02          |
| <b>RISULTATO OPERATIVO</b>   | <b>189.372</b>       | <b>6,17</b>  | <b>-1.212.879</b>  | <b>-55,53</b> |
| Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie                          | 93                   | 0,00         | 46                 | 0,00          |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>   | <b>189.465</b>       | <b>6,18</b>  | <b>-1.212.833</b>  | <b>-55,53</b> |
| Imposte sul reddito  | 53.580               | 1,75         | 2.790              | 0,13          |
| Utile (perdita) dell'esercizio   | 135.885              | 4,43         | -1.215.623         | -55,66        |

### Nota integrativa abbreviata, attivo

#### Immobilizzazioni

## Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

|                                   | Immobilizzazioni immateriali | Immobilizzazioni materiali | Totale immobilizzazioni |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Valore di inizio esercizio        |                              |                            |                         |
| Costo                             | 855.401                      | 5.000                      | 860.401                 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 353.923                      | 2.625                      | 356.548                 |
| Valore di bilancio                | 501.478                      | 2.375                      | 503.853                 |
| Variazioni nell'esercizio         |                              |                            |                         |
| Ammortamento dell'esercizio       | 130.645                      | 750                        | 131.395                 |
| Totale variazioni                 | (130.646)                    | (750)                      | (131.396)               |
| Valore di fine esercizio          |                              |                            |                         |
| Costo                             | 855.401                      | 5.000                      | 860.401                 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 484.567                      | 3.375                      | 487.942                 |
| Valore di bilancio                | 370.832                      | 1.625                      | 372.457                 |

## Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito la movimentazione e il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali.

| Voce di bilancio  | Saldo iniziale | Incrementi | Decrementi | Saldo finale |
|---|----------------|------------|------------|--------------|
| Costi di impianto e di ampliamento  |                |            |            |              |
| Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità                                  |                |            |            |              |
| Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno |                |            |            |              |
| Concessioni, licenze, marchi e diritti simili                               | 58.242         |            | 14.937     | 43.305       |
| Avviamento  | 242.028        |            | 38.725     | 203.303      |
| Immobilizzazioni in corso e acconti   |                |            |            |              |
| Altre immobilizzazioni immateriali  | 201.208        |            | 76.984     | 124.224      |
| Arrotondamento  |                |            |            |              |
| Totali  | 501.478        |            | 130.646    | 370.832      |

## Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

|                                   | Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | Avviamento | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|-----------------------------------|---|------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio        |   |            |                                    |                                     |
| Costo                             | 116.750                                       | 387.245    | 351.406                            | 855.401                             |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 58.508  | 145.217    | 150.198                            | 353.923                             |
| Valore di bilancio                | 58.242  | 242.028    | 201.208                            | 501.478                             |
| Variazioni nell'esercizio         |   |            |                                    |                                     |
| Ammortamento dell'esercizio       | 14.936  | 38.724     | 76.984                             | 130.645                             |
| Totale variazioni                 | (14.937)                                      | (38.725)   | (76.984)                           | (130.646)                           |
| Valore di fine esercizio          |   |            |                                    |                                     |
| Costo                             | 116.750                                       | 387.245    | 351.406                            | 855.401                             |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 73.444  | 183.941    | 227.182                            | 484.567                             |
| Valore di bilancio                | 43.305  | 203.303    | 124.224                            | 370.832                             |

## Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

| Voce di bilancio                       | Saldo iniziale | Incrementi | Decrementi | Saldo finale |
|--|----------------|------------|------------|--------------|
| Terreni e fabbricati                   |                |            |            |              |
| Impianti e macchinari                  |                |            |            |              |
| Attrezzature industriali e commerciali | 2.375          |            | 750        | 1.625        |
| Altri beni                             |                |            |            |              |
| - Mobili e arredi                      |                |            |            |              |
| - Macchine di ufficio elettroniche     |                |            |            |              |
| - Autovetture e motocicli              |                |            |            |              |
| - Automezzi                            |                |            |            |              |
| - Beni diversi dai precedenti          |                |            |            |              |
|  |                |            |            |              |
|  |                |            |            |              |
|  |                |            |            |              |
|  |                |            |            |              |
|  |                |            |            |              |

|                                     |              |  |            |              |
|-------------------------------------|--------------|--|------------|--------------|
| Immobilizzazioni in corso e acconti |              |  |            |              |
| Arrotondamento                      |              |  |            |              |
| <b>Totali</b>                       | <b>2.375</b> |  | <b>750</b> | <b>1.625</b> |

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

|                                   | <b>Attrezzature industriali e commerciali</b> | <b>Totale Immobilizzazioni materiali</b> |
|-----------------------------------|---|--|
| Valore di inizio esercizio        |   |  |
| Costo                             | 5.000   | 5.000                                    |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 2.625   | 2.625                                    |
| Valore di bilancio                | 2.375   | 2.375                                    |
| Variazioni nell'esercizio         |   |  |
| Ammortamento dell'esercizio       | 750   | 750                                      |
| Totale variazioni                 | (750)   | (750)                                    |
| Valore di fine esercizio          |   |  |
| Costo                             | 5.000   | 5.000                                    |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 3.375   | 3.375                                    |
| Valore di bilancio                | 1.625   | 1.625                                    |

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

|   | <b>Valore di inizio esercizio</b> | <b>Variazione nell'esercizio</b> | <b>Valore di fine esercizio</b> | <b>Quota scadente entro l'esercizio</b> |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante           | 116.972                           | 382.808                          | 499.780                         | 499.780                                 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante               | 56.310                            | 216.898                          | 273.208                         | 273.208                                 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 19.277                            | (2.790)                          | 16.487                          |   |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>           | <b>192.559</b>                    | <b>596.915</b>                   | <b>789.474</b>                  | <b>772.988</b>                          |



|                |        |         |         |
|----------------|--------|---------|---------|
| Arrotondamento |        |         |         |
| Totale         | 56.310 | 273.208 | 216.898 |

## Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

|                                | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali     | 464.072                    | 1.332.629                 | 1.796.701                |
| Denaro e altri valori in cassa | 713                        | (100)                     | 613                      |
| Totale disponibilità liquide   | 464.785                    | 1.332.529                 | 1.797.314                |

## Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

|                                | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Risconti attivi                | 524                        | 7.273                     | 7.797                    |
| Totale ratei e risconti attivi | 524                        | 7.273                     | 7.797                    |

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il capitale sociale al 31 dicembre 2016, interamente sottoscritto e versato, è pari a 50 migliaia di Euro e risulta invariato rispetto al precedente esercizio. Il capitale è detenuto per il 100% dal Socio Unico Aedes SIQ S.p.A..

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro -852.933 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

|          | Valore di inizio esercizio | Altre variazioni | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|----------|----------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
|          |                            | Incrementi       |                       |                          |
| Capitale | 50.000                     | -                |                       | 50.000                   |

|                                |         |         |             |             |
|--------------------------------|---------|---------|-------------|-------------|
| Riserva legale                 | 10.000  | -       |             | 10.000      |
| Altre riserve                  |         |         |             |             |
| Riserva straordinaria          | 149.171 | 135.885 |             | 285.056     |
| Varie altre riserve            | 1       | (1)     |             | -           |
| Totale altre riserve           | 149.172 | 135.884 |             | 285.056     |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 135.885 | 135.885 | (1.215.623) | (1.215.623) |
| Totale patrimonio netto        | 345.057 | 271.769 | (1.215.623) | (870.567)   |

