

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

**RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2024**

**119°
ESERCIZIO**

INDICE

1. PROFILO SOCIETARIO	3
1.1 CARICHE SOCIALI	3
1.2 ASSETTO AZIONARIO DI RIFERIMENTO	4
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE	5
2.1 INDICATORI DI PERFORMANCE	5
2.2 NET ASSET VALUE	6
2.3 VALUTAZIONI IMMOBILIARI	6
2.4 STRUTTURA DEL GRUPPO	13
2.5 STRATEGIA E MODELLO DI BUSINESS	14
2.6 ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO	15
2.7 GLOSSARIO DEI TERMINI E DEGLI INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE UTILIZZATI	19
2.8 EVENTI DI RILIEVO ED EVENTI SUCCESSIVI	21
2.9 IL MERCATO IMMOBILIARE	23
2.10 PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE	24
2.11 PERSONALE E STRUTTURA ORGANIZZATIVA	27
2.12 CORPORATE GOVERNANCE E ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO	28
2.13 ALTRE INFORMAZIONI	30
2.14 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	32
3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DEL GRUPPO AEDES	33
3.1 PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA	33
3.2 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	34
3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO	34
3.4 PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	35
3.5 RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	35
3.6 PREMessa	36
3.7 SCHEMI DI BILANCIO	38
3.8 PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO	38
3.9 CRITERI DI VALUTAZIONE	38
3.10 RISCHI FINANZIARI	39
3.11 NOTE ILLUSTRATIVE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA E DEL CONTO ECONOMICO	41
3.12 ALLEGATO 1 – INFORMAZIONI SOCIETARIE	55
3.13 ALLEGATO 2 - RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	55
3.14 ATTESTAZIONE SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	56
3.15 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	57

1. PROFILO SOCIETARIO

1.1 Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione



(1) Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e Vice Presidente

(2) Amministratore indipendente ai sensi dell'art. 148, comma 3, TUF, art. 16 del Regolamento Mercati e art. 2 del Codice di Corporate Governance

(3) Presidente del Comitato Governance e Parti Correlate

(4) Membro del Comitato Governance e Parti Correlate

Società di Revisione

EY S.p.A

Si rammenta che l'Assemblea dei Soci del 27 aprile 2023 ha provveduto al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti della Società, ai sensi del Reg. UE n. 537/2014 e del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, alla società EY S.p.A., per il novennio 2024-2032

1.2 Assetto azionario di riferimento

Alla data del **30 giugno 2024** il capitale sociale di **Aedes Spa** ammonta ad Euro **5.005.213,43**, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. **32.012.618** azioni ordinarie prive di valore nominale.

Si riporta di seguito l'elenco degli Azionisti che, alla data del 30 giugno 2024, sulla base delle comunicazioni pervenute ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs n. 58/1998 e del libro Soci aggiornato, nonché delle altre informazioni a disposizione della Società alla suddetta data, risultano detenere partecipazioni in misura superiore al 5 (cinque) per cento del capitale sociale sottoscritto¹.

Dichiarante	Azionista diretto	% sul capitale sociale
La Rondine società semplice	Istituto Ligure Mobiliare Spa	29,99%
Navig Sas di Giorgio Zaffaroni	Navig Sas di Giorgio Zaffaroni	12,37%
Stella d'Atri	Stella d'Atri	5,27%

Si precisa che alla data di approvazione della presente Relazione, per effetto dell'ultimo Aumento Warrant avvenuto in data 5 luglio 2024 con l'emissione di n. 450 azioni ordinarie senza valore nominale a fronte dell'esercizio di n. 13.500 warrant, il capitale sociale di Aedes Spa ammonta ad Euro 5.005.283,79, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. 32.013.068 azioni ordinarie prive di valore nominale. Alla data della presente Relazione, la Società è in attesa di ricevere evidenza delle rituali iscrizioni presso il competente registro delle imprese del predetto capitale sociale.

Si precisa inoltre che, il 5 luglio è venuto a scadenza l'Aumento Warrant e l'esecuzione dei Warrant; pertanto, i Warrant residui e non esercitati (pari a n. 85.971.750 Warrant) sono stati definitivamente annullati e devono essere considerati definitivamente privi di effetto.

Azioni proprie

Al **30 giugno 2024 Aedes** deteneva n. **2.183** azioni proprie, e tale numero è rimasto invariato alla data di approvazione della presente Relazione. Si precisa che, in occasione dell'Assemblea Ordinaria e Straordinaria di **Aedes** del 27 maggio 2024, è stata rinnovata l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie (previa revoca della precedente autorizzazione deliberata il 27 aprile 2023).

¹ Tenuto conto della qualifica di PMI dell'Emittente ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater. 1, del TUF.

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.1 Indicatori di Performance

- Highlights economico-finanziari²

EBITDA		EBIT		RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO		PFN	
(729)	(747)	(927)	(805)	(901)	(790)	6.920	7.816	4.028	4.518
2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023

- Dati relativi alla performance di mercato

IL TITOLO AEDES IN BORSA

Il titolo Aedes (EXM: AEDES) nel corso del primo semestre ha subito una continua e graduale discesa fino a toccare il picco minimo il 2 maggio, toccando € 0,111 ad azione. Successivamente, per motivi esogeni alla società, il prezzo ha ritracciato in corrispondenza dell'assemblea del 27 maggio. Il titolo ha toccato il suo picco massimo il 19 giugno per poi tornare a scendere fino ad € 0,208, prezzo del 28 giugno.

Il valore medio del titolo è rimasto al di sotto del valore del NAV per azione pari a € 0,22 al 30 giugno 2024.

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

Prezzo al 30 giugno 2023	€ 0,197	Prezzo Max (19 giugno 2024)	€ 0,256
Prezzo al 30 giugno 2024	€ 0,208	Prezzo Min (02 maggio 2024)	€ 0,111
Variazione annua	5,58%	Prezzo Medio YTD	€ 0,180

La capitalizzazione di Borsa al 30 giugno 2024: 6,66 milioni di Euro.



² Dati in milioni di Euro; per EBITDA, EBIT, Risultato netto e Patrimonio netto il confronto viene fatto tra il 30 giugno 2024 e il 30 giugno 2023, mentre per Patrimonio netto e PFN il confronto viene fatto tra il 30 giugno 2024 e il 31 dicembre 2023

(Fonte: Borsa Italiana)

2.2 Net Asset Value

Il NAV del Gruppo Aedes al 30 giugno 2024 è pari a 6.920 migliaia di Euro.

Di seguito si dettaglia il NAV di competenza del Gruppo Aedes:

(Euro/000)	30/06/2024	31/12/2023
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	6.920	7.816
Rivalutazione di rimanenze	-	2
NAV	6.920	7.818
<i>Azioni in circolazione</i>	<i>32.012.618</i>	<i>32.009.618</i>
NAV per share	0,22	0,24

Il NAV non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa 234 milioni di Euro (non stanziati in bilancio in quanto non sussistono per il momento i presupposti per la loro iscrizione).

La Società ha in essere un contratto con CDR Communication per le attività di investor relation, con la finalità di incrementare la visibilità del titolo.

2.3 Valutazioni immobiliari

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, per la redazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 e per la valutazione del portafoglio immobiliare, il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Services Spa quale esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni. Rina Prime Value Services Spa è stato nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 12 giugno 2024. Gli incarichi di valutazione vengono conferiti sulla base di corrispettivi fissi.

Dopo la forte spinta rilevata del quarto trimestre 2023, caratterizzato da un elevato numero di transazioni e da un volume di investimenti, ritornati in linea con la media degli ultimi cinque anni, il primo semestre 2024 continua a mostrare segnali di progressiva stabilizzazione. La positiva performance in termini di capitali investiti appare però particolarmente legata a una stretta cerchia di deal di dimensioni medio grandi, mentre il numero complessivo di transazioni registrate evidenzia il persistere di una fase di minore attività da parte degli investitori, in attesa di una auspicata nuova fase meno restrittiva della politica monetaria, già parzialmente anticipata dai mercati con l'esaurimento del trend di crescita nei costi di finanziamento.

Nel secondo semestre 2024 è possibile prevedere che l'andamento del mercato sarà legato al processo di ripresa delle asset class più consolidate come uffici, logistica e retail, che potranno dare un contributo positivo al rilancio dell'attività di investimento anche attraverso l'innovazione dei propri format, in un'ottica di maggiore integrazione e di ibridazione degli spazi.

L'attenzione alle problematiche ecologiche ha contribuito a focalizzare l'attenzione degli investitori sui temi della sostenibilità, generando un progressivo cambio di prospettiva per cui la qualità di un immobile viene ora sempre più valutata anche in rapporto al suo potenziale impatto sull'ambiente esterno. Nei progetti di sviluppo immobiliare risulterà dunque sempre importante considerare il potenziale impatto degli edifici sull'ambiente esterno in relazione

all'utilizzo delle risorse idriche ed energetiche, alla produzione di anidride carbonica e al ciclo di vita dei materiali, nonché il potenziale impatto sociale in relazione alla qualità della vita e dell'ambiente e in particolare al benessere degli utilizzatori e della comunità urbana che usufruiscono degli spazi pubblici generati dalle operazioni immobiliari.

Al termine del processo di valutazione del portafoglio al 30 giugno 2024, analizzati i contenuti dei rapporti predisposti dagli esperti indipendenti, la Società ne ha adottato, nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 25 luglio 2024, i relativi risultati.

- **Valutazioni dei periti indipendenti**

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:

- **il metodo comparativo (MCA - Market Comparison Approach)**

Il procedimento comparativo giunge alla stima del bene mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente offerti in vendita sul mercato, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e localizzazione. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultanti da un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicati specifici fattori di rettifica ritenuti adeguati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione oltre ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

- **il metodo della trasformazione con DCF**

Questo metodo viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione o attualmente in trasformazione. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso. Il metodo della trasformazione viene utilizzato spesso per esprimere giudizi di convenienza economica relativi a interventi di recupero del patrimonio esistente, ma si presta ad essere impiegato anche come giudizio estimativo mirato a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato.

Questa metodologia estimativa si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (sviluppo immobiliare) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata, convertendo i flussi di cassa imputati al momento del loro generarsi nel valore attuale netto (VAN) o Net Present Value (NPV) dell'operazione immobiliare tramite una procedura di sconto finanziario. Anche in questo caso il modello simula le assunzioni di un tipico investitore, che mira a ricevere un soddisfacente ritorno economico dell'investimento.

In particolare, il modello si articola in uno schema di flussi di cassa con entrate (ricavi) ed uscite (costi) relativi al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti costi per la costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori e altri costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d'uso (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi). Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

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.

- **Patrimonio di proprietà**

Il portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Aedes è rappresentato prevalentemente da asset *“Trading”* destinati alla cessione nel breve e medio termine. All'interno di tale categoria, si distinguono i seguenti segmenti:

- a) *“Trading assets”*: in cui rientrano immobili già esistenti di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata;
- b) *“Trading lands”*: in cui rientrano aree e terreni edificabili per i quali si prevede la cessione in qualunque fase del ciclo produttivo, dallo *status* di terreno agricolo sino agli avvenuti ottenimenti di autorizzazioni e permessi di vario genere, anche mediante attività di sviluppo degli stessi finalizzati alla successiva dismissione.

La Società detiene gli investimenti immobiliari prevalentemente mediante società controllate e rientranti nel perimetro del Gruppo.

Si riporta di seguito una rappresentazione al 30 giugno 2024 del patrimonio immobiliare consolidato di proprietà del Gruppo per tipologia e destinazione d'uso, come da relazione di stima dell'Esperto indipendente Rina Prime Value Spa:

(Euro/000)	GAV	% on total	DEBT	LTV Ratio	NAV immobili	% on total
Residential	101	4,27%	-	-	101	4,27%
Other (not residential)	722	30,56%	-	-	722	30,56%
Trading assets	823	34,83%	-	-	823	34,83%
Residential	1.070	45,28%	-	-	1.070	45,28%
Logistic	470	19,89%	-	-	470	19,89%
Trading lands	1.540	65,17%	-	-	1.540	65,17%
TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO	2.363	100,00%	-	-	2.363	100,00%

Al 30 giugno 2024 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes si è attestato a un valore di mercato pari a 2.363 migliaia di Euro, in riduzione di Euro 94 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023.

In relazione al portafoglio immobiliare detenuto dalla Capogruppo e dalle società controllate si fornisce l'ulteriore seguente dettaglio³:

(Euro/000)	Criterio	Valore contabile	Valore di mercato
Rimanenze	IAS 2	823	823
Trading assets		823	823
Rimanenze	IAS 2	1.070	1.070
Immobili in fase di sviluppo	IAS 40	470	470
Trading lands		1.540	1.590
TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO		2.363	2.457

Il Portafoglio immobiliare è composto per il 34,83% da “Trading Assets” e per il 65,17% da “Trading Lands”. Il portafoglio immobiliare è localizzato interamente nel Nord Italia. La composizione per destinazione d’uso evidenzia per il 49,55% immobili a destinazione *Residential*, per il 30,56% immobili *not residential* e per il restante 19,89% immobili *Logistic*.

- **Area servizi**

La Capogruppo Aedes Spa svolge servizi immobiliari prevalentemente di tipo *captive*, finalizzati al controllo degli investimenti del Gruppo. In particolare, la Società eroga direttamente servizi di *asset management*, gestione amministrativa e finanziaria, gestione societaria, verso società controllate.

