



***Resoconto intermedio consolidato e  
abbreviato sulla gestione  
al 31 marzo 2018  
113° esercizio***

# INDICE

<b>1.</b>	<b>INFORMAZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>CARICHE SOCIALI .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2018.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>NOTE DI COMMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>AREA DI CONSOLIDAMENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO.....</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO.....</b>	<b>13</b>
<b>2.5</b>	<b>PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE .....</b>	<b>16</b>
<b>2.6</b>	<b>EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO .....</b>	<b>20</b>
<b>2.7</b>	<b>EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE .....</b>	<b>21</b>
<b>2.8</b>	<b>CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO .....</b>	<b>22</b>
<b>2.9</b>	<b>EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....</b>	<b>24</b>
<b>2.10</b>	<b>DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO.....</b>	<b>25</b>
<b>2.11</b>	<b>ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE.....</b>	<b>26</b>

# 1. INFORMAZIONI GENERALI

## 1.1 Cariche sociali

### Consiglio di Amministrazione



**Giuseppe Roveda**  
Amministratore Delegato



**Carlo A. Puri Negri**  
Presidente



**Benedetto Ceglie**  
Vice Presidente  
(4)



**Alessandro Gandolfo**  
Consigliere Indipendente



**Giacomo Garbuglia**  
Consigliere  
(1)



**Adriano Guarneri**  
Consigliere  
(1)



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



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



**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  
(4) Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

### Collegio Sindacale



**Roberta Moscaroli**  
Sindaco Effettivo  
(1)



**Cristiano Agogliati**  
Presidente  
(1)



**Philipp Oberrauch**  
Sindaco Effettivo  
(1)



**Fabrizio Capponi**  
Sindaco Supplente



**Laura Galleran**  
Sindaco Supplente



**Luca Angelo Pandolfi**  
Sindaco Supplente

- (1) Organismo di Vigilanza

### Società di Revisione

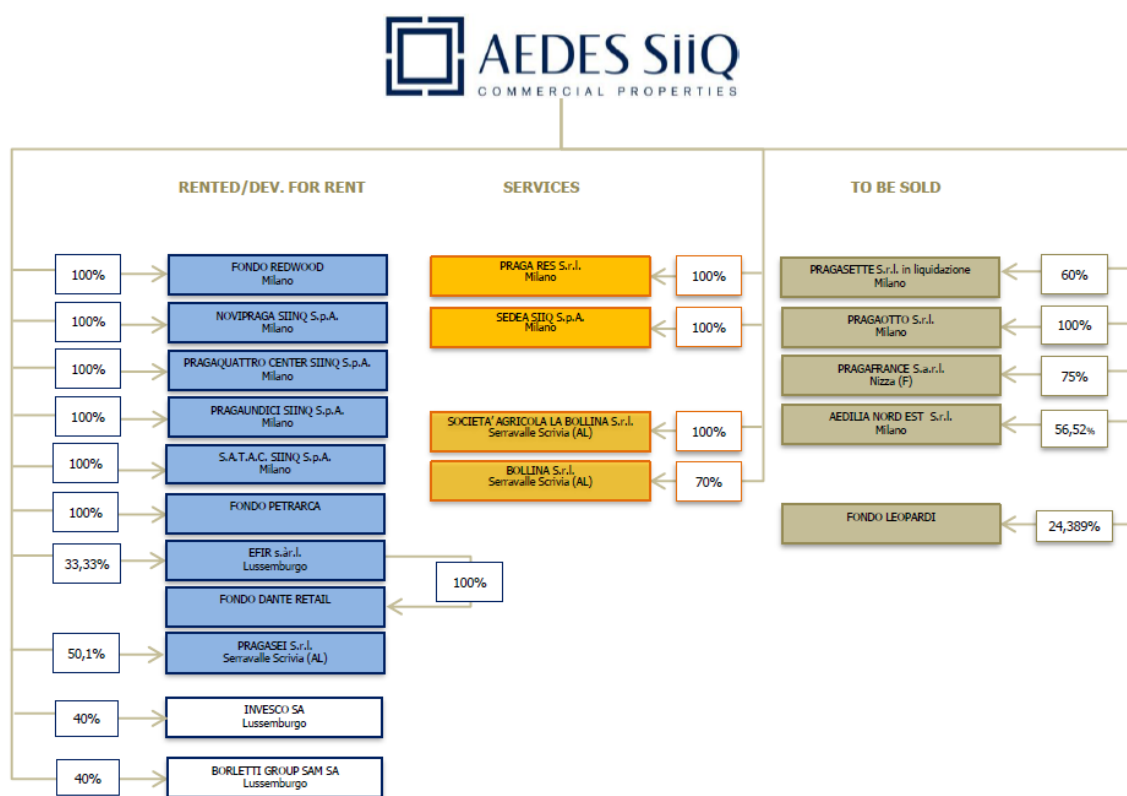
Deloitte & Touche S.p.A.

## 1.2 Struttura del Gruppo al 31 marzo 2018

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 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 del Gruppo al 31 marzo 2018 risultava la seguente:



In allegato al presente Resoconto intermedio sulla gestione sono indicate le partecipazioni detenute direttamente e indirettamente dalla Capogruppo.

## 1.3 Altre informazioni

Il presente Resoconto intermedio sulla gestione (di seguito anche "**Relazione Trimestrale**") è stato predisposto ai sensi dell'art. 154 ter del D.lgs. 58/1998 e successive modifiche.

A seguito delle modifiche legislative entrate in vigore il 18 marzo 2016 che hanno recepito gli emendamenti alla Direttiva Transparency eliminando l'obbligo di comunicazione dei dati trimestrali, Aedes ha assunto la decisione di procedere in via volontaria all'approvazione e pubblicazione - entro 45 giorni dalla chiusura di ciascun trimestre - dei resoconti intermedi di gestione relativi al primo e al terzo trimestre, in continuità con quanto già pubblicato nel corso del 2016 e 2017.

In considerazione del fatto che Aedes detiene partecipazioni di controllo, la Relazione Trimestrale è stata redatta su base consolidata e abbreviata. Come per le precedenti Relazioni Trimestrali, pertanto, tutte le informazioni incluse nella presente relazione sono relative ai dati consolidati del Gruppo Aedes.

I dati di cui alla presente Relazione Trimestrale sono espressi in migliaia di Euro, se non diversamente indicato.