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

*Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.*

|                         | Importo | Origine / natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi |         |
|-------------------------|---------|------------------|------------------------------|-------------------|--|---------|
|                         |         |                  |                              |                   | per altre ragioni  |         |
| Capitale                | 50.000  | C                | B                            | -                 | -  | -       |
| Riserva legale          | 10.000  | U                | A, B                         | -                 | -  | -       |
| Altre riserve           |         |                  |                              |                   |  |         |
| Riserva straordinaria   | 285.056 | U                | A, B, C                      | 285.056           |  | 200.000 |
| Totale altre riserve    | 285.056 |                  |                              | 285.056           |  | 200.000 |
| Totale                  | 345.056 |                  |                              | 285.056           |  | 200.000 |
| Quota non distribuibile |         |                  |                              | 285.056           |  |         |

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

## Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

|                            | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|----------------------------|-------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 10.000      | 10.000                          |

|                           |          |          |
|---------------------------|----------|----------|
| Variazioni nell'esercizio |          |          |
| Utilizzo nell'esercizio   | 10.000   | 10.000   |
| Totale variazioni         | (10.000) | (10.000) |
| Valore di fine esercizio  | -        | 0        |

Nel corso dell'esercizio è stato eliminato il fondo rischi esistente, ritenuto non più necessario.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

|                           | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Debiti verso fornitori    | 82.188                     | (39.918)                  | 42.270                   | 42.270                           |
| Debiti verso controllanti | 601.378                    | 3.085.161                 | 3.686.539                | 3.686.539                        |
| Debiti tributari          | 24.298                     | (24.298)                  | -                        | -                                |
| Altri debiti              | 98.800                     | 10.000                    | 108.800                  | 108.800                          |
| Totale debiti             | 806.664                    | 3.030.945                 | 3.837.609                | 3.837.609                        |

### Debiti verso fornitori

| Descrizione                             | Esercizio precedente | Esercizio corrente | Variazione |
|---|----------------------|--------------------|------------|
| a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio | 82.188               | 42.270             | -39.918    |
| Fornitori entro esercizio:              | 48.800               |                    | -48.800    |
|   |                      |                    |            |
|   |                      |                    |            |
|   |                      |                    |            |
| - altri                                 | 48.800               |                    | -48.800    |
| Fatture da ricevere entro esercizio:    | 33.388               | 42.270             | 8.882      |
|   |                      |                    |            |
|   |                      |                    |            |
|   |                      |                    |            |
| - altri                                 | 33.388               | 42.270             | 8.882      |



|  |         |           |           |
|--|---------|-----------|-----------|
|  |         |           |           |
| Altri debiti                             | 601.378 | 3.686.539 | 3.085.161 |
| Totale debiti verso imprese controllanti | 601.378 | 3.686.539 | 3.085.161 |

## Debiti tributari

| Descrizione                                       | Esercizio precedente | Esercizio corrente | Variazione |
|---|----------------------|--------------------|------------|
| Debito IRPEF/IRES                                 | 19.388               |                    | -19.388    |
| Debito IRAP                                       | 4.597                |                    | -4.597     |
| Imposte e tributi comunali                        |                      |                    |            |
| Erario c.to IVA                                   |                      |                    |            |
| Erario c.to ritenute dipendenti                   |                      |                    |            |
| Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori | 314                  |                    | -314       |
| Erario c.to ritenute agenti                       |                      |                    |            |
| Erario c.to ritenute altro                        |                      |                    |            |
| Addizionale comunale                              |                      |                    |            |
| Addizionale regionale                             |                      |                    |            |
| Imposte sostitutive                               |                      |                    |            |
| Condoni e sanatorie                               |                      |                    |            |
| Debiti per altre imposte                          |                      |                    |            |
| Arrotondamento                                    | -1                   |                    | 1          |
| Totale debiti tributari                           | 24.298               |                    | -24.298    |