Si riporta nelle pagine seguenti un estratto della relazione di stima al 30 giugno 2024 redatto dall’Esperto Indipendente Rina Prime Value Services Spa.

³ Ai sensi della Raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009.



1. Executive Summary

1.1. Perimetro di Valutazione

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 4 asset ubicati a Milano, Serravalle Scrivia e Piove di Sacco, riportati nella seguente tabella:

Id	Regione	Comune	Provincia	Indirizzo
01	Lombardia	MILANO	MI	Via Carlo De Angeli 3
02	Piemonte	SERRAVALLE SCRIVIA	AL	Via Berthoud (ang. piazza XXVI Aprile)
03	Piemonte	SERRAVALLE SCRIVIA	AL	Strada Provinciale SP 35bis
04	Veneto	PIOVE DI SACCO	PD	Via Fra Zaccaria Tevo

1.2. Destinazione d'uso prevalente

La destinazione d'uso principale dei diversi asset è riportata nella tabella seguente.

Id	Comune	Indirizzo	Destinazione d'uso attuale
01	MILANO	Via Carlo De Angeli 3	autorimessa (porzione)
02	SERRAVALLE SCRIVIA	Via Berthoud (ang. piazza XXVI Aprile)	residenziale
03	SERRAVALLE SCRIVIA	Strada Provinciale SP 35bis	terreno edificabile
04	PIOVE DI SACCO	Via Fra Zaccaria Tevo	terreno edificabile

1.3. Metodologia Valutativa utilizzata

- Metodo comparativo (MCA - Market Comparison Approach)
- Metodo della trasformazione

1.4. Data di redazione del presente documento

Il presente report è stato redatto in data **16 luglio 2024**.

1.5. Data di valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 giugno 2024**.

1.6. Scopo della valutazione

Lo scopo della valutazione, sulla base di quanto richiesto dal Cliente, è di determinare il Valore di Mercato delle proprietà di elencate al punto 1.1 per finalità di verifica patrimoniale.

1.7. Base di valore

La base di valore utilizzata nella elaborazione della presente relazione, appropriata e coerente in relazione allo scopo della valutazione, condivisa con il Cliente e definita di seguito, è la seguente:

- valore di mercato;

1.8. Market Value (MV)

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, in misura complessivamente pari a:

€ 2.363.000,00

(€ duemilioni trecentosessantatremila/00)

2.4 Struttura del Gruppo

Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni (già Aedes Spa) (**“Aedes”**, la **“Società”** o la **“Capogruppo”**), fondata a Genova il 3 aprile 1905, è stata la prima società immobiliare italiana ad essere quotata alla Borsa Valori, dapprima sul listino di Genova e dal 1924 alla Borsa Valori di Milano. Nel secolo scorso ebbe Soci illustri: la Banca d'Italia, il Fondo Pensioni Cariplo, il Credito Italiano e l'Accademia dei Lincei. Nel corso del '900 è stata la prima società quotata italiana nella distribuzione dei dividendi.

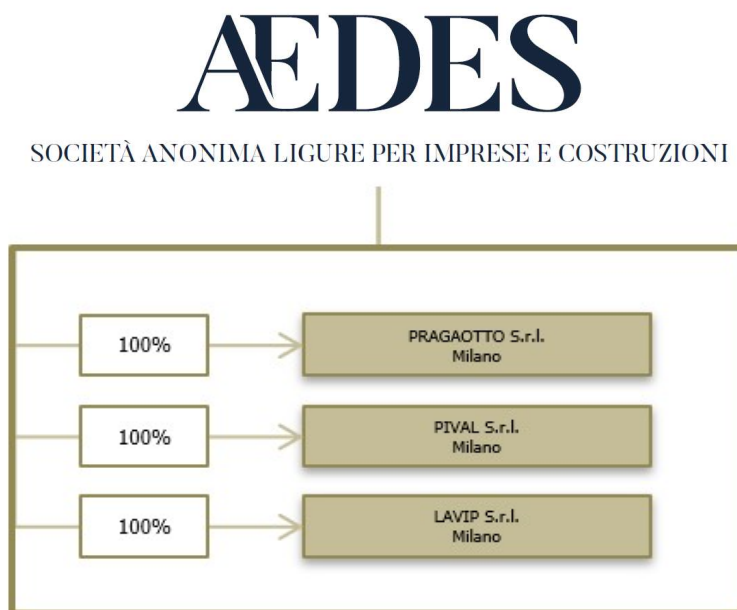
A fine 2018 il Gruppo Aedes ha subito una ristrutturazione che ha visto la scissione della società. Successivamente, a seguito della messa in liquidazione del socio di riferimento Augusto Spa è stata avviata la procedura di vendita delle due partecipazioni risultanti.

Il comparto scisso, cosiddetto SIIQ, che ricomprendeva la maggior parte degli asset, tra cui, inter alia, gli asset costituenti il Retail park di Serravalle e l'operazione di sviluppo di Caselle (TO), sono stati dapprima venduti e successivamente incorporati da Domus Srl, joint venture tra il gruppo Hines e Viba Srl.

Nei primi mesi del 2024 la quota di controllo della scissa è stata acquisita da Istituto Ligure Mobiliare, che ne ha riportato a Genova la sede sociale con l'intento di rilanciarne e sviluppare l'attività immobiliare caratteristica.

AEDES si pone come interlocutore degli enti territoriali liguri nella realizzazione di opere pubbliche, pur mantenendo l'attitudine ad investire in immobili commerciali a reddito, con acquisizioni mirate nell'ambito delle special situations e dei non performing loans con sottostanti asset immobiliari.

La struttura del Gruppo al 30 giugno 2024 risulta la seguente:



In allegato alla presente Relazione sono riportate ulteriori informazioni in relazione alle partecipazioni detenute dalla Capogruppo.

2.5 Strategia e modello di *business*

Nel periodo 2019 - 2023 la Società si è focalizzata sull'attività di valorizzazione delle attività del Gruppo concludendo cessioni di portafoglio immobiliare e di partecipazioni non strategiche al fine di semplificare la struttura del Gruppo. Tali dismissioni, unitamente alle attività attuate dalla Società per il recupero dei crediti fiscali iscritti in bilancio, hanno consentito un sensibile miglioramento della Posizione Finanziaria netta di Gruppo. Nel corso del periodo la Società ha altresì provveduto alla gestione e alla risoluzione di tutti i contenziosi fiscali pendenti.

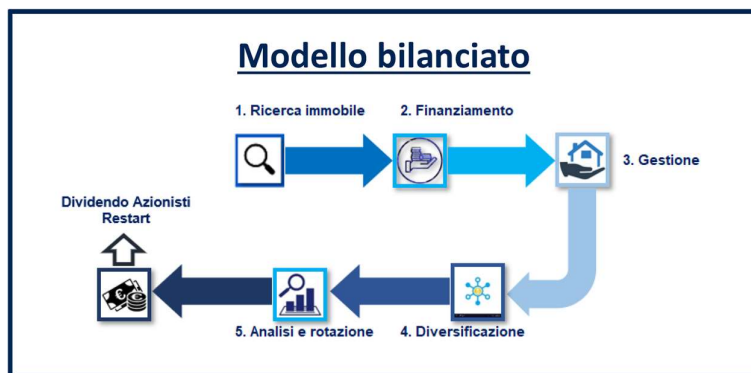
Si segnala inoltre che il NAV della Società non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa 234 milioni di Euro (non stanziati in bilancio in quanto non sussistono per il momento i presupposti per la loro iscrizione). Tali perdite, costituiscono un'importante opportunità di redditività nell'ambito di un nuovo piano industriale.

La Società si pone l'obiettivo di implementare un modello di business che possa ricercare l'ottimizzazione e la massimizzazione della redditività in modo stabile e duraturo nel tempo mediante la sommatoria di un idoneo mix di investimenti con caratteristiche di profilo di rischio basso unito a profilo di rischio più elevato e opportunistico:

Modello bilanciato: Investimenti in immobili a reddito:

Prevede l'acquisto in proprietà con l'obiettivo di generare ricavi costanti e indicizzati nel tempo che consentano di garantire una redditività stabile. Risulterà necessario, pertanto, individuare asset immobiliari con potenziale di apprezzamento e rendita, utilizzando una leva finanziaria e prevedendo una gestione accurata e diversificata del portafoglio.

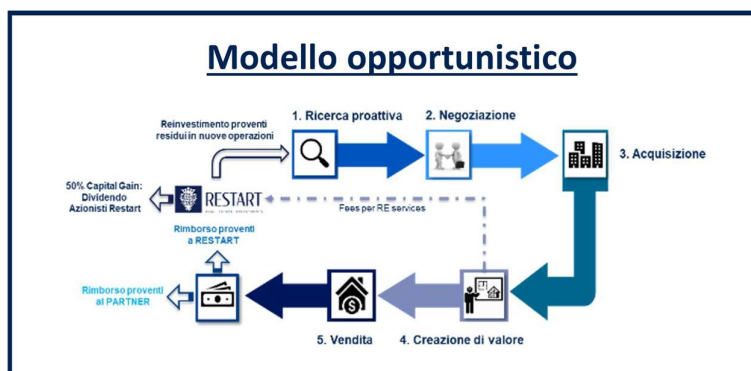
Tale modello di business può essere esemplificato nelle seguenti fasi:



Modello opportunistico: Investimenti in operazioni opportunistiche:

La strategia è finalizzata alla ricerca di opportunità di investimento e/o co-investimento opportunistico di portafogli o assets distressed sottostanti a NPL o UTP, da dover ristrutturare, sviluppare e riposizionare al fine di massimizzarne il valore rivendendoli sul mercato.

Tale modello di business può essere esemplificato con l'analisi delle seguenti fasi:



2.6 Andamento dell'esercizio

- Analisi economica

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)	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Ricavi da locazione immobiliari	7	-	7
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	-	45	(45)
Altri ricavi	-	2	(2)
Totale Ricavi	7	47	(40)
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	-	(36)	36
Perdite per sfitti nette	-	-	-
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(26)	(30)	4
Opex	-	-	-
Commissioni e provvigioni	-	-	-
Altri costi non riaddebitabili	(1)	(2)	1
Totale Costi Diretti Esterni	(27)	(68)	41
Net Operating Income	(20)	(21)	1
Costo del personale di sede	(72)	(148)	76
Consulenze a struttura	(304)	(243)	(61)
G&A	(333)	(335)	2
Totale Spese Generali	(709)	(726)	17
EBITDA	(729)	(747)	18
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(100) 4	- -	(100) 50
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(102)	(58)	(44)
EBIT (Risultato operativo)	(927)	(805)	(77)
Proventi/(Oneri) finanziari	26	15	11
EBT (Risultato ante imposte)	(901)	(790)	(66)
Imposte	-	-	-
Utile/(Perdita)	(901)	(790)	(66)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	-	-	-
Risultato di competenza del Gruppo	(901)	(790)	(66)

Di seguito vengono analizzati i dati economici consolidati riclassificati per singola voce.

TOTALE RICAVI

Descrizione (Euro/000)	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Ricavi da locazione immobiliari	7	-	7
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	-	45	(45)
Altri ricavi	-	2	(2)
Totale Ricavi	7	47	(40)

I ricavi complessivi al 30 giugno 2024 sono pari a 7 migliaia di Euro, rispetto ai 47 migliaia di Euro al 30 giugno 2023, in diminuzione di 40 migliaia di Euro.

I ricavi da locazioni immobiliari si riferiscono interamente ad un contratto concluso per la locazione di n. 14 posti auto nell'immobile di Milano, via Carlo de Angeli n. 3, di proprietà della controllata Pragaotto Srl.

COSTI DIRETTI ESTERNI

Descrizione (Euro/000)	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	-	(36)	36
Perdite per sfitti nette	-	-	-
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(26)	(30)	4
Opex	-	-	-
Commissioni e provvigioni	-	-	-
Altri costi non riaddebitabili	(1)	(2)	1
Totale Costi Diretti Esterni	(27)	(68)	41

I costi diretti esterni sono pari a 27 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, 68 migliaia di Euro nel periodo precedente.

NET OPERATING INCOME

Il Net Operating Income risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti Esterni sopra riportate, negativo per 20 migliaia di Euro, negativo per 21 migliaia di Euro al 30 giugno 2023.

SPESE GENERALI

Descrizione (Euro/000)	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Costo del personale di sede	(72)	(148)	76
Consulenze a struttura	(304)	(243)	(61)
G&A	(333)	(335)	2
Totale Spese Generali	(709)	(726)	17

Le spese generali si attestano a 709 migliaia di Euro rispetto a 726 migliaia di Euro al 30 giugno 2023.

Il costo del personale di sede, pari a 72 migliaia di Euro è decrementato rispetto al 30 giugno 2023 a seguito della scadenza dell'accordo di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un dirigente distaccato dalla società Praga RES Srl e delle dimissioni di un'impiegata amministrativa a decorrere dal 1° maggio.

La voce costi a struttura è pari a 304 migliaia di Euro, 244 migliaia di Euro al 30 giugno 2023. La voce include 185 migliaia di Euro di consulenze tecniche, legali e notarili (80 migliaia di Euro al 30 giugno 2023) e costi per altre prestazioni professionali per 120 migliaia di Euro (163 migliaia di Euro al 30 giugno 2023).

La voce G&A, pari a 333 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, decrementata di 2 migliaia rispetto al 30 giugno 2023, include principalmente i compensi per amministratori e sindaci per 156 migliaia di Euro (179 migliaia di Euro al 30 giugno 2023), costi per adempimenti istituzionali, gestione uffici e premi assicurativi per 177 migliaia di Euro (121 migliaia di Euro al 30 giugno 2023).