## 2. NOTE DI COMMENTO

### 2.1 Principi contabili e di consolidamento

Per la determinazione del *fair value* al 31 marzo 2018 del portafoglio immobiliare già esistente, non essendo emersi elementi che abbiano determinato la necessità di aggiornarne le risultanze, sono state utilizzate le perizie al 31 dicembre 2017.

Si precisa a tale proposito 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*.

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061493 del 18 luglio 2013, per la redazione Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2017 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.

In data 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 – Financial Instruments che:

- 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* utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici;
- introduce un nuovo modello di *hedge accounting*.

A seguito delle analisi effettuate per la determinazione degli impatti generati dall'applicazione dell'IFRS 9 si rileva che:

- l'impatto negativo sui crediti commerciali iscritti al 1 gennaio 2018 è inferiore ad Euro 500 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale);
- l'impatto negativo al 1 gennaio 2018 nella valutazione dei finanziamenti a società collegate, degli altri crediti, delle garanzie e delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, per i quali Gruppo ha scelto un approccio basato sulla probabilità di default delle controparti, è inferiore ad Euro 500 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale).

Gli effetti generati dall'applicazione del principio al 1 gennaio 2018 sono stati iscritti a patrimonio netto.

Nei prospetti economici riportati nella Relazione Trimestrale è stato evidenziato esclusivamente il risultato prima delle imposte; conseguentemente, anche le appostazioni sia economiche che patrimoniali delle imposte differite e anticipate e dei crediti e debiti tributari riflettono essenzialmente le valutazioni effettuate nel Bilancio Consolidato 2017.

Le situazioni trimestrali delle società controllate, utilizzate per la redazione della presente Relazione Trimestrale consolidata, sono state predisposte dalle rispettive strutture amministrative e, ove necessario, riclassificate per renderle omogenee con quella di Aedes.

## 2.2 Area di consolidamento

La Relazione Trimestrale al 31 marzo 2018 comprende i dati patrimoniali ed economici della Società e delle società direttamente e indirettamente controllate. Le società nelle quali la Capogruppo, anche indirettamente, detiene un'influenza notevole, sono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

L'elenco delle società controllate e di quelle consolidate con il metodo del patrimonio netto sono riportate nell'Allegato 1.

## 2.3 Conto Economico Consolidato

Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico del periodo:

Descrizione (Euro/000)	31/03/2018	31/03/2017	Variazione
Ricavi lordi da affitto	4.242	4.214	28
Margine da vendita Immobili	66	59	7
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	149	172	(23)
Margine da vendita partecipazioni	0	0	0
Altri ricavi	(110)	78	(188)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>4.347</b>	<b>4.523</b>	<b>(176)</b>
Perdite per sfitti nette	(296)	(118)	(178)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(963)	(759)	(204)
Opex	(120)	(114)	(6)
Commissioni e provvigioni	(293)	(236)	(57)
Altri costi non riaddebitabili	(273)	(95)	(178)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(1.945)</b>	<b>(1.322)</b>	<b>(623)</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>2.402</b>	<b>3.201</b>	<b>(799)</b>
Costo del Personale Diretto	(689)	(567)	(122)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	500	175	325
<b>Totale Costi diretti</b>	<b>(189)</b>	<b>(392)</b>	<b>203</b>
Costo del Personale di sede	(686)	(690)	4
Consulenze a Struttura	(672)	(840)	168
G&A	(936)	(1.404)	468
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>(2.294)</b>	<b>(2.934)</b>	<b>640</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(81)</b>	<b>(125)</b>	<b>44</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	0	3.519	(3.519)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni	(714)	(161)	(553)
Proventi/(oneri) da società collegate	559	167	392
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>(236)</b>	<b>3.400</b>	<b>(3.636)</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(2.105)	(777)	(1.328)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(2.341)</b>	<b>2.623</b>	<b>(4.964)</b>
Imposte/Oneri fiscali	0	0	0
<b>Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento</b>	<b>(2.341)</b>	<b>2.623</b>	<b>(4.964)</b>
Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione	0	(418)	418
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(2.341)</b>	<b>2.205</b>	<b>(4.546)</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	(16)	38	(54)
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(2.325)</b>	<b>2.167</b>	<b>(4.492)</b>

L'EBITDA risulta negativo per 0,1 milioni di Euro ed è in linea con quanto rilevato nel 2017.

Il risultato netto del primo trimestre 2018 evidenzia una perdita di 2,3 milioni di Euro (quasi interamente di competenza del Gruppo), rispetto a un utile di 2,2 milioni di Euro del primo trimestre 2017 (quasi interamente di competenza del Gruppo).

Il risultato al 31 marzo 2017 era stato positivamente influenzato per 3,5 milioni di Euro dagli adeguamenti a fair value degli investimenti immobiliari, interamente dovuti all'adeguamento al fair value per l'area di sviluppo di Caselle oggetto di Convenzione Urbanistica firmata dalla controllata Satac SIINQ S.p.A. con il Comune di Caselle.

La riduzione dell'EBIT rispetto all'esercizio precedente è inoltre imputabile a maggiori ammortamenti calcolati sugli asset relativi all'attuale sede sociale della Società, a seguito della decisione di trasferimento della stessa, oltre che a maggiori svalutazioni dei crediti commerciali.

Di seguito vengono analizzati i dati economici per singola voce.



### TOTALE RICAVI

I ricavi totali al 31 marzo 2018 ammontano a 4,3 milioni di Euro rispetto a 4,5 milioni di Euro del corrispondente periodo del 2017. 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 attesta al 98% dei ricavi complessivi rispetto al 93% del medesimo periodo del precedente esercizio.