## Altri debiti

| Descrizione                            | Esercizio precedente | Esercizio corrente | Variazione |
|--|----------------------|--------------------|------------|
| a) Altri debiti entro l'esercizio      | 8.800                | 108.800            | 100.000    |
| Debiti verso dipendenti/assimilati     |                      |                    |            |
| Debiti verso amministratori e sindaci  |                      |                    |            |
| Debiti verso soci                      |                      |                    |            |
| Debiti verso obbligazionisti           |                      |                    |            |
| Debiti per note di credito da emettere |                      |                    |            |
| Altri debiti:                          |                      |                    |            |
| - altri                                | 8.800                | 108.800            | 100.000    |
| b) Altri debiti oltre l'esercizio      | 90.000               |                    | -90.000    |
| Debiti verso dipendenti/assimilati     |                      |                    |            |

|                                       |  |        |         |         |
|---------------------------------------|--|--------|---------|---------|
| Debiti verso amministratori e sindaci |  |        |         |         |
| Debiti verso soci                     |  |        |         |         |
| Debiti verso obbligazionisti          |  |        |         |         |
| Altri debiti:                         |  |        |         |         |
|                                       |  |        |         |         |
| - altri                               |  | 90.000 |         | -90.000 |
| Totale Altri debiti                   |  | 98.800 | 108.800 | 10.000  |

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

| Descrizione  | Esercizio precedente | Esercizio corrente | Variazione        | Var. % |
|--|----------------------|--------------------|-------------------|--------|
| Ricavi vendite e prestazioni   | 3.068.057            | 2.184.024          | -884.033          | -28,81 |
| Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti |                      |                    |                   |        |
| Variazioni lavori in corso su ordinazione                                    |                      |                    |                   |        |
| Incrementi immobilizzazioni per lavori interni                               |                      |                    |                   |        |
| Altri ricavi e proventi  | 501.772              | 173.989            | -327.783          | -65,33 |
| <b>Totali</b>  | <b>3.569.829</b>     | <b>2.358.013</b>   | <b>-1.211.816</b> |        |

### Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

| Descrizione  | Esercizio precedente | Esercizio corrente | Variazione | Var. % |
|--|----------------------|--------------------|------------|--------|
| Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci |                      |                    |            |        |
| Per servizi  | 248.938              | 181.222            | -67.716    | -27,20 |
| Per godimento di beni di terzi                     | 2.992.316            | 3.240.318          | 248.002    | 8,29   |
| Per il personale:                                  |                      |                    |            |        |
| a) salari e stipendi                               |                      |                    |            |        |
| b) oneri sociali                                   |                      |                    |            |        |

|  |                  |                  |                |       |
|--|------------------|------------------|----------------|-------|
| c) trattamento di fine rapporto                                      |                  |                  |                |       |
| d) trattamento di quiescenza e simili                                |                  |                  |                |       |
| e) altri costi   |                  |                  |                |       |
| Ammortamenti e svalutazioni:   |                  |                  |                |       |
| a) immobilizzazioni immateriali                                      | 128.551          | 130.645          | 2.094          | 1,63  |
| b) immobilizzazioni materiali  | 750              | 750              |                |       |
| c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni                            |                  |                  |                |       |
| d) svalut.ni crediti att. circolante                                 |                  |                  |                |       |
| Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci |                  |                  |                |       |
| Accantonamento per rischi  |                  |                  |                |       |
| Altri accantonamenti   |                  |                  |                |       |
| Oneri diversi di gestione  | 9.902            | 17.957           | 8.055          | 81,35 |
| Arrotondamento   |                  |                  |                |       |
| <b>Totali</b>  | <b>3.380.457</b> | <b>3.570.892</b> | <b>190.435</b> |       |