EBITDA

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, negativo per circa 729 migliaia di Euro, da 747 migliaia di Euro negativi al 30 giugno 2023.

ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La voce, pari a negativi 100 migliaia di Euro, rappresenta l'adeguamento al *fair value* del terreno edificabile sito in Serravalle Scrivia (AL).

(SVALUTAZIONE)/RIPRESA DI VALORE DELLE RIMANENZE

La voce, positiva per 4 migliaia di Euro, rappresenta la ripresa di valore delle rimanenze immobiliari iscritte in bilancio e, nello specifico gli immobili siti in Serravalle Scrivia (AL), Milano e il terreno edificabile sito in Piove di Sacco.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E ALTRE SVALUTAZIONI NON IMMOBILIARI

La voce ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari al 30 giugno 2024 è negativa per 102 migliaia di Euro, in aumento rispetto ai 58 migliaia di Euro al 30 giugno 2023. Tale voce include principalmente gli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei diritti d'uso. L'incremento è dovuto principalmente alla svalutazione di alcuni crediti fiscali, ritenuti di difficile recupero.

EBIT

L'EBIT risulta negativo di 927 migliaia di Euro, rispetto a 805 migliaia di Euro negativi al 30 giugno 2023.

PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI

Gli oneri finanziari al netto dei proventi finanziari sono pari a 26 migliaia di Euro, 15 migliaia di Euro al 30 giugno 2023.

UTILE / (PERDITA)

La perdita del periodo ammonta a 901 migliaia di Euro, rispetto a quella registrata al 30 giugno 2023 pari a 790 migliaia di Euro.

• **Analisi patrimoniale e finanziaria**

La situazione patrimoniale del Gruppo al 30 giugno 2024 è sintetizzata come segue:

Descrizione (Euro/000)	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale fisso	618	769	(151)
Capitale circolante netto	2.444	2.767	(323)
CAPITALE INVESTITO	3.062	3.536	(474)
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	6.920	7.816	(896)
Patrimonio netto di competenza delle minoranze	-	-	-
Totale patrimonio netto	6.920	7.816	(896)
Totale altre attività e (passività) non correnti	98	112	(14)
Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	-	-	-
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	-	-	-
Disponibilità liquide ed equivalenti	(4.028)	(4.518)	490
Totale indebitamento finanziario netto	(4.028)	(4.518)	490
Totale passività derivanti da lease	72	126	54
Totale passività finanziarie nette	(3.956)	(4.392)	436
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	3.062	3.536	(474)

CAPITALE FISSO

Il totale della voce è pari a 618 migliaia di Euro (769 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) ed è principalmente composta da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 499 migliaia di Euro, 605 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023;
- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per 70 migliaia di Euro, 130 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023;
- altre immobilizzazioni immateriali e finanziarie per 49 migliaia di Euro, 34 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è positivo per 2.444 migliaia di Euro (2.767 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) ed è composto da:

- rimanenze per 1.865 migliaia di Euro, in aumento di 5 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2023;
- crediti commerciali e altre attività correnti per 1.227 migliaia di Euro (1.440 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023); il decremento è prevalentemente riconducibile all'incasso di crediti fiscali per IVA;
- debiti commerciali e altri debiti per 648 migliaia di Euro (533 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023).

CAPITALE INVESTITO

Il capitale investito è pari a 3.062 migliaia di Euro ed è finanziato dal patrimonio netto per 6.920 migliaia di Euro, da attività/passività non correnti per 98 migliaia di Euro e da disponibilità finanziarie nette (inclusive dei debiti per lease ai sensi dell'IFRS 16) per 3.956 migliaia di Euro.

PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato è pari a 6.920 migliaia di Euro (7.816 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023), la variazione è riconducibile principalmente al risultato del periodo, negativo per 901 migliaia di Euro.

ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti sono pari a 98 migliaia di Euro, 112 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. Si tratta prevalentemente del fondo rischi accantonato a fronte del procedimento avviato dalla Consob nei confronti della società per € 100.000. Per maggiori dettagli si rimanda alla sezione 2.11, Principali rischi ed incertezze.

PASSIVITÀ FINANZIARIE NETTE

Le passività finanziarie nette al 30 giugno 2024 risultano positive per 3.956 migliaia di Euro (4.392 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023), ed includono debiti per lease per 72 migliaia di Euro (126 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) e disponibilità liquide per 4.028 migliaia di Euro (4.518 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023).

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto e delle passività finanziarie nette di Gruppo al 30 giugno 2024, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

	Descrizione (Euro/000)	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
A.	Disponibilità liquide	4.028	4.518	(490)
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	4.028	4.518	(490)
E.	Debito finanziario corrente	-	-	-
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-	-
G.	Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	-	-	-
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)	4.028	4.518	(490)
I.	Debito finanziario non corrente	-	-	-
J.	Strumenti di debito	-	-	-
K.	Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J)	-	-	-
L.	Indebitamento finanziario netto (H) + (K)	4.028	4.518	(490)
M.	Passività derivanti da lease correnti	(72)	(108)	36
N.	Passività derivanti da lease non correnti	-	(18)	18
O.	Passività finanziarie nette (L) + (M) + (N)	3.956	4.392	(436)

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:

- **Costo del venduto**

Corrisponde al valore di carico consolidato delle rimanenze, delle partecipazioni e degli investimenti immobiliari al momento della loro cessione.

- **NOI (Net Operating 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.

- **EBITDA (Earnings before interests, taxes, depreciation & amortization)**

È pari al Risultato operativo (EBIT) 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.

- **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.

- **Capitale Fisso**

Comprende le seguenti voci:

- a) investimenti immobiliari
- b) altre immobilizzazioni materiali (impianti, attrezzature, altri beni, immobilizzazioni in corso)
- c) avviamento ed altre immobilizzazioni immateriali
- d) partecipazioni in società valutate con il metodo del patrimonio netto
- e) attività finanziarie disponibili alla vendita
- f) crediti finanziari (parte non corrente)

- **Capitale Circolante Netto**

È equivalente alla somma algebrica di:

- a) 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
- b) rimanenze (terreni, iniziative immobiliari in corso e acconti, immobili)
- c) attività finanziarie detenute fino a scadenza
- d) debiti commerciali (parte corrente)

e) debiti tributari

- **GAV (Gross Asset Value)**

Si intende il valore totale dell'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato.

- **NAV (Net Asset Value)**

Si intende la differenza fra il *valore totale dell'attivo* calcolato a valori correnti di mercato e il *valore totale del passivo*.

- **NAV (Net Asset Value) Immobiliare**

Si intende la differenza fra il valore totale dell'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato e il valore totale del passivo finanziario allocato sugli immobili.

- **Posizione Finanziaria Lorda (o PFL o indebitamento finanziario lordo)**

È equivalente alla somma algebrica di:

- a) indebitamento finanziario corrente
- b) indebitamento finanziario non corrente, escluse le Passività derivanti da lease

- **Posizione Finanziaria Netta (o PFN o indebitamento finanziario netto)**

È equivalente alla Posizione Finanziaria Lorda al netto di:

- a) liquidità

- **Passività Finanziarie Lorde**

È equivalente alla somma algebrica di:

- a) indebitamento finanziario corrente
- b) indebitamento finanziario non corrente
- c) passività derivanti da lease

- **Passività Finanziarie Nette**

È equivalente alle Passività Finanziarie Lorde al netto di:

- a) liquidità

Si precisa che, ai fini della riconciliazione tra i costi indicati nella Relazione sulla Gestione e i dati presenti nei Prospetti Contabili, la relazione sulla gestione espone il costo del venduto nella voce "Costi Diretti Esterni", la nota integrativa lo riporta invece nella voce variazione delle rimanenze; le rivalse sono riportate in relazione sulla gestione nella voce "perdite per sfitti nette" e nella nota integrativa sono classificate tra i ricavi.

2.8 Eventi di rilievo ed eventi successivi

In data **13 febbraio 2024** il Consiglio di Amministrazione di Aedes Spa (già Restart Spa) ha approvato le Linee guida strategiche per la redazione del nuovo piano industriale del Gruppo.

In data **21 febbraio 2024** il Socio Augusto Spa in liquidazione ha informato la Società di aver concluso con Istituto Ligure Mobiliare Spa (anche "ILM") un contratto di compravendita avente ad oggetto il trasferimento in favore di ILM di n. 9.600.000 azioni ordinarie Aedes Spa (già Restart Spa).

In data **22 febbraio 2024**, facendo seguito a quanto comunicato in precedenza, Augusto Spa in liquidazione ha informato dell'avvenuto regolamento dell'operazione di compravendita conclusa, con conseguente puntuale perfezionamento dell'operazione.

In data **8 marzo 2024** la Società ha comunicato di aver ricevuto da parte dell'Azionista Istituto Ligure Mobiliare Spa la richiesta di convocare la successiva Assemblea dei Soci anche in sede straordinaria al fine di sottoporre la trattazione del seguente punto:

1. modifica dello Statuto sociale mediante variazione della denominazione sociale, trasferimento della sede legale, adozione del modello monistico di amministrazione e controllo e aggiornamento dello Statuto sociale con modifica degli articoli 1, 2, 3, 5, 6, 9, 11, 13, 13-bis, 14 e 15, eliminazione dell'articolo 18 dello Statuto sociale e conseguente rinumerazione degli articoli da 13-bis a 17 dello Statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti
 - 1.1. variazione della denominazione sociale e conseguente modifica dell'articolo 1 dello Statuto sociale;
 - 1.2. trasferimento della sede legale e conseguente modifica dell'articolo 2 dello Statuto sociale;
 - 1.3. adozione del modello monistico di amministrazione e controllo con conseguenti modifiche degli articoli 11, 13, 13-bis, 14 e 15, 2 eliminazione dell'articolo 18 dello Statuto sociale e rinumerazione degli articoli da 13-bis a 17 dello Statuto sociale;
 - 1.4. aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli articoli 3, 5, 6 e 9 dello Statuto sociale.

In data **12 marzo 2024** il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio e di Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023.

In data **20 marzo 2024** il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato la nomina per cooptazione del Dott. Giorgio Ferrari ai sensi dell'art. 2386 del codice civile e dell'art. 11 dello Statuto sociale, al quale sono state attribuite le deleghe gestorie. La nomina segue l'intervenuta efficacia, a decorrere dal termine del 19 marzo 2024, delle dimissioni del CEO Giuseppe Roveda.

In data **15 aprile 2024** l'Assemblea dei Soci da deliberato:

- in sede ordinaria, di approvare la proposta di integrazione del Consiglio di amministrazione formulata dal Socio ILM nominando il Consigliere Giorgio Ferrari (già cooptato dal Consiglio di Amministrazione del 20 marzo 2024 a seguito delle dimissioni di un consigliere) e ripristinando il numero di componenti il Consiglio di Amministrazione in 9 (nove) così come determinato dall'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2021;
- in sede straordinaria, di approvare la proposta formulata dal Socio ILM concernente (i) la modifica dello Statuto sociale mediante variazione della denominazione sociale da "Restart S.p.A." alla denominazione originaria "Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni" o, in forma abbreviata, "Aedes Spa"; (ii) il trasferimento della sede legale sociale da Milano a Genova; (iii) l'adozione del modello monistico di amministrazione e controllo fondato su di un Consiglio di Amministrazione e su un comitato costituito al suo interno denominato Comitato per il Controllo sulla Gestione; (iv) l'aggiornamento dello Statuto sociale mediante la modifica degli articoli 3, 5, 6 e 9 illustrate nella Relazione ex art. 125-ter, comma 3 del D. Lgs. 58/98 ("TUF") presentata dal Socio ILM.

In data **16 aprile 2024** il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di nominare il Consigliere Giorgio Ferrari quale Amministratore Delegato della Società attribuendogli le deleghe gestorie.

In data **14 maggio 2024** la Società ha reso noto di aver ricevuto da parte degli azionisti di minoranza Stella d'Atri e Marco Pedretti – titolari rispettivamente di n. 1.687.771 azioni ordinarie rappresentative del 5,27% del capitale sociale della Società e di n. 180.000 azioni ordinarie rappresentative dello 0,56% del capitale sociale della Società – ai sensi dell'art. 126-bis del D. Lgs. 58/98 ("TUF"), ulteriori proposte di deliberazione relative ai punti 1 (i.e. proposta di modifica degli articoli 9, 11, 13 e 15 dello Statuto sociale) e 2 (i.e. proposta di conferimento di una delega per aumentare il capitale sociale) all'ordine del giorno della parte straordinaria e al punto 3.4 (i.e. nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione) all'ordine del giorno della parte ordinaria dell'Assemblea Straordinaria e Ordinaria degli Azionisti convocata per il giorno 27 maggio 2024.

In data **27 maggio 2024** la Società comunica che l'Assemblea dei Soci:

- in sede straordinaria non ha approvato le proposte di delibera sul primo e secondo punto all'ordine del giorno della parte straordinaria dell'Assemblea relative alla modifica degli articoli 9, 11, 13 e 15 dello Statuto sociale e all'attribuzione al Consiglio di amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 50 milioni;
- in sede ordinaria ha (i) approvato il bilancio d'esercizio della Società e il bilancio consolidato del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2023 e la politica di remunerazione della Società; (ii) determinato in sette il numero dei membri del nuovo Consiglio di amministrazione e ne ha fissato la durata in tre esercizi e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, traendone sei Consiglieri dalla lista presentata dall'Azionista di riferimento Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. e un Amministratore dalla lista presentata dall'Azionista di minoranza Stella d'Atri; l'Assemblea ha infine eletto alla carica di Presidente del Consiglio di amministrazione il Dott. Federico Strada (Consigliere tratto dalla lista presentata dall'Azionista di riferimento Istituto Ligure Mobiliare Spa) e deliberato in favore dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; autorizzato il Consiglio di amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, fino ad un massimo pari al 10% del capitale sociale e per il periodo di 18 mesi dalla delibera assembleare.