Ricavi (Euro/000)	31/03/2018	31/03/2017	Variazione
Ricavi lordi da affitto	4.242	4.214	28
Margine da vendita Immobili	66	59	7
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	149	172	(23)
Altri ricavi	(110)	78	(188)
<b>Totale</b>	<b>4.347</b>	<b>4.523</b>	<b>(176)</b>

<i>Margine da vendita Immobili (Euro/000)</i>	31/03/2018	31/03/2017	Variazione
<i>Ricavi lordi per vendite rimanenze immobiliari</i>	<i>1.145</i>	<i>780</i>	<i>365</i>
<i>Costo del Venduto rimanenze immobiliari</i>	<i>(1.079)</i>	<i>(721)</i>	<i>(358)</i>
<b><i>Margine da vendita Immobili</i></b>	<b><i>66</i></b>	<b><i>59</i></b>	<b><i>7</i></b>

<i>Margine da vendite di rimanenze non immobiliari (Euro/000)</i>	31/03/2018	31/03/2017	Variazione
<i>Ricavi lordi per vendite di rimanenze non immobiliari</i>	<i>379</i>	<i>483</i>	<i>(104)</i>
<i>Costo del Venduto rimanenze non immobiliari</i>	<i>(230)</i>	<i>(311)</i>	<i>81</i>
<b><i>Margine da vendita rimanenze non immobiliari</i></b>	<b><i>149</i></b>	<b><i>172</i></b>	<b><i>(23)</i></b>

<i>Altri ricavi (Euro/000)</i>	31/03/2018	31/03/2017	Variazione
<i>Ricavi da attività di Construction Management</i>	<i>226</i>	<i>2.466</i>	<i>(2.240)</i>
<i>Costi da attività di Construction Management</i>	<i>(263)</i>	<i>(2.558)</i>	<i>2.295</i>
<b>Margine da erogazione servizi di Construction Management</b>	<b>(37)</b>	<b>(92)</b>	<b>55</b>
<i>Ricavi da attività di Project Management</i>	<i>(90)</i>	<i>0</i>	<i>(90)</i>
<i>Costi da attività di Project Management</i>	<i>(43)</i>	<i>(16)</i>	<i>(27)</i>
<b>Margine da erogazione servizi di Project Management</b>	<b>(133)</b>	<b>(16)</b>	<b>(117)</b>
<b>Ricavi diversi</b>	<b>60</b>	<b>186</b>	<b>(126)</b>
<b>Altri ricavi</b>	<b>(110)</b>	<b>78</b>	<b>(188)</b>

I ricavi lordi da affitto si attestano a 4,2 milioni di Euro, in linea con il primo trimestre 2017. L'andamento di tale voce è principalmente riconducibile per 0,9 milioni di Euro ai maggiori ricavi derivanti dal retail park a Serravalle Scrivia (acquisito nel maggio 2017), compensati per 0,4 milioni di Euro da minori ricavi su un immobile cielo terra in Milano (sfitto a partire da maggio 2017 e in corso di ristrutturazione per successive locazioni) e per 0,2 milioni di Euro da minori ricavi registrati sull'immobile di Trezzano in corso di rilocalizzazione con nuovi conduttori.

Il margine da vendita immobili pari a 0,1 milioni di Euro include proventi per vendite di rimanenze immobiliari pari a 1,1 milioni di Euro, 0,8 milioni di Euro al 31 marzo 2017 al netto del relativo costo del venduto per 1,0 milioni di Euro (0,7 milioni di Euro al 31 marzo 2017).

Il margine da vendita di rimanenze non immobiliari, pari a 0,1 milioni di Euro, pressoché invariato rispetto al 31 marzo 2017, include il margine generato dall'attività viti-vinicola da parte di Società Agricola la Bollina S.r.l. e Bollina S.r.l..

Gli altri ricavi includono, il margine da servizi di Construction Management, sostanzialmente nullo al 31 marzo 2018 rispetto ad un valore negativo pari a 0,1 milioni di Euro del 2017, ed il margine da erogazione di servizi Project Management che si attesta negativo per 0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2018, sostanzialmente nullo al 31 marzo 2017.

I Ricavi diversi sono pari a 0,1 milioni di Euro, rispetto a 0,2 milioni di Euro del 2017.

#### COSTI DIRETTI ESTERNI

I costi diretti si attestano a 1,9 milioni di Euro al 31 marzo 2018, rispetto a 1,3 milioni di Euro al 31 marzo 2017, con un incremento di 0,6 milioni di Euro ascrivibile alla crescita del patrimonio immobiliare.

Costi Diretti Esterni (Euro/000)	31/03/2018	31/03/2017	Variazione
Perdite per sfitti nette	(296)	(118)	(178)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(963)	(759)	(204)
Opex	(120)	(114)	(6)
Commissioni e provvigioni	(293)	(236)	(57)
Altri costi non riaddebitabili	(273)	(95)	(178)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(1.945)</b>	<b>(1.322)</b>	<b>(623)</b>

L'incremento è principalmente ascrivibile a maggiori imposte su immobili in conseguenza della crescita del patrimonio immobiliare avvenute dopo il primo trimestre del 2017 (acquisto del Serravalle Retail Park nel mese di maggio 2017 e acquisto di due torri con destinazione uffici in Milano Viale Richard nel mese di dicembre 2017), oltre che alle perdite per sfitti e costi non riaddebitabili riconducibili agli immobili in attesa della conclusione delle attività di *refurbishment*.

#### NET OPERATING INCOME

Net Operating Income (Euro/000)	Attività immobiliari	Attività non immobiliari	31/03/2018	Attività immobiliari	Attività non immobiliari	31/03/2017	Variazione
Net Operating Income	2.276	126	2.402	3.043	158	3.201	(799)

Il Net Operating Income risulta, per effetto delle voci sopra commentate, positivo per 2,4 milioni di Euro, rispetto ai 3,2 milioni di Euro del 31 marzo 2017.

#### COSTI DIRETTI

Costi diretti (Euro/000)	31/03/2018	31/03/2017	Variazione
Costo del Personale Diretto	(689)	(567)	(122)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	500	175	325
<b>Totale Costi diretti</b>	<b>(189)</b>	<b>(392)</b>	<b>203</b>

Il costo del personale diretto al 31 marzo 2018 è aumentato rispetto al 31 marzo 2017, in conseguenza del potenziamento della struttura organizzativa a seguito dell'ampliamento del portafoglio a reddito e della pipeline per la realizzazione di immobili a reddito. La voce costi interni diretti capitalizzati al 31 marzo 2018 è principalmente relativa alla capitalizzazione dei costi di gestione relativi alla progettazione e costruzione della fase C di Serravalle Retail Park non presente nel primo trimestre 2017.

#### SPESE GENERALI

Le spese generali si attestano a 2,3 milioni di Euro rispetto ai 2,9 milioni di Euro al 31 marzo 2017.

Spese Generali (Euro/000)	31/03/2018	31/03/2017	Variazione
Costo del Personale di sede	(686)	(690)	4
Consulenze a Struttura	(672)	(840)	168
G&A	(936)	(1.404)	468
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>(2.294)</b>	<b>(2.934)</b>	<b>640</b>

La riduzione dei costi generali, pari a 0,6 milioni di Euro è principalmente riconducibile ai costi di G&A che includono l'impatto generato dal rilascio degli effetti contabili della normalizzazione dell'affitto dell'attuale sede in seguito alla decisione della Società di trasferire la stessa.