## Proventi e oneri finanziari

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

| Descrizione  | Controllate | Collegate | Controllanti | Sottoposte al controllo delle controllanti | Altre | Totale |
|--|-------------|-----------|--------------|--|-------|--------|
| Interessi su prestiti obbligazionari                             |             |           |              |  |       |        |
| Interessi su titoli  |             |           |              |  |       |        |
| Interessi bancari e postali                                      |             |           |              |  | 47    | 47     |
| Interessi su finanziamenti                                       |             |           |              |  |       |        |
| Interessi da crediti commerciali                                 |             |           |              |  |       |        |
| Altri interessi attivi   |             |           |              |  |       |        |
| Utili spettanti ad associato in partecipazione di capitale/misto |             |           |              |  |       |        |

|                |  |  |  |  |           |           |
|----------------|--|--|--|--|-----------|-----------|
| Altri proventi |  |  |  |  |           |           |
| <b>Totali</b>  |  |  |  |  | <b>47</b> | <b>47</b> |

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

### Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

| Descrizione   | Esercizio precedente | Variazione     | Var. %  | Esercizio corrente |
|---|----------------------|----------------|---------|--------------------|
| Imposte correnti                                      | 67.130               | -67.130        | -100,00 |                    |
| Imposte relative a esercizi precedenti                |                      |                |         |                    |
| Imposte differite                                     |                      |                |         |                    |
| Imposte anticipate                                    | -13.550              | 16.340         | -120,59 | 2.790              |
| Proventi / oneri da adesione al regime di trasparenza |                      |                |         |                    |
| Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale   |                      |                |         |                    |
| <b>Totali</b>   | <b>53.580</b>        | <b>-50.790</b> |         | <b>2.790</b>       |

### Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Di seguito viene esposto un prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo, con riferimento sia all'esercizio corrente che all'esercizio precedente. Nel prospetto in esame si espone, inoltre, l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in Bilancio attinenti a perdite dell'esercizio e di esercizi precedenti.

| Voce                          | Esercizio precedente                         |      |      | Variazioni dell'esercizio |      | Esercizio corrente |      |
|-------------------------------|--|------|------|---------------------------|------|--------------------|------|
|                               | IRES   | IRES | IRAP | IRES                      | IRAP | IRES               | IRAP |
| <b>IMPOSTE ANTICIPATE</b>     | <b>Ammontare delle differenze temporanee</b> |      |      |                           |      |                    |      |
| Spese manutenzioni eccedenti  |  |      |      |                           |      |                    |      |
| Spese pubblicità e propaganda |  |      |      |                           |      |                    |      |



|  |        |       |        |      |        |       |  |
|--|--------|-------|--------|------|--------|-------|--|
| Debiti per imposte differite                                   |        |       |        |      |        |       |  |
| Arrotondamento   | -1     |       |        |      |        | -1    |  |
| Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP       | 16.582 | 2.695 | -2.400 | -390 | 14.182 | 2.305 |  |
| Totali imposte anticipate (imposte differite) nette            | 19.277 |       | -2.790 |      | 16.487 |       |  |
| - imputate a Conto economico                                   |        |       | -2.790 |      |        |       |  |
| - imputate a Patrimonio netto                                  |        |       |        |      |        |       |  |
| Perdite fiscali non considerate per calcolo imposte anticipate |        |       |        |      |        |       |  |

### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

|   | IRES     | IRAP    |
|---|----------|---------|
| B) Effetti fiscali                                      |          |         |
| Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio | (16.582) | (2.695) |
| Imposte differite (anticipate) dell'esercizio           | 2.400    | 390     |
| Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio   | (14.182) | (2.305) |

Si evidenzia che non si è proceduto alla determinazione delle imposte anticipate sulle perdite fiscali in quanto non vi è la ragionevole certezza che negli esercizi successivi la Società consegua imponibili fiscali tali da assorbire le perdite fiscali prodotte.

### Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

| Descrizione   | Valore     | Imposte |
|---|------------|---------|
| Risultato prima delle imposte                           | -1.212.833 |         |
| Onere fiscale teorico %                                 | 27,5       |         |
| Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi: |            |         |
| - plusvalenze alienazione immobilizzazioni rateizzate   |            |         |
| - altre   |            |         |
| Totale  |            |         |

|   |               |  |
|---|---------------|--|
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:      |               |  |
| - accantonamento a fondo svalutazione crediti                 |               |  |
| - accantonamento a fondo rischi                               |               |  |
| - ammortamento avviamento                                     | 17.193        |  |
| - emolumenti amministratori non corrisposti                   |               |  |
| - altre   | 2.442         |  |
|   |               |  |
|   |               |  |
| <b>Totale</b>   | <b>19.635</b> |  |
| Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:    |               |  |
| - utilizzo fondo svalutazione crediti                         |               |  |
| - utilizzo fondo rischi                                       | 10.000        |  |
| - rivalutazione immobilizzazioni                              |               |  |
| - quota plusvalenze rateizzate                                |               |  |
| - emolumenti amministratori corrisposti                       |               |  |
| - quota spese rappresentanza                                  |               |  |
|   |               |  |
| - altre voci  |               |  |
| <b>Totale</b>   | <b>10.000</b> |  |
| Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi: |               |  |
| - IMU   |               |  |
| - spese autovetture   |               |  |
| - sopravvenienze passive                                      |               |  |
| - spese telefoniche   |               |  |
| - multe e ammende   |               |  |
| - costi indeducibili  |               |  |
| - altre variazioni in aumento                                 | 48            |  |
|   |               |  |
|   |               |  |
|   |               |  |
| - deduzione IRAP  |               |  |

|   |            |          |
|---|------------|----------|
| - sopravvenienze attive                   |            |          |
| - quota non imponibile utili              |            |          |
| - altre variazioni in diminuzione         |            |          |
| <b>Totale</b>                             | <b>48</b>  |          |
|   |            |          |
| Imponibile IRES                           | -1.203.150 |          |
| Maggiorazione IRES - Imposte correnti     |            |          |
| IRES corrente per l'esercizio             |            |          |
| Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio |            | -330.866 |

### Riconciliazione imposte - IRAP

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

| Descrizione  | Valore            | Imposte |
|--|-------------------|---------|
| Base imponibile IRAP ( A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13) | -1.212.879        |         |
| Costi non rilevanti ai fini IRAP:                                  |                   |         |
| - quota interessi canoni leasing                                   |                   |         |
| - IMU  |                   |         |
| - costi co.co.pro. e coll. occasionali                             |                   |         |
| - perdite su crediti   |                   |         |
|  |                   |         |
| - altre voci   | 48                |         |
| Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:                                 |                   |         |
|  |                   |         |
|  |                   |         |
| - altre voci   |                   |         |
| <b>Totale</b>  | <b>-1.212.831</b> |         |
| Onere fiscale teorico %  | 3,90              |         |
| Deduzioni:   |                   |         |
| - INAIL  |                   |         |
| - Contributi previdenziali   |                   |         |
| - Spese per apprendisti, add. ricerca e sviluppo                   |                   |         |

|  |            |         |
|--|------------|---------|
|  |            |         |
| Totale   |            |         |
| Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:    |            |         |
|  |            |         |
|  |            |         |
| - altre voci   |            |         |
| Totale   |            |         |
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:   |            |         |
| - Ammortamento licenze e avviamento non deducibile         | 19.635     |         |
|  |            |         |
|  |            |         |
| - altre voci   |            |         |
| Totale   | 19.635     |         |
| Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti: |            |         |
| - quota plusvalenze rateizzate                             |            |         |
| - quota spese rappresentanza                               |            |         |
|  |            |         |
| - altre voci   | 10.000     |         |
| Totale   | 10.000     |         |
|  |            |         |
| Imponibile IRAP  | -1.203.196 |         |
| IRAP corrente per l'esercizio                              |            |         |
| Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio                  |            | -46.925 |