In data **30 maggio 2024** il Consiglio di amministrazione ha (i) nominato il dott. Giorgio Ferrari alla carica di Vice-presidente, AD e amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi; (ii) valutato l'indipendenza dei propri membri; (iii) costituito il comitato per il controllo sulla gestione e il comitato governance e parti correlate; (iv) nominato il nuovo dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari; (v) aggiornato il calendario degli eventi societari 2024.

In data **20 giugno 2024** Aedes rammenta che, con riferimento ai "Warrant Restart S.p.A. 2015-2024" (codice ISIN IT0005083271, i "Warrant"), ai sensi dell'art. 2.2 del Regolamento "Warrant Restart S.p.A. 2015-2024" (il "Regolamento"), il termine ultimo previsto per l'esercizio dei Warrant è il giorno 5 luglio 2024, corrispondente al quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2024 incluso. Pertanto, a partire dal 6 luglio 2024 i Warrant per i quali non sia stata presentata una richiesta di esercizio diverranno definitivamente privi di effetto. La Società precisa, inoltre, che, nel periodo di esercizio 1-7 giugno 2024 (primi cinque giorni lavorativi, sono stati esercitati n. 90.000 Warrant, con conseguente sottoscrizione (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 30 Warrant esercitati) e contestuale liberazione di n. 3.000 nuove azioni ordinarie rivenienti dall'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant al prezzo unitario di Euro 0,55 per azione (comprensivo di sovrapprezzo), per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.650,00.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Non si rilevano eventi rilevanti successivi al 30 giugno 2024.

2.9 Il mercato immobiliare

Nella prima metà del 2024, tutti i principali indicatori del mercato delle compravendite mostrano valori in crescita. A far segnare l'incremento più consistente è lo stock disponibile, che evidenzia un aumento del **21,7%** nel primo semestre del **2024**, seppur a velocità diverse nelle varie aree del Paese. **Centro, Sud e Isole** sono le aree che fungono da traino per la tendenza, con il **Nord** che si mantiene invece su valori più contenuti: nel settentrione, sia a Ovest che a Est la crescita si attesta infatti **tra il 10 e l'11%**, mentre scendendo nello Stivale si trovano il **+24,4%** del Centro, il **+47,2%** del Sud e il **+48,3%** delle Isole.

Nonostante l'incremento diffuso dell'offerta, la domanda non mostra nessun segnale di cedimento: su base semestrale l'interesse per l'acquisto sale infatti quasi del 16%, con aumenti quasi sempre compresi tra il 10% e il 20% eccezion fatta per le Isole, dove la richiesta sale in maniera più contenuta (+6,6%).

Insieme a offerta e domanda, tra gennaio e giugno aumentano anche i prezzi degli immobili in vendita a livello nazionale, precisamente del **5,2%**. L'incremento più consistente è quello del **Nord-Ovest (+6,9%)**, mentre il **Centro** è la zona che registra gli aumenti più contenuti, poco al di sotto del **3%**.

2.10 Principali rischi ed incertezze

La Relazione degli Amministratori al bilancio al 31 dicembre 2023 include una descrizione, alla quale si rimanda, dei principali rischi ed incertezze cui Aedes ed il Gruppo sono esposti. Si segnalano in sintesi:

- rischi relativi agli andamenti del contesto macro-economico, ed ai potenziali effetti del permanere di fattori di incertezza aggravati dal conflitto in Ucraina, sia sullo scenario economico di breve e medio periodo sia sull'attività, le strategie e le prospettive del Gruppo;
- rischi connessi all'evoluzione del quadro normativo e regolamentare (rischi di *compliance*);
- rischi legati ai contenziosi fiscali in essere.

Ai suddetti fattori di rischio e incertezza si aggiunge il rischio di mercato connesso alle elevate e perduranti pressioni inflazionistiche e all'andamento generale dell'economia e dei tassi di interesse, i quali possono influire negativamente sui risultati anche in considerazione dei potenziali effetti sui costi del denaro, delle materie prime e dell'energia.

Nella presente Relazione Finanziaria Semestrale i Rischi finanziari sono commentati nella nota 3.10 ed in particolare viene riportata l'informativa relativa al rischio di liquidità, rischio di tasso e rischio di credito.

I sopra elencati rischi, cui il Gruppo risultava esposto al 31 dicembre 2023, sono ancora attuali nel primo semestre 2024 ed in previsione continueranno ad esserlo nel secondo semestre.

• Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali

Si segnala che, così come riportato nel progetto di scissione, tutti i contenziosi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ di cui Aedes era parte sono stati assegnati, per effetto della scissione e alla data di efficacia della stessa, alla società beneficiaria Aedes SIIQ Spa, ad oggi incorporata in Domus Srl a seguito del delisting di Aedes SIIQ Spa. Qualora l'estromissione di Aedes da tali contenziosi non risultasse proceduralmente possibile, tutte le eventuali sopravvenienze attive e passive riconducibili ai medesimi rimarranno ad esclusivo beneficio o carico di Domus Srl. Si precisa che, in esecuzione di quanto previsto dal progetto di scissione, sono rimasti in capo alla scissa le perdite fiscali pregresse di cui dispone il consolidato fiscale del Gruppo della scissa (che al 30 giugno 2024 ammontano a circa 234 milioni di Euro), nonché tutti i contenziosi tributari e le eventuali passività fiscali relativi al complesso aziendale SIIQ per atti compiuti entro la data di efficacia della scissione.

PRINCIPALI CONTENZIOSI

PRINCIPALE CONTENZIOSO TRASFERITO AD AEDES SIIQ SPA (ORA DOMUS S.R.L.) POST SCISSIONE – CONTENZIOSO FIH

Come anticipato, si rammenta che tutti i contenziosi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ di cui Aedes era parte alla data di efficacia della scissione parziale proporzionale della Società nei confronti di Sede SIIQ Spa (poi denominata Aedes SIIQ Spa e in seguito incorporata in Domus Srl) sono stati assegnati, per effetto della predetta scissione, alla società beneficiaria Aedes (ora, e d'ora in avanti, Domus Srl).

Tra i contenziosi trasferiti a Domus Srl vi rientra altresì il contenzioso civile promosso da FIH Sagl (il "Contenzioso FIH") che, alla data di efficacia della scissione, era pendente dinanzi alla Corte di Cassazione, e che è stato riassunto, in data 3 marzo 2023, da FIH innanzi alla Corte di Appello di Milano all'esito dell'ordinanza della Corte di Cassazione. La Società si è ritualmente costituita in giudizio con l'assistenza dei legali designati da Domus Srl, dando comunque atto nelle proprie difese che il Contenzioso FIH è stato trasferito a Domus Srl per effetto della riferita operazione di scissione. Domus Srl è ritualmente intervenuta in giudizio ai sensi dell'art. 111, comma 3, c.p.c., dando atto di essere subentrata alla Società nella titolarità attiva e passiva dei diritti controversi e insistendo per il rigetto delle domande proposte da FIH e per l'estromissione di Aedes dal giudizio. Da ultimo, la Società, con l'assistenza dei legali designati da Domus Srl, ha depositato le proprie memorie di replica, con le quali ha *inter alia* insistito per l'accoglimento delle proprie conclusioni, già precisate nei precedenti atti.

Si precisa che il progetto di scissione e i connessi accordi prevedono, *inter alia*, che Domus Srl si impegni affinché la Società venga estromessa dai giudizi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ. Qualora tuttavia la Società non ottenesse l'estromissione dal Contenzioso FIH, tutte le eventuali sopravvenienze attive e passive ad esso riconducibili rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo beneficio o carico di Domus Srl.

ALTRI PROCEDIMENTI

Si rappresenta che in data 26 giugno 2023 la Società ha ricevuto dalla Consob una lettera di contestazione ai sensi dell'art. 187-septies del D. Lgs. n. 58/98 ("TUF") e dell'art. 15 del Regolamento (UE) 596/2014 ("MAR") indirizzata anche ad altri 11 soggetti. È stato contestato in particolare a Aedes l'illecito previsto dall'art. 187-quinquies, comma 1, lettera a), del TUF per la violazione degli artt. 12, par. 1, lett. c), e 15 del MAR asseritamente commessa nell'interesse di Aedes da taluni soggetti apicali all'epoca dei fatti contestati (*i.e.* il precedente Presidente Giacomo Garbuglia e il precedente Amministratore Delegato Giuseppe Roveda), destinatari a loro volta della riferita lettera di contestazione; la Società è altresì chiamata in solido ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L. n. 689/1981 per le violazioni contestate ai riferiti suoi soggetti apicali all'epoca dei fatti contestati.

Al riguardo si precisa che in data 12 novembre 2023 la Società ha presentato le proprie articolate difese funzionali a far emergere la completa estraneità della Società rispetto ai fatti oggetto della Contestazione, depositando ritualmente le proprie deduzioni scritte avverso la contestazione. Successivamente, in data 24 gennaio 2024 l'Ufficio Sanzioni Amministrative ("USA") ha trasmesso la Relazione per la Commissione (la "Relazione USA") contenente le proprie proposte motivate in merito al procedimento in parola, proponendo di applicare alla Società una sanzione amministrativa pari a Euro 100 mila, prossima al minimo edittale (*i.e.* 5 volte superiore al minimo edittale previsto pari a Euro 20 mila e 150 volte inferiore al massimo edittale previsto pari a Euro 15 milioni). Avverso la riferita Relazione USA la Società ha presentato in data 23 febbraio 2024 le proprie articolate controdeduzioni insistendo affinché nessun addebito venisse applicato nei propri confronti.

La Consob, in data 27 marzo 2024, ai sensi dell'art. 8, comma 7, del Regolamento sul procedimento sanzionatorio, ha richiesto all'USA di redigere una relazione integrativa (la "Relazione Integrativa"). L'USA, in data 9 maggio 2024, ha presentato la Relazione Integrativa, con la quale ha ribadito e confermato le proposte già formulate all'interno della Relazione USA. Conseguentemente la Società, in data 7 giugno 2024, ha trasmesso le proprie ulteriori controdeduzioni scritte, contestando nuovamente la sussistenza dei presupposti per l'applicazione delle sanzioni amministrative proposte ed insistendo di conseguenza affinché la Commissione riconoscesse che nessun addebito venisse applicato nei confronti della Società per tutte le ragioni esposte e comprovate nelle proprie difese.

In data 19 giugno 2024 l'Autorità di Vigilanza con Delibera n. 23175 ha confermato le sanzioni proposte dall'USA applicando nei confronti della Società, ai sensi dell'art. 187-*quinquies* del TUF, una sanzione amministrativa pecuniaria pari ad Euro 100.000,00, in relazione alla violazione del combinato disposto degli artt. 12, par. 1, lett. c) e 15 del Regolamento MAR, contestata ai due *ex* Amministratori della Società, Sig.ri Giuseppe Roveda e Giacomo Garbuglia, disponendo che la Società risponda solidalmente, ai sensi dell'art. 6, comma 3, della legge n. 689/1981, per il pagamento delle sanzioni amministrative complessivamente pari a Euro 400.000,00 applicate nei confronti degli *ex* Amministratori della Società, Sig.ri Giuseppe Roveda e Giacomo Garbuglia.

Al riguardo, si rappresenta che la Società, sin dal ricevimento della Relazione USA contenente la proposta di sanzione amministrativa, ha prudentemente disposto l'accantonamento a fondo rischi di una somma pari ad Euro 100.000,00. La Società, alla data della presente Relazione, sta valutando l'opportunità di proporre ricorso in opposizione *ex art. 187-septies* del TUF.

2.11 Personale e struttura organizzativa

L'organico del Gruppo Aedes al 30 giugno 2024 è composto da 1 dipendente. Di seguito si dettaglia la posizione al 30 giugno 2024 e il confronto con il 31 dicembre 2023.

	Totale Gruppo			F				M			
	30/06/24	31/12/23	Δ	2024	% su tot	2023	% su tot	2024	% su tot	2023	% su tot
Dirigenti	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Quadri	1	2	(1)	1	100%	2	100%	0	0%	0	0%
Impiegati	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Operai	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTALE	1	2	(1)	1	100%	2	100%	0	0%	0	0%

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

Personale per fascia di età			
	2024	2023	Δ
25/29	0	0	0
30/34	0	0	0
35/39	0	1	(1)
40/44	0	0	0
45/49	0	0	0
50/54	0	0	0
55/59	0	0	0
60/64	1	1	0
Totale	1	2	(1)

Personale per anzianità aziendale			
	2024	2023	Δ
0/5	0	1	(1)
6/10	0	0	0
11/20	0	0	0
21/30	1	1	0
Totale	1	2	(1)

Si segnala che la Società in data 17 giugno 2024 ha stipulato con **Istituto Ligure Mobiliare Spa**, socio di riferimento e quindi parte correlata, un accordo di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un'impiegata amministrativa.