#### EBITDA

EBITDA (Euro/000)	Attività immobiliari	Attività non immobiliari	31/03/2018	Attività immobiliari	Attività non immobiliari	31/03/2017	Variazione
EBITDA	(32)	(49)	(81)	(100)	(25)	(125)	44

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, negativo per circa 0,1 milioni di Euro in linea con il 2017.

#### ADEGUAMENTI AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Nel corso del primo trimestre 2018 non si sono registrati adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari, poiché non sono emersi elementi che abbiano determinato la necessità di aggiornarne le perizie. Nel primo trimestre 2017 tale voce risultava positiva per 3,5 milioni di Euro ed era relativa all'adeguamento al fair value dell'area di sviluppo di Caselle oggetto di Convenzione Urbanistica, firmata dalla controllata Satac SIINQ S.p.A. con il Comune di Caselle.

#### AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E ALTRE SVALUTAZIONI

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni al 31 marzo 2018 è pari a 0,7 milioni di Euro, rispetto a 0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2017, con un aumento di 0,5 milioni di Euro. Tale voce risulta così composta:

- 0,2 milioni di Euro di ammortamenti (nulla nel 2017), principalmente imputabili all'ammortamento accelerato sugli arredi e impianti della sede sociale a seguito della decisione della Società di trasferire la stessa;
- 0,5 milioni di Euro di svalutazioni di crediti commerciali (0,2 milioni di Euro di svalutazioni nel 2017).

#### PROVENTI/(ONERI) DA SOCIETÀ COLLEGATE

La voce al 31 marzo 2018 presenta un saldo positivo di 0,6 milioni di Euro (0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2017); l'incremento è prevalentemente riconducibile ai risultati generati dalle società Pragasei S.r.l. e Fondo Dante Retail.

#### EBIT

L'EBIT si attesta a un dato negativo di 0,2 milioni di Euro, rispetto a 3,4 milioni di Euro positivi del 31 marzo 2017; la differenza è essenzialmente dovuta all'adeguamento al fair value registrato nel 2017 dell'area di sviluppo di Caselle oggetto di Convenzione Urbanistica firmata dalla controllata Satac SIINQ S.p.A..

PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI

La voce è pari a 2,1 milioni di Euro di oneri (0,8 milioni di Euro al 31 marzo 2017) ed è composta da:

- proventi finanziari: +0,1 milioni di Euro (+0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2017);
- oneri finanziari: -2,2 milioni di Euro (-0,9 milioni di Euro al 31 marzo 2017); la differenza è conseguenza dell'aumento del debito lordo legato all'incremento del patrimonio immobiliare nonché dei maggiori costi del nuovo indebitamento chirografo;
- adeguamenti al *fair value* di strumenti derivati: sostanzialmente nullo (-0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2017).

La dinamica dell'incremento degli oneri finanziari è correlata al finanziamento delle capex e delle acquisizioni che hanno caratterizzato gli ultimi tre trimestri del 2017.

UTILI / (PERDITE) DOPO LE IMPOSTE DELLE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ DESTINATE ALLA DISMISSIONE

La voce presenta un saldo nullo al 31 marzo 2018 a fronte di un saldo negativo di 0,4 milioni di Euro al 31 marzo 2017. Il dato dell'esercizio precedente includeva i risultati del periodo generati dalla società Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l. e gli effetti economici previsti dall'operazione di dismissione della stessa, perfezionatasi in data 16 giugno 2017.

## 2.4 Stato Patrimoniale Consolidato

Descrizione (Euro/000)	31/03/2018	31/12/2017	Variazione
Capitale fisso	492.057	485.596	6.461
Capitale circolante netto	37.964	46.806	(8.842)
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>530.021</b>	<b>532.402</b>	<b>(2.381)</b>
Patrimonio netto di competenza del gruppo	309.650	313.201	(3.551)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	(401)	(385)	(16)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>309.249</b>	<b>312.816</b>	<b>(3.567)</b>
<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>4.580</b>	<b>3.857</b>	<b>723</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	173.130	174.227	(1.097)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	63.879	64.743	(864)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(20.817)	(23.241)	2.424
<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>216.192</b>	<b>215.729</b>	<b>463</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>530.021</b>	<b>532.402</b>	<b>(2.381)</b>

### CAPITALE FISSO

Il totale della voce è pari a 492,1 milioni di Euro a fronte di 485,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2017, ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 438,7 milioni di Euro da 432,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2017. La variazione di 6,3 milioni di Euro è principalmente riconducibile alle capitalizzazioni sugli immobili di proprietà del Gruppo;
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per 53,2 milioni di Euro, rispetto a 53,1 al 31 dicembre 2017;
- altre immobilizzazioni finanziarie pari a 0,1 milioni di Euro, in linea con il 31 dicembre 2017;
- immobilizzazioni immateriali pari a 0,1 milioni di Euro, sostanzialmente nulle al 31 dicembre 2017.

### CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è pari a 38,0 milioni di Euro a fronte di 46,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2017, ed è composto da:

- rimanenze per 49,3 milioni di Euro rispetto a 50,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2017; la variazione è imputabile alle cessioni di asset del periodo;
- crediti commerciali e altri crediti per 14,5 milioni di Euro, rispetto a 21,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2017. La variazione è principalmente imputabile all'incasso nel corso del 2018 del credito derivante dalla cessione del Lotto 10B per 4,4 milioni di Euro, oltre dei crediti commerciali per commesse nei confronti di terzi;
- debiti commerciali e altri debiti per 25,8 milioni di Euro, rispetto a 25,0 milioni di Euro a fine 2017.

Al 31 marzo 2018 non risultano posizioni debitorie di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti scadute e non pagate oltre i termini applicabili. Quanto ai debiti commerciali e altri debiti, alla medesima data il Gruppo Aedes registrava scaduti per 3,4 milioni di Euro, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

### CAPITALE INVESTITO

Per effetto delle sopra menzionate variazioni, il capitale investito passa da 532,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2017 a 530,0 milioni di Euro al 31 marzo 2018. Esso è finanziato dal patrimonio netto per 309,2 milioni di Euro (58%), per 216,2 milioni di Euro (41%) dall'indebitamento finanziario netto e per 4,6 milioni di Euro (1%) da altre passività nette non correnti.

#### PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato è pari a 309,2 milioni di Euro rispetto a 312,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2017. La variazione negativa di 3,6 milioni di Euro è ascrivibile al risultato di periodo per -2,3 milioni di Euro, alla riserva per valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati considerati di copertura per -0,4 milioni di Euro, all'adozione dell'IFRS 9 per -0,8 milioni di Euro e per -0,1 milioni di Euro a perdite attuariali.

La voce è composta per 309,6 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza del Gruppo (313,2 milioni di Euro a fine 2017) e per 0,4 milioni di Euro negativi dal patrimonio netto di competenza di Terzi (in linea con il 31 dicembre 2017).

#### ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti hanno un saldo negativo di 4,6 milioni di Euro contro un saldo negativo di 3,9 milioni di Euro a fine 2017. La voce risulta composta principalmente da:

- passività di 1,1 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (1,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2017);
- attività fiscali nette di 2,3 milioni Euro (2,3 milioni di Euro a fine 2017) quale sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo per imposte differite;
- passività di 5,1 milioni di Euro (5,1 milioni di Euro a fine 2017) relative a fondi rischi, principalmente per oneri contrattuali (0,3 milioni di Euro, in linea con fine 2017), per rischi di natura fiscale (2,4 milioni di Euro, in linea con fine 2017), a fondi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare (0,1 milioni di Euro, in linea con fine 2017), a fondi per oneri futuri (2,3 milioni di, in linea con fine 2017);
- passività nette di 0,8 milioni di Euro per valutazione al fair value di strumenti derivati (0,2 milioni di Euro al termine dell'esercizio 2017);
- attività per crediti netti di 0,1 milioni di Euro (0,2 milioni di Euro di crediti netti a fine 2017).

#### INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

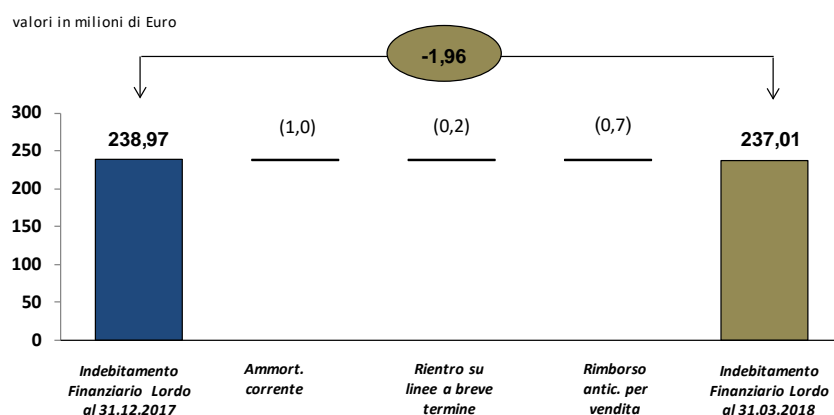
L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2018 è pari a 216,2 milioni di Euro rispetto a 215,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2017.

L'indebitamento finanziario netto del 2018 deriva da una differenza tra debiti lordi per 237,0 milioni di Euro e depositi bancari pari a 20,8 milioni di Euro (valutati per la prima volta in conformità con lo IFRS 9), rispetto a debiti lordi per 238,9 milioni di Euro e depositi bancari pari a 23,2 milioni di Euro al termine dell'esercizio precedente.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al 31 marzo 2018, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

PFN (Euro/000)		31/03/2018	31/12/2017	Variazione
A	Cassa	20.817	23.241	(2.424)
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
<b>D</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>20.817</b>	<b>23.241</b>	<b>(2.424)</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F	Debiti verso banche correnti	(63.002)	(64.262)	1.260
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(544)	(145)	(399)
H	Altre passività finanziarie correnti	(333)	(336)	3
<b>I</b>	<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(63.879)</b>	<b>(64.743)</b>	<b>864</b>
<b>J</b>	<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>	<b>(43.062)</b>	<b>(41.502)</b>	<b>(1.560)</b>
K	Debiti verso banche non correnti	(117.641)	(118.990)	1.349
L	Obbligazioni emesse	(44.189)	(43.992)	(197)
M	Altre passività finanziarie non correnti	(11.300)	(11.245)	(55)
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(173.130)</b>	<b>(174.227)</b>	<b>1.097</b>
<b>O</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(216.192)</b>	<b>(215.729)</b>	<b>(463)</b>

La variazione dell'indebitamento lordo è principalmente dovuta ad ammortamenti correnti e rimborsi anticipati per vendite, come di seguito illustrato:



La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 52,85% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media è di 2,42 anni.

Le voci di indebitamento finanziario di Gruppo, riclassificate per linea di *business*, sono sintetizzate di seguito (dati in Euro/milioni):

Indebitamento finanziario per linea di business (Euro/mln)	31/03/2018	31/12/2017	Variazione
Indebitamento connesso a operazioni <i>Development</i>	20,7	21,2	(0,5)
di cui ipotecario/fondario	12,7	13,2	
di cui assistito da altre garanzie	8,0	8,0	
Indebitamento connesso a operazioni <i>Core</i>	137,9	138,2	(0,3)
di cui ipotecario/fondario	137,9	138,2	
di cui leasing	0,0	0,0	
di cui assistito da altre garanzie	0,0	0,0	
Indebitamento connesso a operazioni <i>Trading</i>	20,0	21,1	(1,1)
di cui ipotecario/fondario	20,0	21,1	
di cui assistito da altre garanzie	0,0	0,0	
Indebitamento chirografario verso Istituti finanziari	2,0	2,8	(0,8)
di cui ipotecario/fondario	2,0	2,8	
di cui assistito da altre garanzie	0,0	0,0	
Indebitamento chirografario verso altri finanziatori	56,4	55,7	0,7
<b>Totale indebitamento finanziario lordo</b>	<b>237,0</b>	<b>239,0</b>	<b>(2,0)</b>

Al 31 marzo 2018 non sono presenti *covenant* finanziari, ovvero altre clausole previste dai contratti di finanziamento, non rispettati.