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. Vi segnaliamo che non risultano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo che nell'esercizio le operazioni effettuate con parti correlate, definite dall'art.2435-bis comma 6 del Codice Civile, sono state effettuate a normali condizioni di mercato. In ogni caso nella tabella seguente vengono esposte le operazioni con parti correlate:

| Voce                      | Soc. controllanti | Soc. colleg. | Dirigenti | Altre parti corr. |
|---------------------------|-------------------|--------------|-----------|-------------------|
| Ricavi                    |                   |              |           |                   |
| Costi                     | 3.196.798         |              |           |                   |
| Proventi/Oneri finanziari |                   |              |           |                   |
| Crediti finanziari        |                   |              |           |                   |
| Crediti commerciali       |                   |              |           |                   |
| Debiti finanziari         |                   |              |           |                   |
| Debiti commerciali        | 3.686.539         |              |           |                   |
|                           |                   |              |           |                   |
| <b>Totali</b>             | <b>6.883.337</b>  |              |           |                   |

I costi si riferiscono principalmente ai canoni di locazione passiva per gli immobili oggetto della propria attività; sono inoltre inclusi i costi per riaddebiti di spese condominiali e di imposte di registro; i debiti sono riferiti a fatture di cui sopra non ancora saldate.

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

### **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

### **Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

La Società appartiene al Gruppo Aedes che esercita la direzione e coordinamento tramite la Società Augusto S.p.A..

Nei seguenti prospetti vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato dalla Società che esercita la direzione ed il coordinamento, come disposto dal comma 4 dell'art. 2497-bis del Codice Civile.

### **Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

|                                | Ultimo esercizio | Esercizio precedente |
|--------------------------------|------------------|----------------------|
| B) Immobilizzazioni            | 101.857.965      | -                    |
| C) Attivo circolante           | 70.179           | -                    |
| D) Ratei e risconti attivi     | 20               | -                    |
| Totale attivo                  | 101.928.164      | -                    |
| A) Patrimonio netto            |                  |                      |
| Capitale sociale               | 44.479.728       | -                    |
| Riserve                        | 57.490.984       | -                    |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (414.269)        | -                    |
| Totale patrimonio netto        | 101.556.443      | -                    |
| D) Debiti                      | 371.721          | -                    |
| Totale passivo                 | 101.928.164      | -                    |

### **Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

|                                | Ultimo esercizio | Esercizio precedente |
|--------------------------------|------------------|----------------------|
| A) Valore della produzione     | 1                | -                    |
| B) Costi della produzione      | 412.146          | -                    |
| C) Proventi e oneri finanziari | (2.124)          | -                    |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (414.269)        | -                    |

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

#### **Copertura della perdita d'esercizio**

Si segnala che, per effetto delle perdite cumulate al 31 dicembre 2016, la Società ha chiuso l'esercizio registrando un patrimonio negativo pari ad Euro 870.567. Si propone ai soci di approvare, anche ai sensi dell'art. 2482 ter cod. civ., la fusione per incorporazione di Redwood S.r.l. nella sua controllante Aedes SIIQ S.p.A., il cui patrimonio netto è in grado di assorbire le perdite maturate dalla Società, sulla base del progetto di fusione a disposizione, unitamente al bilancio al 31 dicembre 2016, in vista della prossima Assemblea.

Si propone pertanto di riportare a nuovo la perdita d'esercizio, come di seguito indicato.

| Descrizione                                  | Valore    |
|--|-----------|
| Copertura Perdita dell'esercizio con:        |           |
| - Riserva legale                             |           |
| - Riserva straordinaria                      |           |
| - utilizzo Utili a nuovo                     |           |
| - utilizzo Versamenti in c/capitale          |           |
| - utilizzo Versamenti in c/copertura perdite |           |
|  |           |
| - a nuovo                                    | 1.197.989 |
| Totale                                       | 1.197.989 |

## Dichiarazione di conformità del bilancio

L'Amministratore Unico

VITUCCI ALESSANDRO

Il sottoscritto VITUCCI ALESSANDRO, in qualità di Amministratore unico, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.

Milano, 17 marzo 2017

Redwood S.r.l.

L'Amministratore Unico