2.12 Corporate governance e attività di direzione e coordinamento

In data 15 aprile 2024 l'Assemblea dei soci di Aedes, in sede straordinaria, ha deliberato di adottare, a far data dal rinnovo degli organi sociali (avvenuto con l'Assemblea dei Soci del 27 maggio 2024), il sistema monistico di amministrazione e controllo, ai sensi degli articoli 2409-sexiesdecies e seguenti del Codice civile, fondato su di un Consiglio di Amministrazione e su un comitato costituito al suo interno denominato Comitato per il Controllo sulla Gestione.

L'attuale Consiglio di Amministrazione ha deliberato, in data 30 maggio 2024, l'istituzione del Comitato per il Controllo sulla Gestione e dell'ulteriore comitato endoconsiliare competente in materia di controllo, rischi, nomine, remunerazioni e operatività con parti correlate denominato Comitato Governance e Parti Correlate.

Per quanto attiene alla precedente governance societaria della Società in essere sino al 27 maggio 2024, si rinvia alla Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari dell'esercizio 2023, disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.aedes1905.it, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato lInfo all'indirizzo www.linfo.it. Di seguito si sintetizzano gli aspetti rilevanti della *corporate governance* della Società.

Si evidenzia che in data 15 aprile 2024 l'Assemblea dei soci di Aedes in sede straordinaria ha deliberato di adottare, dalla data di rinnovo degli organi sociali (avvenuto con l'Assemblea dei soci del 27 maggio 2024), il sistema monistico di amministrazione e controllo, ai sensi degli articoli 2409-sexiesdecies e seguenti del Codice civile, fondato su di un Consiglio di Amministrazione e su un comitato costituito al suo interno denominato Comitato per il Controllo sulla Gestione.

- **Attività di Direzione e Coordinamento**

Aedes alla data di redazione della presente relazione è soggetta all'attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli artt. 2497 ss. del Codice civile, di Istituto Ligure Mobiliare Spa.

- **Sistema di Corporate Governance monistico**

Il governo societario di Aedes è fondato sul sistema monistico, il c.d. "modello anglosassone"; 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, del Codice civile;
- il Comitato per il Controllo sulla Gestione, istituito all'interno del Consiglio di Amministrazione, il quale è investito dei compiti di vigilanza sul rispetto della legge, dei principi di corretta amministrazione e 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 *Corporate Governance*, in data 30 maggio

2024 è stato istituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione il Comitato *Governance* e Parti Correlate, con funzioni propositive e consultive in materia di controlli, rischi, nomine, remunerazioni e operatività con parti correlate.

Si precisa che la revisione legale dei conti è stata affidata dall'Assemblea dei Soci del 27 aprile 2023 alla società di revisione EY Spa per il novennio 2024-2032.

● Gli Organi

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 27 maggio 2024 che ha fissato in 7 (sette) il numero degli Amministratori e ha stabilito in tre esercizi, e pertanto fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2026, la durata in carica.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 30 maggio 2024, ha altresì nominato (i) il Comitato per il Controllo sulla Gestione, composto da 3 Amministratori in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa, anche regolamentare, vigente nelle persone del Dott. Marco Pedretti (Presidente e tratto ai sensi di Legge e di Statuto dalla lista di minoranza presentata dall'Azionista di minoranza Stella d'Atri), Lucia Tacchino e Marco Andrea Centore e (ii) il Comitato *Governance* e Parti Correlate, composto da 3 Amministratori non esecutivi e indipendenti nelle persone della Dott.ssa Serena del Lungo (Presidente), Lucia Tacchino e Marco Andrea Centore, competente in materia di controllo, rischi, nomine, remunerazioni e operatività con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica risulta quindi così composto: Federico Strada, (Presidente), Giorgio Ferrari (Vicepresidente, Amministratore Delegato e Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi), Elena Stefania Olga Ripamonti, Serena del Lungo, Marco Pedretti, Lucia Tacchino e Marco Andrea Centore.

Tutti gli Amministratori, ad eccezione del Dott. Marco Pedretti tratto dalla lista di minoranza presentata dall'Azionista di minoranza Stella d'Atri, sono stati tratti dalla lista di maggioranza presentata dall'Azionista Istituto Ligure Mobiliare Spa.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione tenutosi il 30 maggio 2024 ha deliberato la nomina di Giorgio Ferrari alla carica di Vicepresidente, Amministratore Delegato e Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

SOCIETÀ DI REVISIONE

La Società incaricata della revisione legale dei conti di Aedes Spa e delle altre società controllate è EY S.p.A., come da deliberazione dell'Assemblea ordinaria dei soci del 27 aprile 2023. L'incarico ha durata novennale per gli esercizi 2024-2032.

Si precisa che il conferimento dell'incarico in oggetto è avvenuto con anticipo rispetto alla scadenza dell'incarico precedente anche ai sensi dell'art. 5 del Regolamento UE n. 537/2014, il quale prevede un periodo di cd. "*cooling-in*" con riferimento alla fornitura di determinati servizi diversi dalla revisione legale dei conti e, in particolare, vieta alle società di revisione di prestare, direttamente o indirettamente, nel corso dell'esercizio precedente a quello di inizio dell'incarico di revisione legale dei conti, a favore dell'ente sottoposto a revisione, alla sua controllante e alle sue controllate all'interno dell'UE (i) servizi di progettazione e realizzazione di procedure di controllo interno e gestione del rischio relative alla preparazione e/o al controllo dell'informativa finanziaria, nonché (ii) servizi di progettazione e realizzazione di sistemi tecnologici per l'informativa finanziaria.

2.13 Altre informazioni

- Attività di ricerca e sviluppo

Le società del Gruppo non hanno condotto nel corso del periodo 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. “Infragruppo”) e i rapporti con le altre parti correlate diversi da quelli Infragruppo (c.d. “Altre Parti Correlate”) consistono prevalentemente in servizi amministrativi, immobiliari e tecnici regolati a normali condizioni di mercato, oltre che a finanziamenti erogati dalle società del Gruppo alle società ad esse collegate, remunerati a tassi in linea con quelli normalmente applicati per operazioni simili.

Le operazioni con parti correlate sono avvenute e avvengono a condizioni di mercato in conformità alla procedura appositamente adottata dalla Società, aggiornata da ultimo in data 30 maggio 2024.

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 del primo semestre 2024 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali⁴.

- Trattamento dei dati personali (Regolamento UE 679/2016)

Aedes ha adottato un modello documentale predisposto ai sensi del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (UE) 2016/679 per l’attuazione di tutti gli adempimenti necessari.

Aedes, sensibile al concetto di “responsabilizzazione” introdotto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali, effettua trattamenti in linea con i principi di liceità, correttezza e trasparenza, raccoglie e utilizza informazioni strettamente necessarie al perseguimento delle finalità di trattamento e garantisce un’adeguata tutela dei diritti e delle libertà dei soggetti interessati, adottando le misure tecniche, organizzative e procedurali necessarie per garantire il rispetto dei principi e degli adempimenti imposti dal Regolamento.

Aedes nel rispetto della normativa in vigore si impegna ad individuare eventuali nuovi rischi che incombono sulla riservatezza, integrità e disponibilità dei dati personali, monitorare

⁴ 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.

l'andamento dei rischi individuati in precedenza, valutare l'efficacia e l'efficienza delle misure di sicurezza adottate per mitigare i rischi individuati e mantenere aggiornata tutta la documentazione necessaria a tale scopo.

La Società ha predisposto, ulteriori misure, a tutela della privacy dei singoli soggetti, nel rispetto delle disposizioni normative previste nei vari protocolli sanitari in merito all'emergenza sanitaria COVID 19.

- **Attestazione ai sensi dell'art. 2.6.2 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.**

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2.6.2, comma 8 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., il Consiglio di Amministrazione di Aedes Spa attesta l'esistenza delle condizioni di cui all'articolo 16 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 in materia di mercati.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2.6.2, comma 7 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana Spa, si precisa che Aedes Spa non controlla società costituite e regolate 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**

Ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, s.m.i, si comunica che la Società ha aderito al regime di "opt-out" di cui agli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche (il "Regolamento Emittenti"), avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi ivi prescritti.

- **Qualifica di PMI**

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'art. 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF, si segnala che alla data di approvazione della presente Relazione la Società rientra in tale definizione in quanto ha una capitalizzazione di mercato inferiore ad Euro 1 miliardo.

- **Dichiarazione di carattere non finanziario**

La Società non supera le soglie previste dal D.Lgs 30 dicembre 2016 n. 254 e pertanto non è stata predisposta la dichiarazione di carattere non finanziario.

2.14 Evoluzione prevedibile della gestione

A seguito dell'acquisto della quota di controllo, corrispondente al 29,99% del capitale sociale della Società, da Augusto Spa in liquidazione all'Istituto Ligure Mobiliare Spa, perfezionato in data 22 febbraio 2024, si è verificato un cambio di *governance*.

In data 15 aprile 2024, l'Assemblea dei soci di Aedes in sede straordinaria ha deliberato di adottare, dalla data di rinnovo degli organi sociali, il sistema monistico di amministrazione e controllo, ai sensi degli articoli 2409-sexiesdecies e seguenti del Codice civile, fondato su di un Consiglio di Amministrazione e su un comitato costituito al suo interno denominato Comitato per il Controllo sulla Gestione.

Pertanto, a decorrere dalla data dell'Assemblea dei soci del 27 maggio 2024, è stato nominato un Consiglio di Amministrazione composto di sette membri, tre dei quali componenti il Comitato per il Controllo sulla Gestione.

In tale contesto è proseguita l'attività caratteristica.

Si segnala che in data 6 marzo 2024 è stato concluso un contratto di locazione con oggetto n. 14 posti auto all'interno del complesso immobiliare di Milano, via Carlo de Angeli n.3, di proprietà della controllata Pragaotto Srl.

Sono stati conferiti incarichi ad intermediari immobiliari con la finalità di alienare gli immobili ad uso residenziale siti in Serravalle Scrivia (AL).

Infine, è stato commissionato uno studio di fattibilità per la realizzazione, sul terreno di proprietà della Capogruppo sito in Serravalle Scrivia (AL), di un complesso immobiliare logistico a servizio delle attività commerciali del Serravalle Designer Outlet e del Serravalle Retail Park.

È inoltre proseguita l'attività di recupero dei crediti fiscali iscritti in bilancio; al riguardo si evidenzia l'incasso di circa 344 migliaia di Euro relativo a rimborso del credito IVA 2022 e 2023.

Obiettivo del neo eletto Consiglio di Amministrazione è redigere ed approvare al più presto un piano industriale che copra il periodo 2024-2028 e che abbia come traguardo la creazione di valore per stakeholders e shareholders e che passi attraverso la riduzione dei costi ricorrenti, l'investimento in immobili commerciali a reddito e in operazioni immobiliari opportunistiche e il rilancio dell'attività caratteristica di sviluppo immobiliare, anche attraverso la crescita per linee esterne.

3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DEL GRUPPO AEDES

3.1 Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata⁵

	Note	30 giugno 2024	di cui parti correlate	31 dicembre 2023	di cui parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	470		570	
Altre immobilizzazioni materiali	2	29		35	
Immobilizzazioni immateriali	3	15		6	
Diritti d'uso	4	70		124	
Crediti finanziari non correnti	5	34		34	
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	6	2		2	
Totale attività non correnti		620		771	
Attività correnti					
Rimanenze	7	1.865		1.860	
Crediti commerciali e altri crediti correnti	6	1.227		1.440	
Disponibilità liquide	8	4.028		4.518	
Totale attività correnti		7.120		7.818	
TOTALE ATTIVO		7.740		8.589	
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		5.005		5.005	
Riserva legale		1.000		1.000	
Utili/(Perdite) portate a nuovo		1.816		3.391	
Risultato del periodo di competenza del Gruppo		(901)		(1.580)	
Totale patrimonio netto di Gruppo	9	6.920		7.816	
Patrimonio netto di terzi		-		-	
Risultato del periodo di competenza dei terzi		-		-	
Totale patrimonio netto dei terzi		-		-	
TOTALE PATRIMONIO NETTO		6.920		7.816	
PASSIVO					
Passività non correnti					
Passività derivanti da lease non correnti	10	-		18	
Debiti per trattamento di fine rapporto dipendenti	11	-		14	
Fondi rischi e oneri	12	100		100	
Totale passività non correnti		100		132	
Passività correnti					
Passività derivanti da lease correnti	10	72		108	
Debiti tributari correnti	13	19		34	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	14	629		499	
Totale passività correnti		720		641	
TOTALE PASSIVO		820		773	
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		7.740		8.589	

⁵ (in migliaia di euro)

3.2 Conto economico consolidato⁶

	Note	30 giugno 2024	di cui parti correlate	30 giugno 2023	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15	7		46	
Altri ricavi		-		2	
Variazione delle rimanenze		-		(36)	
Costi per materie prime e servizi	16	(560)		(517)	
Costo del personale	17	(72)		(148)	
Altri costi operativi	18	(104)		(94)	
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	19	(100)		-	
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	20	4		-	
Ammortamenti e svalutazioni	21	(61)		(58)	
Svalutazioni e accantonamenti	21	(41)		-	
Risultato operativo		(927)		(805)	
Proventi finanziari	22	27		19	
Oneri finanziari	22	(1)		(4)	
Risultato al lordo delle imposte		(901)		(790)	
Imposte		-		-	
Risultato del periodo		(901)		(790)	
di cui					
Utile/(Perdita) di competenza dei terzi		-		-	
Utile/(Perdita) di competenza del Gruppo		(901)		(790)	