## 2.5 Principali contenziosi e verifiche fiscali in essere

Si riportano di seguito, le notizie relative ai principali contenziosi e alle verifiche fiscali che interessano società del Gruppo, in essere al 31 marzo 2018. 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. Nel febbraio 2012 il Tribunale di Alessandria ha rigettato il ricorso cautelare, condannando Fih al pagamento delle spese legali. Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni finanziarie annuali e semestrali, a cui si rinvia per la ricostruzione in particolare delle vicende che hanno dato luogo ai menzionati contenziosi, si precisa che i motivi di impugnazione delle deliberazioni di ricapitalizzazione addotti da Fih nel Primo Arbitrato si fondavano: (i) sull'asserita non conformità alla legge della situazione patrimoniale – predisposta dall'organo amministrativo di Satac ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e posta alla base del primo aumento di capitale, destinato al ripianamento delle perdite e alla ricostituzione del capitale sociale – che sarebbe stata assunta al solo fine di estromettere Fih da Satac; (ii) sull'asserita illegittimità della delibera concernente il secondo aumento di capitale, in ragione del fatto che Fih non avendo partecipato alla delibera di azzeramento e ricostituzione del capitale sociale - e, dunque, non essendo più socio - non aveva potuto concorrere alla sottoscrizione e liberazione del secondo aumento.

Con lodo pronunciato il 4 dicembre 2014, il Collegio Arbitrale ha rigettato integralmente le domande proposte da Fih nel Primo Arbitrato. Il lodo è stato oggetto di impugnativa ex art. 827 e ss. c.p.c. da parte di Fih innanzi alla Corte d'Appello di Torino. Con sentenza pubblicata in data 17 gennaio 2017, la Corte d'Appello di Torino ha respinto integralmente l'impugnazione del lodo proposta da Fih condannandola al pagamento in favore di Satac delle spese processuali del giudizio d'appello. Fih ha impugnato con ricorso per cassazione la sentenza emessa dalla Corte di Appello di Torino. A sua volta Satac, in data 28 aprile 2017, ha notificato a Fih il proprio controricorso e ricorso incidentale condizionato con il quale ha chiesto alla Suprema Corte di dichiarare l'inammissibilità e comunque di respingere il ricorso presentato da Fih. Nel termine di legge previsto, Fih non ha notificato alcun controricorso per resistere al ricorso incidentale condizionato di Satac. Si è in attesa della fissazione dell'udienza.

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 SIINQ S.p.A.) avente ad oggetto l'Accordo Quadro sottoscritto fra quest'ultima e le società fiduciarie Cofircont Compagnia Fiduciaria S.p.A. e Timone Fiduciaria S.p.A. nel gennaio 2007 per l'ingresso nel capitale sociale di Satac. In connessione al Secondo Arbitrato, nel maggio 2014 Fih ha presentato 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.

Per quanto riguarda il Secondo Arbitrato, con lodo pronunciato in data 23 maggio 2016, il Collegio Arbitrale ha dichiarato l'inadempimento di Pragacinq all'obbligazione di capitalizzazione di Satac SIINQ S.p.A. prevista dal menzionato Accordo Quadro, 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, e 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. Aedes si è costituita in giudizio depositando, in data 3 maggio 2017, la propria comparsa di costituzione e risposta con la quale ha chiesto di rigettare tutte le domande avanzate da Fih con il proprio atto di appello. Alla prima udienza, tenutasi in data 30 maggio 2017, il Collegio, non ritenendo necessaria alcuna discussione, ha rinviato la causa all'11 aprile 2018 per la precisazione delle conclusioni. All'ultima udienza, tenutasi a seguito di rinvio in data 18 aprile 2018, il Collegio ha rimesso la causa in decisione assegnando alle parti i termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

I menzionati giudizi promossi da Fih si inseriscono in un generale contesto di conflittualità con detta società, nell'ambito del quale Fih ha da ultimo avviato un'ennesima iniziativa proponendo (con un cittadino di Caselle Torinese) il ricorso avanti al TAR Piemonte contro il Comune di Caselle e nei confronti di SATAC SIINQ S.p.A. per l'annullamento degli atti che hanno portato alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica di attuazione del Piano Particolareggiato per quanto attiene al Subambito A-B dell'area ATA. Con comparsa di costituzione dell'1 dicembre 2017, Satac SIINQ S.p.A. si è costituita in giudizio, chiedendo al TAR di dichiarare il ricorso inammissibile, irricevibile e, comunque, di respingerlo nel merito.

Tenuto conto dei pareri legali ottenuti con riferimento a tale contenzioso, il Gruppo ha valutato il rischio di soccombenza possibile, ma non probabile.

### **Contenzioso RFI**

Retail Park One S.r.l. ha presentato ricorso avanti al T.A.R. Piemonte nei confronti del Comune di Serravalle Scriva - RFI S.p.A. - Italferr e Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti con comunicazione anche a Cascina Praga SIINQ S.p.A. per l'annullamento parziale, previa sospensione/concessione di misure cautelari, del permesso di costruire n. 3648 del 14 aprile 2016 (Serravalle Retail Park Fase A) limitatamente alle prescrizioni ivi riportate, tra cui la consegna di una fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta in favore di RFI S.r.l.. Con provvedimento del 28 luglio 2016 il T.A.R. Piemonte ha rigettato l'istanza sospensiva promossa da Retail Park One S.r.l., la quale ha promosso appello cautelare avverso l'ordinanza di rigetto. All'udienza del 19 gennaio 2017, il Consiglio di Stato ha accolto l'appello cautelare e con ordinanza n. 167/2017 ha sospeso la prescrizione del permesso di costruire relativa alla consegna della fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, ferme le altre prescrizioni.

L'udienza finale di discussione del ricorso, inizialmente fissata per il 20 settembre 2017, è stata rinviata al giorno 13 giugno 2018.

Tenuto conto dei pareri legali ottenuti con riferimento a tale contenzioso, il Gruppo ha valutato il rischio di soccombenza possibile, ma non probabile.

### **PRINCIPALI VERIFICHE E CONTENZIOSI FISCALI**

Pragatre S.r.l., successivamente Pragatre SIINQ S.p.A., fusa in Aedes SIIQ Spa, 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., successivamente denominate Novipraga SIINQ S.p.A. e Cascina Praga SIINQ S.p.A. (quest'ultima ora fusa in Aedes SIIQ Spa), 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 CTP di Alessandria con sentenza 147/2017 ha accolto i ricorsi riuniti di cui all'oggetto e condannato l'Agenzia al pagamento delle spese processuali nell'ammontare di 3.500 Euro. In data 2 gennaio 2018 l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello. Le società si sono costituite in giudizio, chiedendo la reiezione del gravame.

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 della parte più diligente di comunicare l'esito della conciliazione.

Praga Construction S.r.l. (ora Praga RES S.r.l.) è stata raggiunta il 4 dicembre 2012 da un avviso di accertamento relativo ad Iva 2007 notificato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L'accertamento deriva dalla contestata ammissione della Praga Construction alla liquidazione Iva di gruppo per il 2007, essendo la stessa stata costituita nel 2006. Il 30 aprile 2013 la società ha presentato ricorso. Con sentenza dell'11 dicembre 2013 depositata il successivo 26 febbraio 2014 la CTP di Alessandria ha confermato l'avviso di accertamento, dichiarando però inapplicabili le sanzioni in esso determinate. Avverso tale sentenza sia Praga Construction S.r.l. che l'Agenzia delle Entrate hanno proposto appello, la cui trattazione, più volte rinviata su istanza delle parti, è stata ulteriormente rinviata a nuovo ruolo lo scorso 11 luglio 2017, con onere a carico della parte più diligente di comunicare quanto prima l'esito della conciliazione.

Pragaotto S.r.l. e Aedes SIIQ S.p.A. (quest'ultima quale responsabile in solido) sono state raggiunte il 12 ottobre 2017 da un avviso di accertamento, relativo ad Ires 2012, emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria. Il 17 ottobre 2017, inoltre, è stato notificato a Pragaotto S.r.l. un avviso di accertamento relativo alla maggiorazione Ires 2012 e all'Irap 2012. Gli accertamenti derivano dalla problematica delle c.d. "società di comodo", di cui all'articolo 30 della legge n. 724/1994 e sono conseguenti ad un invito notificato dall'Ufficio in data 22 settembre 2014, con il quale erano richieste delucidazioni in merito alla causa di esclusione della verifica dell'operatività. Le società, avendo concluso con esito negativo la procedura di accertamento con adesione, hanno proposto ricorso. Inoltre, in data 28 dicembre 2017, l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Alessandria ha notificato Istanza di adozione di misure cautelari ex art. 22, commi 1, 2 e 3, del D.Lgs. 472/97 ed art. 27, commi 5, 6 e 7, del D.L. 185/08, convertito con modificazioni, dalla L. 2/09, in relazione agli avvisi di accertamento emanati. Avverso tale istanza la società ha presentato memorie difensive, ritenendo che non sussistano il fumus boni iuris e il periculum in mora. A seguito dell'udienza in merito all'Istanza di adozione di misure cautelari, tenutasi il 19 marzo 2018, la Commissione Tributaria Provinciale di Alessandria ha accolto la difesa della società e respinto la richiesta dell'Agenzia delle Entrate di poter iscrivere ipoteca sui beni immobili, condannando quest'ultima alla rifusione delle spese processuali.

## 2.6 Eventi di rilievo del periodo

In data **24 gennaio 2018** il Consiglio di Amministrazione, in attuazione della delibera assembleare del 27 aprile 2017 di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, ha deliberato di rinnovare fino al 27 ottobre 2018 il programma di sostegno alla liquidità del titolo Aedes SIIQ, conferendo l'incarico di Liquidity provider ad INTERMONTE SIM S.p.A..

In data **28 febbraio 2018** Aedes SIIQ, facendo seguito all'accordo quadro stipulato nel mese di dicembre 2017, ha perfezionato il contratto di locazione dell'intera Torre ubicata a Milano in Viale Richard 3, con WPP Marketing Communications (Italy) Srl, società del Gruppo WPP primario gruppo multinazionale della comunicazione la cui capogruppo WPP PLC è quotata al NYSE. La locazione avrà una durata di 9 anni rinnovabili di ulteriori 6 anni, con un canone annuo di 1,8 milioni di Euro.

In data **2 marzo 2018** Aedes SIIQ S.p.A ha aumentato a 200 migliaia di Euro il fondo messo a disposizione di Intermonte SIM per acquistare e vendere in condizioni di indipendenza, per conto e con rischio per la Società, le azioni Aedes SIIQ.

## 2.7 Eventi successivi alla chiusura del trimestre

In data **27 aprile 2018** l'Assemblea della Società ha nominato il Consiglio di Amministrazione, confermando Carlo A. Puri Negri alla carica di Presidente, e il Collegio Sindacale.

In data **27 aprile 2018** il Consiglio di Amministrazione ha nominato i membri dei Comitati istituiti al proprio interno.

In data **9 maggio 2018** il Consiglio di Amministrazione ha confermato Benedetto Ceglie alla carica di Vice Presidente e di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e Giuseppe Roveda alla carica di Amministratore Delegato.

## 2.8 Confronto dei dati consuntivi con il Piano

Il piano industriale 2014-2019 ("**Piano**") è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 27 maggio 2014 e successivamente integrato, da ultimo, in data 1 dicembre 2014.

Il Piano è stato redatto su base semestrale e pertanto una analisi e un confronto trimestrale non possono essere pienamente rappresentativi ed esaustivi circa gli eventuali scostamenti.

Si utilizzerà pertanto, ai fini di una comparazione con i risultati consuntivi, una rielaborazione dei dati sottesi al Piano nel primo trimestre 2018.

### CONTO ECONOMICO

Il conto economico al 31 marzo 2018 riporta un EBIT (Risultato Operativo) negativo per circa 0,3 milioni di Euro, a fronte del quale il Piano prevedeva un risultato compreso in un *range* tra i 5 e 7 milioni di Euro. Il gap a livello di EBIT è tuttavia parzialmente compensato dalle ulteriori poste di conto economico, con particolare riferimento ai minori oneri finanziari registrati, pari a 2,1 milioni di Euro alla fine del primo trimestre 2018 rispetto a 7,0 milioni di Euro da Piano. Nel periodo 31 dicembre 2014-31 marzo 2018 la somma degli utili previsti dal piano e dalle sensitività si attesta in un *range* tra 45 e 80 milioni di euro: i risultati consuntivati nello stesso intervallo temporale raggiungono i 43,4 milioni di euro, sostanzialmente in linea quindi con il suddetto *range*.

### STATO PATRIMONIALE

Quanto allo Stato Patrimoniale, il Piano prevedeva un totale delle passività comprese in un *range* tra 250 e 270 milioni di Euro, a fronte del quale il dato consuntivo del primo trimestre 2018 evidenzia un totale di 274,1 milioni di Euro e pertanto in linea con le attese.