3.3 Conto economico complessivo consolidato⁷

	Note	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Risultato del periodo		(901)	(790)
<i>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro:</i>			
Utili/(Perdite) attuariali		-	-
Totale Altri Utili/(Perdite)		-	-
Totale Risultato complessivo		(901)	(790)
di cui			
Risultato complessivo di competenza dei terzi		-	-
Risultato complessivo di competenza del Gruppo		(901)	(790)
Risultato per azione	23	(0,028)	(0,025)

⁶ (in migliaia di euro)

⁷ (in migliaia di euro)

3.4 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato⁸

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	TOTALE
Saldo al 1° gennaio 2023	5.005	1.000	4.559	(1.168)	9.396	-	9.396
Destinazione risultato 2022			(1.168)	1.168	-		-
Utile/(Perdita) del periodo				(790)			(790)
Saldo al 30 giugno 2023	5.005	1.000	3.391	(790)	8.606	-	8.606
Saldo al 1° gennaio 2024	5.005	1.000	3.391	(1.580)	7.816	-	7.816
Destinazione risultato 2023			(1.580)	1.580			-
Utili/(Perdite) attuariali			(2)		(2)		(2)
Altri movimenti			5		5		5
Sottoscrizione Warrant			2		2		2
Utile/(Perdita) del periodo				(901)	(901)		(901)
Saldo al 30 giugno 2024	5.005	1.000	1.816	(901)	6.920		6.920

3.5 Rendiconto finanziario consolidato⁹

	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Risultato di competenza del gruppo	(901)	(790)
Proventi netti da cessioni di immobili	-	(9)
Oneri/(proventi) da partecipazioni	-	-
Ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni	62	58
Svalutazioni/(rilasci) di fondi su crediti e fondi rischi	41	4
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	100	-
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(4)	-
Oneri/(proventi) finanziari netti	(26)	(15)
Variazione Fondo TFR	(14)	(2)
Flussi di cassa derivanti dalle rimanenze	-	45
Variazione crediti commerciali e altri crediti	172	(68)
Variazione debiti commerciali e altri debiti	130	(10)
Altri costi (proventi) non monetari	-	-
Debiti per imposte correnti e differite	(14)	(5)
Imposte pagate al netto dei rimborsi	-	(6)
Interessi (pagati)/incassati	26	-
Flusso finanziario dell'attività operativa	(429)	(798)
Decrementi di investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali	-	4
Incrementi di investimenti immateriali e diritti d'uso	(9)	-
Variazione altre poste finanziarie	-	19
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	(9)	23
Variazioni passività per lease	(54)	(53)
Incassi per sottoscrizione warrant	2	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	(52)	(53)
Variazione della disponibilità monetaria netta	(490)	(828)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	4.518	6.179
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo	4.028	5.351

⁸ (in migliaia di euro)

⁹ (in migliaia di euro)

3.6 Premessa

Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni (già Aedes Spa) (**“Aedes”**, la **“Società”** o la **“Capogruppo”**), fondata a Genova il 3 aprile 1905, è stata la prima società immobiliare italiana ad essere quotata alla Borsa Valori, dapprima sul listino di Genova e dal 1924 alla Borsa Valori di Milano. Nel secolo scorso ebbe Soci illustri: la Banca d'Italia, il Fondo Pensioni Cariplo, il Credito Italiano e l'Accademia dei Lincei. Nel corso del '900 è stata la prima società quotata italiana nella distribuzione dei dividendi.

A fine 2018 il Gruppo Aedes ha subito una ristrutturazione che ha visto la scissione della società. Successivamente, a seguito della messa in liquidazione del socio di riferimento Augusto Spa è stata avviata la procedura di vendita delle due partecipazioni risultanti.

Il comparto scisso, cosiddetto SIIQ, che ricomprendeva la maggior parte degli asset, tra cui, inter alia, gli asset costituenti il Retail park di Serravalle e l'operazione di sviluppo di Caselle (TO), sono stati dapprima venduti e successivamente incorporati da Domus Srl, joint venture tra il gruppo Hines e Viba Srl.

Nei primi mesi del 2024 la quota di controllo della scissa è stata acquisita dall'Istituto Ligure Mobiliare, che ne ha riportato a Genova la sede sociale con l'intento di rilanciarne e sviluppare l'attività immobiliare caratteristica.

La revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato viene effettuata da EY 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 semestrale abbreviato è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 25 luglio 2024.

• Base di preparazione e nuovi principi contabili

Il Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato del periodo 1° gennaio - 30 giugno 2024 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”**).

Il Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale, e all'art. 154 ter del Testo Unico sulla Finanza.

Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma **“abbreviata”** e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS.

Il Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 è stato redatto in forma **“sintetica”** e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, predisposto in conformità con gli IFRS.

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

Il bilancio è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico, salvo che per la valutazione degli investimenti immobiliari al fair value.

Il bilancio è redatto sul 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 successiva sezione “Rischi finanziari”, cui si rinvia.

I rischi e le incertezze relative al business e i rischi finanziari, tra i quali quello di liquidità, sono descritti nelle sezioni dedicate della Relazione sulla Gestione e nel paragrafo “Rischi finanziari” delle Note Illustrative.

Le situazioni contabili semestrali delle società controllate utilizzate per la redazione del presente Bilancio Consolidato semestrale abbreviato, sono quelle predisposte dalle rispettive strutture amministrative, opportunamente riclassificati e rettificati, ove necessario, per adeguarli ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS) e ai criteri di Gruppo.

Il presente Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato 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 Semestrale abbreviato al 30 giugno 2024, sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione e di consolidamento adottati per il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi, modifiche ed interpretazioni in vigore dal 1° gennaio 2024. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

Diverse modifiche si applicano per la prima volta nel 2024, ma non hanno avuto un impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS APPLICATI DAL 1° GENNAIO 2024

Supplier Finance Arrangements - Amendments to IAS 7 and IFRS 7

A maggio 2023, lo IASB ha emesso le modifiche dello IAS 7 Rendiconto Finanziario e IFRS 7 Strumenti Finanziari: Informazioni Integrative, per chiarire le caratteristiche dei contratti di reverse factoring e richiedere di dare ulteriore informativa di tali accordi. I requisiti di informativa inclusi nelle modifiche hanno l'obiettivo di assistere gli utilizzatori di bilancio nel comprendere gli effetti sulle passività, flussi di cassa ed esposizione al rischio di liquidità di un'entità degli accordi di reverse factoring.

I requisiti di transizione chiariscono che un'entità non deve fornire informativa nei bilanci intermedi relativi al primo esercizio di applicazione delle modifiche. Le modifiche non hanno avuto impatti sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo.

Amendments to IFRS 16: Lease Liability in a Sale and Leaseback

A settembre 2022, lo IASB ha emanato una modifica all'IFRS 16 per specificare i requisiti che un locatore venditore utilizza nella misurazione della passività per leasing che deriva da una transazione di sale & lease back, per assicurare che il locatore venditore non riconosca utili o perdite con riferimento al diritto d'uso mantenuto dallo stesso.

Tali modifiche non hanno avuto impatti sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo.

Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current

A gennaio 2020 ed ottobre 2022, lo IASB ha pubblicato delle modifiche ai paragrafi da 69 a 76 dello IAS 1 per specificare i requisiti per classificare le passività come correnti o non correnti. Le modifiche chiariscono:

- Cosa si intende per diritto di postergazione della scadenza
- Che il diritto di postergazione deve esistere alla chiusura dell'esercizio
- La classificazione non è impattata dalla probabilità con cui l'entità eserciterà il proprio diritto di postergazione
- Solamente se un derivato implicito in una passività convertibile è esso stesso uno strumento di capitale la scadenza della passività non ha impatto sulla sua classificazione

Inoltre, è stato introdotto un requisito che richiede di dare informativa quando una passività che deriva da un contratto di finanziamento è classificata come non corrente ed il diritto di postergazione dell'entità è subordinato al rispetto di covenants entro dodici mesi.

Tali modifiche non hanno avuto impatti sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo.

3.7 Schemi di bilancio

I prospetti contabili utilizzati al 30 giugno 2024 sono omogenei con quelli predisposti per il bilancio annuale al 31 dicembre 2023 a cui si rimanda.

3.8 Principi di consolidamento

I principi di consolidamento utilizzati al 30 giugno 2024 sono omogenei con quelli predisposti per il bilancio annuale al 31 dicembre 2023 a cui si rimanda.

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2024 comprende i dati patrimoniali ed economici della Capogruppo Aedes Spa e delle società controllate.

L'elenco delle società controllate è riportato nell'Allegato 1.

Nel corso del primo semestre 2024 non si rilevano variazioni del perimetro di consolidamento.

3.9 Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati al 30 giugno 2024 sono omogenei con quelli utilizzati per il bilancio annuale al 31 dicembre 2023 a cui si rimanda.

- **Stime ed assunzioni rilevanti**

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 degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, alla recuperabilità dei crediti, anche di natura fiscale e alla valutazione dei fondi per rischi ed oneri.

Con particolare riguardo alla valutazione degli investimenti immobiliari (470 migliaia di Euro al 30 giugno 2024) e delle rimanenze immobiliari (1.865 migliaia di Euro al 30 giugno 2024) va notato che la valutazione del *fair value* e del valore netto di realizzo, effettuata con il supporto di esperti 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 25 - *FAIR VALUE* per maggiori informazioni in merito alle modalità di determinazione del *fair value* degli immobili e al paragrafo "Valutazioni immobiliari" della Relazione sulla gestione per informazioni in merito al processo di selezione dei periti indipendenti.

3.10 Rischi finanziari

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.

Il Gruppo, tramite 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 periodica, tenendo conto di un orizzonte temporale non inferiore a un anno e di una coerente gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari in modo da gestire in modo coerente i flussi di cassa in entrata e in uscita, attraverso il continuo monitoraggio degli organi delegati.

La Società e il Gruppo hanno individuato in ogni caso tra le proprie priorità il monitoraggio della situazione di liquidità della Società nel corso dell'esercizio, coadiuvandosi con le competenti strutture aziendali e in coordinamento con l'Amministratore Delegato.

Ai fini della valutazione di tale rischio ed in sede di redazione della presente relazione finanziaria semestrale, il Gruppo ha predisposto delle proiezioni economiche finanziarie (le "Proiezioni") che tengono conto dei flussi di cassa operativi e degli impegni finanziari che interessano tutte le società del Gruppo per i successivi 12 mesi.

Sulla base dei fabbisogni rinvenuti dalle Proiezioni, la Società ed il Gruppo hanno

individuato le seguenti principali fonti di copertura finanziaria:

- disponibilità liquide presenti al 30 giugno 2024;
- cessione di taluni asset;

Sulla base delle informazioni e delle evidenze documentali disponibili alla data di redazione della presente Relazione 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 nelle Proiezioni. Si precisa peraltro che, il verificarsi in tutto od in parte delle stesse attività nei modi e nei tempi previsti dipenderà anche da fattori al di fuori del controllo della società quali tra gli altri il ciclo economico, l'evoluzione del mercato immobiliare, l'evoluzione del mercato dei capitali.

Inoltre, tenuto conto delle incertezze inerenti all'imprevedibile evoluzione della crisi internazionale provocata dal conflitto in Ucraina (con particolare riguardo ai relativi effetti sull'inflazione, sui tassi di interesse e sui costi delle materie prime e dell'energia), ed al fine di valutare gli impatti derivanti da un potenziale rallentamento delle attività di investimento/disinvestimento della Società, gli Amministratori hanno redatto un worst case scenario sulle proiezioni economiche e finanziarie, ritenendo che anche in uno scenario peggiorativo non vi siano incertezze circa la capacità della Società e del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni finanziarie, sia attuali che prospettiche, nel periodo contemplato dalle Proiezioni.

RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE

Il Gruppo al 30 giugno 2024 non è soggetto a rischio di tasso di interesse in quanto non sono in essere contratti di finanziamento con istituti di credito.

RISCHIO DI CAMBIO

Il Gruppo al 30 giugno 2024 non è soggetto a rischio di cambio dal momento che non ha esposizioni in valute diverse dall'Euro.

3.11 Note illustrative della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata e del conto economico

- Attivo

NOTA 1. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

	Immobili investimento	Immobili in fase di sviluppo	Totale
Saldo al 1° gennaio 2023	-	570	570
Saldo al 31 dicembre 2023			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	-	570	570
Valore netto contabile al 31 dicembre 2023	-	570	570
Saldo al 30 giugno 2024			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	-	570	570
Adeguamento al <i>fair value</i>	-	(100)	(100)
Valore netto contabile al 30 giugno 2024	-	470	470
Valore netto contabile	-	470	470

La voce “investimenti immobiliari” presenta al 30 giugno 2024 un saldo di 470 migliaia di Euro, diminuito di Euro 100 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023. Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio Consolidato il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Spa quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

NOTA 2. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Totale
Saldo al 1° gennaio 2023			
Costo storico	108	84	192
Fondo ammortamento	(108)	(37)	(145)
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	-	47	47
Saldo al 31 dicembre 2023			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	-	47	47
Ammortamenti e svalutazioni	-	(12)	(12)
Valore netto contabile al 31 dicembre 2023	-	35	35
Saldo al 1° gennaio 2024			
Costo storico	108	84	192
Fondo ammortamento	(108)	(49)	(157)
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	-	35	35
Saldo al 30 giugno 2024			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	-	35	35
Ammortamenti e svalutazioni	-	(6)	(6)
Valore netto contabile al 30 giugno 2024	-	29	29
Saldo al 30 giugno 2024			
Costo storico	108	84	192
Fondo ammortamento	(108)	(55)	(163)
Valore netto contabile	-	29	29

Le altre immobilizzazioni materiali sono pari a 29 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, rispetto ad un valore di 35 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024

Il saldo residuo si riferisce principalmente a mobili e arredi (23 migliaia di Euro) e macchine elettroniche per l'ufficio (6 migliaia di Euro).