Il dato relativo alla posizione finanziaria netta è pari, al 31 marzo 2018, a -216,2 milioni di Euro rispetto a un dato atteso di Piano pari a -220,8 milioni di Euro. La differenza, positiva per circa 4,6 milioni di Euro, risulta sostanzialmente in linea con le attese.

Infine, il Patrimonio Netto si attesta a 309,2 milioni di Euro e si confronta con un dato atteso da Piano compreso in un range tra 305 e 310 milioni di Euro, collocandosi pertanto all'interno di detto range.

Con i risultati al 31 marzo 2018, 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*, il Consiglio di Amministrazione ha approvato in data 2 agosto 2017 l'aggiornamento delle linee guida del piano industriale, in coerenza con quelle comunicate al mercato il 28 settembre 2016.

### DRIVERS:

Il Gruppo, nell'arco temporale degli scenari di piano 2018-2023, vuole proseguire nel processo 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 tipici del modello SIIQ/REIT, con rendimenti superiori alla media di settore.

Il Gruppo continuerà ad acquisire immobili e portafogli immobiliari già a reddito, anche mediante apporti in natura, prevalentemente localizzati, nel Nord e Centro Italia, e a sviluppare una nuova generazione di shopping e *leisure centres* attraverso la *pipeline* di progetti già in portafoglio. Contestualmente, continuerà a dismettere gli asset ritenuti non più strategici, nonché, valuterà di adottare ulteriori misure volte al rafforzamento patrimoniale del Gruppo.

OBIETTIVI:

- GAV immobiliare 2023 pari a circa 1,6 miliardi di Euro
- Occupancy rate > del 95%
- LTV pari a circa il 50%

Il verificarsi delle assunzioni alla base degli scenari di piano 2018-2023, e quindi la realizzazione in tutto o in parte degli stessi, dipenderà tuttavia in maniera significativa anche da fattori non controllabili dalla Società - il cui grado di incertezza aumenta al crescere dell'orizzonte temporale delle previsioni - fra cui la congiuntura economica, l'andamento dei mercati e in particolare di quello immobiliare.

## 2.9 Evoluzione prevedibile della gestione

Il gruppo nel corso dell'esercizio 2018, proseguirà nelle attività di dismissione di parte del portafoglio non strategico o non *value added*, al progressivo rifinanziamento del portafoglio immobiliare, alle attività di *refurbishment* e di valorizzazione del portafoglio, con l'obiettivo di migliorare parametri di occupazione e performance a beneficio anche degli esercizi futuri. Sono previste quindi importanti attività di investimento sul perimetro degli immobili già in portafoglio.

La Società ha inoltre annunciato, in concomitanza con la pubblicazione della relazione semestrale consolidata (2 agosto 2017), la *guidance* al 2023 su macro-obiettivi di investimento e di *performance*. Tali obiettivi rimangono confermati; il verificarsi in tutto od in parte degli stessi dipenderà tuttavia anche da fattori al di fuori del controllo della società quali tra gli altri il ciclo economico, l'evoluzione del mercato immobiliare, l'evoluzione dell'offerta di credito, l'evoluzione del mercato dei capitali.

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



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

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Achille Mucci dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile relativa al Resoconto intermedio sulla gestione al 31 marzo 2018 di Aedes SIIQ S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 9 maggio 2018

*L'Amministratore delegato*

**Giuseppe Roveda**

*Il Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari*

**Achille Mucci**

---

<sup>1</sup> Dichiarazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 2 del D.Lgs. 58/1998

## 2.11 Allegato 1 - Informazioni societarie

### SOCIETÀ CONTROLLATE CONSOLIDATE INTEGRALMENTE

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Bollina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Monterotondo, 58	€ 50.000	70% Aedes SIIQ S.p.A.
Consorzio ATA	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi, 39	€ 10.000	99,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Petrarca	-	-	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Redwood	-	-	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Novipraga SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragafrance S.à r.l.	Nizza (Francia) 14, Rue Dunoyer de Séconzac	€ 52.000	75% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 54.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaotto S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragasette S.r.l. in liquidazione	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 10.000	60% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaundici SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Praga RES S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Sedea SIIQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 50.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
SATAC SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 620.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Società Agricola La Bollina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Monterotondo, 58	€ 100.000	100% 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..

#### **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 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **Fondo Redwood**

fondo specializzato nel segmento commerciale, posseduto al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **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..

#### **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 RES S.r.l.**

società che svolge servizi di *Project e Construction Management* prevalentemente infragruppo. È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **Sedea 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 E JOINT VENTURES CONSOLIDATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Aedilia Nord Est S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 8.797.086	56,52% Aedes SIIQ S.p.A.
Borletti Group SAM S.A.	L-1136 Luxembourg Place d'Armes 1T		40% Aedes SIIQ S.p.A.
Efir S.àr.l.	5 Allé Scheffer L - 2520 Luxembourg	€ 22.279.300	33,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Dante Retail	-	-	100% Efir S.àr.l.
Fondo Leopardi	-	-	24,389% Aedes SIIQ S.p.A.
Nichelino S.c.àr.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga RES S.r.l.
InvesCo S.A.	L-1136 Luxembourg Place d'Armes 1T		40% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragasei S.r.l.	Milano Via Monte Napoleone n. 29	€ 100.000	50,1% Aedes SIIQ S.p.A.
Serravalle Village S.c.àr.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga RES S.r.l. (già 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.

**Borletti Group SAM S.A.**

società posseduta al 40% da Aedes SIIQ S.p.A., che svolge attività di gestione e coordinamento del progetto The Market.

**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. e Agrigento 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).

**InvesCo S.A.**

società posseduta al 40% da Aedes SIIQ S.p.A. operativa nelle attività inerenti il progetto The Market.

**Nichelino S.c.ar.l. e Serravalle Village S.c.ar.l.**

società consortili costituite dall'A.T.I. tra Praga RES S.r.l. (già Praga Construction S.r.l.) ed Itinera S.p.A., che ne detengono il 50% cadauna, per la costruzione di un centro commerciale a Nichelino (TO) e della fase A del Serravalle Outlet Village.

**Pragasei S.r.l.**

società proprietaria di immobili in corso di costruzione (Serravalle Outlet Village a destinazione d'uso commerciale) a Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 50,1% da Aedes SIIQ S.p.A. in *joint venture* con TH Real Estate.