NOTA 3. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	Licenze e marchi	Altre	Totale
Saldo al 1° gennaio 2023			
Costo storico	1	13	14
Fondo ammortamento	(1)	-	(1)
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	-	13	13
Saldo al 31 dicembre 2023			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	-	13	13
Decrementi	-	(4)	(4)
Ammortamenti e svalutazioni	-	(3)	(3)
Valore netto contabile al 31 dicembre 2023	-	6	6
Saldo al 1° gennaio 2024			
Costo storico	1	9	10
Fondo ammortamento	(1)	(3)	(4)
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	-	6	6
Saldo al 30 giugno 2024			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	-	6	6
Incrementi	7	4	11
Ammortamenti e svalutazioni	-	(2)	(2)
Valore netto contabile al 30 giugno 2024	7	6	13
Saldo al 30 giugno 2024			
Costo storico	8	13	21
Fondo ammortamento	(1)	(5)	(6)
Valore netto contabile	7	8	15

Le immobilizzazioni immateriali presentano un saldo di 15 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, rispetto ad un saldo di 6 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. La voce si è incrementata per l'acquisizione di licenze software.

NOTA 4. DIRITTI D'USO

	Diritti d'uso – terreni e fabbricati	Diritti d'uso – altri beni	Totale
Saldo al 1° gennaio 2023			
Costo storico	298	56	354
Fondo ammortamento	(101)	(53)	(154)
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	197	3	200
Saldo al 31 dicembre 2023			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	197	3	200
Decrementi	-	-	-
Incrementi	29	-	29
Ammortamenti e svalutazioni	(103)	(2)	(105)
Valore netto contabile al 31 dicembre 2023	123	1	124

Saldo al 1° gennaio 2024			
Costo storico	327	56	383
Fondo ammortamento	(204)	(55)	(259)
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	123	1	124
Saldo al 30 giugno 2024			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	123	1	124
Ammortamenti e svalutazioni	(53)	(1)	(54)
Valore netto contabile al 30 giugno 2024	70	-	70
Saldo al 30 giugno 2024			
Costo storico	327	56	383
Fondo ammortamento	(257)	(56)	(313)
Valore netto contabile	70	-	70

Al 30 giugno 2024 la voce presenta un saldo di 70 migliaia di Euro, rispetto ai 124 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. Al 30 giugno 2024 i diritti d'uso si riferiscono principalmente all'affitto degli uffici di Milano.

NOTA 5. CREDITI FINANZIARI

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Crediti finanziari non correnti		
Crediti verso altri	34	34
Totale	34	34

I crediti finanziari non correnti sono pari a 34 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, in linea con il dato al 31 dicembre 2023 e si riferiscono ai depositi cauzionali versati dalla Società.

Il totale delle attività finanziarie ha scadenza compresa tra 1 e 5 anni.

NOTA 6. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Crediti commerciali e altri crediti non correnti		
Ratei e risconti attivi	2	2
	2	2
Crediti commerciali e altri crediti correnti		
Crediti verso clienti	1	1
Crediti tributari	1.129	1.413
Crediti verso altri	6	4
Ratei e risconti attivi	91	22
	1.227	1.440
Totale	1.229	1.442

Si riporta di seguito il dettaglio di movimentazione dei fondi svalutazione crediti:

	Crediti verso clienti	Crediti verso collegate e parti correlate	Crediti verso altri
Credito lordo	4	2	236
Fondo svalutazione crediti	(3)	(2)	(230)
Crediti netti	1	-	6

Saldo al 31 dicembre 2023	3	2	230
Accantonamenti	-	-	-
Utilizzo	-	-	-
Rilascio	-	-	-
Variazione del perimetro di consolidamento	-	-	-
Riclassifica	-	-	-
Saldo al 30 giugno 2024	3	2	230

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti netti risultano pari 1 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, in linea con il dato al 31 dicembre 2023. I crediti verso clienti sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione.

Crediti verso altri

La voce “Crediti verso altri correnti”, è pari a 6 migliaia di Euro al 30 giugno 2024 rispetto a 4 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 e si riferisce principalmente ai crediti verso il personale per le retribuzioni differite.

Il saldo è al netto del fondo svalutazione crediti v/altri per complessivi 230 migliaia di Euro, stanziato per allineare i crediti verso altri al loro valore di realizzo.

Crediti tributari

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Crediti tributari non correnti		
Crediti verso erario per imposte	419	419
Crediti verso erario per IVA	145	145
Fondo svalutazione crediti verso erario	(564)	(564)
	-	-
Crediti tributari correnti		
Crediti verso erario per imposte	1.031	1.029
Crediti verso erario per IVA	321	566
Fondo svalutazione crediti verso erario	(223)	(182)
	1.129	1.413
Totale	1.129	1.413

La quota non corrente dei crediti tributari è nulla al 30 giugno 2024, invariata rispetto al 31 dicembre 2023 e si compone per 145 migliaia di Euro ai crediti verso erario per IVA e 419 migliaia di Euro da crediti verso erario per imposte, interamente svalutati.

I crediti verso erario per IVA, interamente svalutati, si riferiscono al credito residuo per IVA chiesta a rimborso dalla ex controllata Pragatre SIINQ Spa (fusa in Aedes).

I crediti verso erario per imposte sono pari a 419 migliaia di Euro, interamente svalutati, e si riferiscono principalmente per:

- 392 migliaia di Euro ad imposte estere evidenziate nel modello CNM ex Praga Holding Spa, riportabili per un massimo di otto esercizi, interamente svalutati dal 2017 per adeguarli al relativo presumibile valore di realizzo;

- 27 migliaia di Euro ai crediti verso Erario per IVA delle società Parco Grande e Ravizza Scarl, consortili di Aedes Project Srl liquidata nel mese di luglio 2017, interamente svalutati per adeguarli al relativo presumibile valore di realizzo.

I crediti tributari correnti pari a 1.129 migliaia di Euro, rispetto a 1.413 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, si riferiscono per 1.031 migliaia di Euro ai crediti per imposte (1.029 migliaia di Euro dell'esercizio precedente) e per 321 migliaia di Euro ai crediti verso Erario per IVA (566 migliaia di Euro nell'esercizio precedente).

I crediti verso erario per IVA correnti includono principalmente i crediti per la liquidazione IVA di Gruppo e l'IVA propria delle controllate.

La variazione dei crediti verso erario per IVA è imputabile principalmente ad incassi per Euro 344 migliaia e ad incrementi per IVA maturata nel periodo pari ad Euro 99 migliaia.

I crediti verso erario per imposte correnti includono principalmente:

- 663 migliaia di Euro per crediti IRES sorti nell'ambito del consolidato fiscale di Aedes Spa;
- 153 migliaia di Euro per crediti IRES propri di Aedes Spa;
- 158 migliaia di Euro per crediti CNM per imposte estere, interamente svalutati;
- 28 migliaia di Euro relativi al credito residuo 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). Tali crediti risultano interamente svalutati;

La recuperabilità dei suddetti crediti è stata valutata con l'ausilio dei consulenti fiscali della Capogruppo con i quali sono in corso le attività per il recupero delle suddette posizioni tributarie.

Ratei e risconti attivi

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Ratei e risconti non correnti		
Ratei e risconti attivi - fidejussioni	2	-
Ratei e risconti attivi - immobiliare		
Ratei e risconti attivi - diversi		
	2	-
Ratei e risconti correnti		
Ratei e risconti attivi - fidejussioni	3	11
Ratei e risconti attivi - immobiliare	-	-
Ratei e risconti attivi - diversi	88	11
	91	22
Totale	93	22

La voce ratei e risconti attivi presenta un saldo pari a 91 migliaia di Euro, rispetto a 22 migliaia di Euro dell'esercizio precedente.

I "ratei e risconti attivi - diversi" sono relativi principalmente a costi su premi assicurativi e oneri relativi al contributo di vigilanza pagati anticipatamente ma di competenza di esercizi futuri.

NOTA 7. RIMANENZE

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Immobili e licenze	795	850
Immobili in fase di sviluppo	1.070	1.010
Totale	1.865	1.860

Di seguito si riporta la movimentazione delle Rimanenze rispetto all'esercizio precedente:

	Immobili e licenze	Immobili in fase di sviluppo	Totale
Saldo al 31 dicembre 2023	850	1.010	1.860
Incrementi	-	-	-
Decrementi	-	-	-
Riclassifiche	-	-	-
Variazioni di perimetro	-	-	-
(Svalutazioni)/Ripristini di valore	(55)	60	5
Saldo al 30 giugno 2024	795	1.070	1.865

Le rimanenze complessive presentano un saldo pari a 1.865 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, 1.860 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. La voce si riferisce ad immobili e licenze per 795 migliaia di Euro e Immobili in fase di sviluppo per 1.070 migliaia di Euro.

Le rimanenze di immobili e licenze si sono riferiscono agli appartamenti in Serravalle Scrivia e ai box, cantine, posti auto e moto del complesso di Milano, Via Pompeo Leoni/De Angeli, tutti detenuti dalla controllata Pragaotto Srl.

Gli immobili in fase di sviluppo si riferiscono interamente al terreno di Piove di Sacco detenuto dalla controllata Pival Srl.

Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio Consolidato il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Services Spa quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

NOTA 8. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Denaro e valori in cassa	-	-
Depositi bancari e postali	4.028	4.518
Totale	4.028	4.518

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari a 4.028 migliaia di Euro, rispetto a 4.518 migliaia di Euro del periodo precedente.

Per ulteriori dettagli sulla dinamica finanziaria del Gruppo si rimanda allo schema di "Rendiconto Finanziario Consolidato".

• **Patrimonio Netto**

NOTA 9. PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO

Al 30 giugno 2024 il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, è pari a 5.005.213,43 Euro, suddiviso in n. 32.012.618 azioni ordinarie, prive di valore nominale.

La variazione della voce “Utili/(Perdite) a nuovo” è principalmente riconducibile alla destinazione del risultato dell’esercizio precedente.

• **Passivo**

NOTA 10. PASSIVITÀ DERIVANTE DA LEASE

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Non correnti		
Passività derivanti da lease	-	18
	-	18
Correnti		
Passività derivanti da lease	72	108
	72	108
Totale	72	126

I debiti per lease presentano un saldo di 72 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, 126 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. Al 30 giugno 2024 le passività per lease si riferiscono principalmente all’affitto degli uffici di Milano e al noleggio delle macchine elettroniche.

Si riepilogano di seguito le fasce di scadenza delle passività per lease:

Anno di scadenza	30 giugno 2024
2024	54
2025	18
Totale	72

Si riporta di seguito il dettaglio dell’indebitamento finanziario netto redatto in conformità al Richiamo di attenzione n. 5/21 del 29 aprile 2021 di Consob che recepisce gli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto dell’ESMA (ESMA32-382-1138), inclusivo dunque dei debiti per locazioni in applicazione dell’IFRS 16 e dei debiti commerciali e altri debiti non correnti:

	Descrizione (Euro/000)	30/06/2024	31/12/2023
A.	Disponibilità liquide	4.028	4.518
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	4.028	4.518
E.	Debito finanziario corrente	(72)	(108)
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G.	Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	(72)	(108)
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)	3.956	4.410
I.	Debito finanziario non corrente	-	(18)
J.	Strumenti di debito	-	-
K.	Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J)	-	(18)
L.	Totale indebitamento finanziario (H) + (K)	3.956	4.392

NOTA 11. DEBITI PER TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DIPENDENTI

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Trattamento di fine rapporto	-	14
Totale	-	14

La voce al 30 giugno 2024 è azzerata, 14 migliaia al 31 dicembre 2023.

La riduzione è dovuta alle dimissioni di una dipendente e alla conseguente liquidazione del TFR.

La dipendente in organico ha optato per il versamento del TFR nel fondo negoziale di riferimento.

NOTA 12. FONDI RISCHI E ONERI

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Fondi rischi e oneri	100	100
Totale	100	100

La voce ammonta ad Euro 100 migliaia, invariata rispetto al 31 dicembre 2023 e si riferisce al fondo stanziato a seguito della ricezione da parte della Società di una proposta di sanzione amministrativa pari a 100 migliaia di Euro. Si rimanda alla sezione “Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali” della Relazione sulla Gestione per maggiori dettagli.

NOTA 13. DEBITI TRIBUTARI

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Debiti tributari correnti		
Debiti verso erario per imposte	-	3
Debiti verso erario per ritenute	19	31
Totale	19	34

La voce, che ammonta ad Euro 19 migliaia, 34 migliaia al 31 dicembre 2023, si riferisce interamente a ritenute per lavoratori dipendenti e autonomi.

NOTA 14. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Debiti commerciali e altri debiti correnti		
Debiti verso fornitori	(516)	(356)
Debiti verso istituti di previdenza sociale	(8)	(8)
Altri debiti	(105)	(135)
Totale	629	499

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori presentano un saldo pari a 516 migliaia di Euro, 356 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

Altri debiti

Gli altri debiti correnti sono pari a 105 migliaia di Euro, 135 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

Gli altri debiti includono principalmente debiti verso il personale (13 migliaia di euro) debiti per emolumenti amministratori (27 migliaia di Euro) e debiti verso terzi (65 migliaia di Euro).

• Conto Economico

NOTA 15. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano al 30 giugno 2024 a complessivi 7 migliaia di Euro, 47 migliaia di Euro al 30 giugno 2023.

	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Locazioni immobiliari	7	-
Vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante	-	45
Prestazione di servizi	-	2
Totale	7	47

La voce "Locazioni immobiliari" è pari a 7 migliaia di Euro al 30 giugno. Tale voce include i proventi derivanti dalla locazione di posti auto del complesso con sede a Milano – Via Pompeo Leoni/Via De Angeli.

NOTA 16. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

I "costi per materie prime e servizi" risultano così composti:

	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Costi per acquisto materie prime e altri beni	-	(2)
Costi per servizi relativi a immobili di proprietà	(1)	(2)
Altri costi per servizi	(559)	(513)
Totale	(560)	(517)

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi per materie prime e servizi, distinto per natura di spesa:

	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Altri costi generali	-	(2)
Sub a) Costi per acquisto materie prime e altri beni	-	(2)
Spese condominiali	(1)	(2)
Sub b) Costi per servizi relativi a immobili di proprietà	(1)	(2)
Emolumenti Amministratori	(129)	(145)
Emolumenti Collegio sindacale	(28)	(34)
Prestazioni professionali	(304)	(244)
Commissioni, spese bancarie e fidejussorie	(8)	(10)
Spese viaggio e convegni	(1)	(2)
Pulizie, telefoniche e manutenzione	(8)	(18)
Energia	(8)	(6)
Diversi	(69)	(45)
Spese generali	(555)	(504)
Canoni di leasing	(4)	(9)
Costi per godimento beni di terzi	(4)	(9)
Sub c) Altri costi per servizi	(559)	(513)
Totale	(560)	(517)

La voce "spese generali" presenta un saldo pari a 555 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, rispetto a 504 migliaia di Euro al 30 giugno 2023. La voce si è incrementata principalmente per effetto di maggiori costi professionali riferibili a spese legali.

Si precisa che i compensi alla società di revisione EY S.p.A., ricompresi nella voce “Prestazioni professionali”, al 30 giugno 2024 ammontano ad Euro 44 migliaia.

I costi per godimento beni di terzi sono relativi a beni per i quali non si applica l'IFRS 16 in quanto relativi a contratti di breve termine o di valore non significativo.

NOTA 17. COSTO DEL PERSONALE

	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Salari e stipendi	(50)	(59)
Oneri sociali	(16)	(19)
Trattamento di fine rapporto	(4)	(4)
Altri costi per il personale	(2)	(66)
Totale	(72)	(148)

Il costo del personale, pari a 72 migliaia di Euro, si è ridotto rispetto al 30 giugno 2023 a causa a seguito della scadenza dell'accordo di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un dirigente distaccato dalla società Praga RES Srl e delle dimissioni di un'impiegata amministrativa a decorrere dal 1° maggio.

Si rimanda al paragrafo 2.12 “Personale e struttura organizzativa”.

NOTA 18. ALTRI COSTI OPERATIVI

La voce “Altri costi operativi” presenta un saldo di 104 migliaia di Euro, 94 migliaia di Euro al 30 giugno 2023.

	30 giugno 2024	30 giugno 2023
IMU	(26)	(26)
Oneri societari generali	(1)	(10)
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	(73)	(52)
Altri oneri minori	(4)	(6)
Totale	(104)	(94)

La voce “IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili” è in linea con il 30 giugno 2023.

La voce “Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa” è aumentata a causa dell'incremento dell'attività assembleare nei primi sei mesi del 2024 rispetto allo stesso periodo del 2023.

NOTA 19. ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La voce rappresenta l'adeguamento al *fair value* del terreno sito in Serravalle Scrivia (AL) ammontante ad Euro negativi 100 migliaia, valutato secondo le prescrizioni dello IAS 40. Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio Consolidato il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Services Spa quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

NOTA 20. (SVALUTAZIONE)/RIPRESA DI VALORE DELLE RIMANENZE

La voce, che ammonta a negativi Euro 4 migliaia, rappresenta la somma algebrica delle svalutazioni e delle riprese di valore delle rimanenze immobiliari, valutate secondo le prescrizioni dello IAS 2.

NOTA 21. AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI

Le voci presentano un saldo complessivo negativo di 103 migliaia di Euro, rispetto a 58 migliaia di Euro negativi al 30 giugno 2023 e risultano così composte:

	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(2)	(1)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(6)	(6)
Ammortamenti diritti d'uso	(54)	(50)
Svalutazioni dell'attivo immobilizzato	-	(1)
Ammortamenti e svalutazioni	(62)	(58)
Svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante – altri crediti	(41)	-
Svalutazioni e accantonamenti	(41)	-
Totale	(103)	(58)

Nel corso del 2024 è stato svalutato un credito IVA contestato risultante da modello IVA 2018 e modello IVA 2020.

NOTA 22. PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI NETTI

	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Proventi finanziari		
Interessi attivi su conti correnti bancari	26	19
Interessi su finanziamenti a collegate e parti correlate	-	-
Altri proventi finanziari	1	-
	27	19
Oneri finanziari		
Interessi passivi diversi	-	(2)
Interessi passivi su altri debiti	-	-
Interessi passivi su diritti d'uso	(1)	(2)
	(1)	(4)
Totale	26	15

I proventi finanziari netti sono pari a 26 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, 15 migliaia di Euro di proventi finanziari netti al 30 giugno 2023.

La variazione è principalmente riconducibile agli interessi attivi su conti correnti bancari.

NOTA 23. RISULTATO PER AZIONE

	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Risultato complessivo attribuibile agli azionisti	(856)	(790)
Media ponderata di azioni in circolazione durante l'anno	32.011.118	32.009.618
Utile/(Perdita) per azione	(0,028)	(0,025)

NOTA 24. IMPEGNI E GARANZIE

Impegni derivanti dagli accordi di ristrutturazione del 2014

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 Spa in relazione alle partecipazioni e agli immobili oggetto di cessione a tali società, per i quali non sussistono i presupposti per l'iscrizione di passività in bilancio.

Si segnala inoltre che, nell'ambito della manovra finanziaria del 2014 nonché in relazione agli accordi sottoscritti in data 23 dicembre 2014 con riferimento all'avvio del Fondo Leopardi,

Aedes aveva rilasciato talune garanzie nell'interesse di Rubattino 87 Srl in liquidazione e Galileo Ferraris 160 Srl in liquidazione (già Aedilia Sviluppo 1 Srl in liquidazione) a garanzia del credito di regresso di, rispettivamente, Generali Spa, Reale Mutua Assicurazioni Spa, Meliorbanca Spa e Unicredit Spa relativamente alle fideiussioni da quest'ultime emesse. A tal riguardo si evidenzia che Aedes Real Estate SGR Spa (Sator Immobiliare SGR Spa ora Blue SGR Spa) in nome e per conto del Fondo Leopardi si è impegnata, in relazione a tali controgaranzie rilasciate da Aedes, a mantenere Aedes indenne e manlevata da ogni e qualsiasi passività derivante da, o comunque correlata a, i predetti impegni. In considerazione di tale manleva a beneficio di Aedes e, tenuto altresì conto delle informazioni rese disponibili in ordine allo stato di avanzamento dei progetti di sviluppo collegati alle citate fideiussioni, non si ritiene esistano presupposti per l'iscrizione di passività in bilancio.

Si precisa che, con riferimento alle garanzie prestate nell'interesse di Galileo Ferraris 160 Srl, ad oggi residua la sola controgaranzia rilasciata nell'interesse di Meliorbanca Spa, in relazione alla quale - come detto - Blue SGR Spa in nome e per conto del Fondo Leopardi si è impegnata a manlevare e tenere indenne Aedes da ogni e qualsiasi onere e passività derivante dalla medesima.

Con riferimento alle garanzie prestate nell'interesse di Rubattino 87 S.r.l. in liquidazione si segnala che in data 5 giugno 2023, Blue SGR ha comunicato di aver proceduto a formale liberatoria della polizza fidejussoria prestata a suo tempo da Assicurazioni Generali S.p.A. con conseguente estinzione della coobbligazione prestata da Aedes (già Restart). Non residuano pertanto ulteriori garanzie rilasciate dalla Società nell'interesse di Rubattino 87.

Garanzie assicurative rilasciate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo

Principalmente, la voce comprende:

- 1.025 migliaia di Euro relativi ad una fideiussione assicurativa rilasciata da un primario istituto assicurativo nell'interessi di Pival Srl a favore del Comune di Piove di Sacco a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 149 migliaia di Euro relativi ad una fideiussione assicurativa rilasciata al fine di garantire il credito IVA della controllata Aedes Project Srl in liquidazione relativo all'anno 2017; la suddetta società controllata è stata cancellata dal registro delle imprese a febbraio 2018 e il credito IVA è destinato al pagamento dei debiti verso il socio Aedes SIIQ Spa ora Aedes Spa.
- 278 migliaia di Euro relativi ad una fideiussione assicurativa rilasciata al fine di garantire il credito IVA di Aedes oggetto di rimborso nel mese di aprile 2022, scadente nel 2025.
- 172 migliaia di Euro relativi ad una fidejussione assicurativa rilasciata al fine di garantire il credito IVA 2022 di Aedes richiesto a rimborso.
- 158 migliaia di Euro relativi ad una fideiussione assicurativa rilasciata al fine di garantire il credito IVA 2023 di Aedes oggetto di rimborso nel mese di giugno 2024, scadente nel 2027.

Si precisa che a fronte della somma di tutti gli impegni descritti nella presente Nota 24 il Gruppo ha effettuato stanziamenti a fondi rischi laddove ritenuto necessario.

NOTA 25. FAIR VALUE

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".

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 immobiliari 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:

- Residential;
- Other (not residential);
- Logistic.

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:

Descrizione (Euro/000)	Metodo finanziario (Trasformazione)		Comparativo		Metodo finanziario (DCF)		Totale	
	Book value	Fair value	Book value	Fair value	Book value	Fair value	Book value	Fair value
Residential	-	-	-	-	-	-	-	-
Other (not residential)	-	-	-	-	-	-	-	-
Logistic	470	470	-	-	-	-	470	470
Totale	470	470	-	-	-	-	470	470

Gli importi sopra esposti non includono le rimanenze immobiliari che sono valutate in base allo IAS 2 "Rimanenze".

NOTA 26. EVENTI E OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso del primo semestre 2024, ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, non sono state poste in essere da parte del Gruppo operazioni significative non ricorrenti.

NOTA 27. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel corso del primo semestre 2024, il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali¹⁰.

NOTA 28. ALTRE INFORMAZIONI

Non si rilevano altre informazioni al 30 giugno 2024.

¹⁰ 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.

3.12 Allegato 1 – Informazioni societarie

SOCIETÀ CONTROLLATE, CONSOLIDATE INTEGRALMENTE AL 30 GIUGNO 2024

Partecipazione	Sede sociale	Capitale sociale	Quota di partecipazione
Pragaotto Srl	Milano Via Tortona 37	€ 100.000	100% Aedes Spa
Pival Srl	Milano Via Tortona 37	€ 100.000	100% Aedes Spa
Lavip Srl	Milano Via Tortona 37	€ 10.000	100% Aedes Spa

Pragaotto Srl

Società proprietaria di immobili destinati alla vendita (appartamenti, box, posti auto e posti moto) siti in Milano e Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes Spa.

Pival Srl

Società proprietaria di un'area edificabile in Piove di Sacco (PD). È posseduta al 100% da Aedes Spa.

Lavip Srl

Società interamente controllata da Aedes e avente ad oggetto, *inter alia*, l'acquisto, la vendita, la costruzione e la permuta di qualsiasi tipo di immobile, nonché la gestione e la conduzione di immobili di proprietà.

3.13 Allegato 2 - Rapporti con parti correlate

Il Gruppo non ha intrattenuto nel periodo rapporti con parti correlate.

3.14 Attestazione sul bilancio consolidato Semestrale Abbreviato¹¹

I sottoscritti **Federico Strada**, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, **Giorgio Ferrari**, in qualità di Amministratore Delegato e Rinaldo Ferraro, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes Spa, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3, 4 e 5, 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 semestrale abbreviato nel corso del primo semestre 2024.

Si attesta, inoltre, che

- 1) il Bilancio consolidato Semestrale Abbreviato:
 - 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 25 luglio 2024

*Il Presidente del Consiglio di
Amministrazione*

Federico Strada

L'Amministratore Delegato

Giorgio Ferrari

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti
contabili societari*

Rinaldo Ferraro

¹¹ ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

3.15 Relazione della Società di Revisione



Aedes S.p.A.

Bilancio consolidato semestrale abbreviato
al 30 giugno 2024

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio
consolidato semestrale abbreviato



EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della
Aedes S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della Aedes S.p.A. e controllate (Gruppo Aedes) al 30 giugno 2024. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Aedes al 30 giugno 2024 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.975.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000594 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998


A member firm of Ernst & Young Global Limited



Altri aspetti

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e il bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo chiuso al 30 giugno 2023 sono stati rispettivamente sottoposti a revisione contabile e a revisione contabile limitata da parte di un altro revisore che, il 16 aprile 2024, ha espresso un giudizio senza modifica sul bilancio, e il 3 agosto 2023, ha espresso delle conclusioni senza modifica sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Milano, 26 luglio 2024

EY S.p.A.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

ÆDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Via XII ottobre n. 2/193

16121 Genova

Tel. +39 010 596171 – +39 010 0942322

www.aedes1905.it