

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

**RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE  
AL 31 DICEMBRE 2024**

**119°  
ESERCIZIO**

# INDICE

<b>1. PROFILO SOCIETARIO</b>	<b>4</b>
1.1 LETTERA AGLI AZIONISTI	4
1.2 CARICHE SOCIALI	5
1.3 ASSETTO AZIONARIO DI RIFERIMENTO	6
<b>2. RELAZIONE SULLA GESTIONE</b>	<b>7</b>
2.1 INDICATORI DI PERFORMANCE	7
2.2 NET ASSET VALUE	8
2.3 VALUTAZIONI IMMOBILIARI	8
2.4 STRUTTURA DEL GRUPPO	15
2.5 STRATEGIA E MODELLO DI BUSINESS	16
2.6 ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO	17
2.7 GLOSSARIO DEI TERMINI E DEGLI INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE UTILIZZATI	22
2.8 COMMENTO SULL'ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA CAPOGRUPPO AEDES S.P.A.	24
2.9 RACCORDO TRA IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO NETTO DELLA CAPOGRUPPO E IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO NETTO CONSOLIDATI	25
2.10 EVENTI DI RILIEVO ED EVENTI SUCCESSIVI	26
2.10 IL MERCATO IMMOBILIARE	30
2.11 PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE	30
2.12 PERSONALE E STRUTTURA ORGANIZZATIVA	39
2.13 CORPORATE GOVERNANCE E ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO	40
2.14 ALTRE INFORMAZIONI	42
2.15 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	44
2.16 PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO	45
<b>3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DEL GRUPPO AEDES</b>	<b>46</b>
3.1 PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA	46
3.2 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	47
3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO	47
3.4 PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	48
3.5 RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	48
3.6 PREMessa	49

<b>3.7 SCHEMI DI BILANCIO</b>	<b>52</b>
<b>3.8 PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO</b>	<b>54</b>
<b>3.9 CRITERI DI VALUTAZIONE</b>	<b>56</b>
<b>3.10 AREA DI CONSOLIDAMENTO</b>	<b>66</b>
<b>3.11 EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO</b>	<b>66</b>
<b>3.12 NOTE ILLUSTRATIVE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA E DEL CONTO ECONOMICO</b>	<b>67</b>
<b>3.13 ALLEGATO 1 – INFORMAZIONI SOCIETARIE</b>	<b>84</b>
<b>3.14 ALLEGATO 2 - RAPPORTI CON PARTI CORRELATE</b>	<b>85</b>
<b>3.15 ALLEGATO 3 – INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 149-DUODECIES DEL REGOLAMENTO EMITTENTI CONSOB</b>	<b>86</b>
<b>3.16 ATTESTAZIONE SUL BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>87</b>
<b>3.17 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE</b>	<b>88</b>
<b>4. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DI AEDES S.P.A.</b>	<b>95</b>
<b>4.1 PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA</b>	<b>95</b>
<b>4.2 CONTO ECONOMICO</b>	<b>96</b>
<b>4.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>	<b>96</b>
<b>4.4 PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO</b>	<b>97</b>
<b>4.5 RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>98</b>
<b>4.6 OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI</b>	<b>98</b>
<b>4.7 PREMessa</b>	<b>99</b>
<b>4.8 CRITERI DI VALUTAZIONE</b>	<b>102</b>
<b>4.9 NOTE ILLUSTRATIVE DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE- FINANZIARIA E DEL CONTO ECONOMICO</b>	<b>111</b>
<b>4.10 ALLEGATO 4 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE</b>	<b>130</b>
<b>4.11 ALLEGATO 5 – CORRISPETTIVI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE</b>	<b>137</b>
<b>4.12 ATTESTAZIONE SUL BILANCIO D'ESERCIZIO</b>	<b>138</b>
<b>4.13 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE</b>	<b>139</b>
<b>4.14 RELAZIONE DEL COMITATO PER IL CONTROLLO SULLA GESTIONE</b>	<b>149</b>

# 1. PROFILO SOCIETARIO

## 1.1 Lettera agli Azionisti

Signori Azionisti,

l'esercizio 2024 è stato caratterizzato dall'avvicendamento tra il socio di controllo Augusto S.p.A. e l'Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. il quale, in data 21 febbraio 2024, ha acquistato n. 9.600.000 azioni, rappresentative del 29,98% del capitale sociale di Aedes S.p.A., quota sufficiente a consentirgli di esercitare il controllo di fatto.

In occasione dell'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023, l'Assemblea ordinaria ha provveduto a nominare un nuovo Consiglio di Amministrazione, organizzato secondo il sistema monistico previsto dagli art. 2409-sexiesdecies e seguenti del Codice civile, il quale ha immediatamente operato per dare nuovo impulso all'attività caratteristica con l'approvazione nel mese di settembre di un nuovo Piano Industriale, l'implementazione del quale prevedeva un significativo aumento del capitale sociale.

Nonostante l'impegno profuso nel cercare di convincere le *minorities* ad aderire al progetto, la proposta di conferire una delega al Consiglio di amministrazione per l'operazione sul capitale, portata all'attenzione dell'Assemblea straordinaria del 18 dicembre 2024 non ha raggiunto il quorum deliberativo dei due terzi dei voti presenti. Ciò ha determinato la persistente situazione di stallo che tuttora affligge la Società in quanto le scarse risorse finanziarie disponibili non le consentono di promuovere significative iniziative di sviluppo e sono appena sufficienti a garantire la continuità aziendale nel breve e medio periodo.

Le perdite che l'esercizio appena concluso ha dovuto registrare sono determinate da un lato dall'assenza di ricavi e dall'altro dai costi di esercizio, in larga misura incompressibili, dovuti allo status di società quotata.

Persiste, pertanto, la necessità di dotare il Gruppo delle risorse finanziarie sufficienti che le consentano di promuovere gli investimenti necessari per rimettere in moto la macchina aziendale con l'obiettivo di raggiungere almeno in prima battuta, il break event point economico e finanziario. Anche il ricorso all'indebitamento non risulta agevole finché la Società non sarà in grado di dimostrare di riuscire a ripagare la fiducia dei finanziatori.

Ciò nonostante, gli amministratori hanno cercato di gestire al meglio l'esistente, cercando di ridurre per quanto possibile i costi (il solo trasferimento della sede da Milano a Genova ha generato risparmi di oltre centomila euro annui) e di promuovere una prima operazione di investimento con il contributo della Controllante Istituto Ligure Mobiliare S.p.A..

Il 13 febbraio 2025 è stato acquistato un intero edificio direzionale a Genova con un investimento di quattro milioni e ottocento mila euro, dei quali tre milioni mutuati da Deutsche Bank, locato a *tenants* prestigiosi e affidabili la cui redditività supera l'11%.

**Il Presidente**

**L'Amministratore Delegato**

## 1.2 Cariche sociali

### Consiglio di Amministrazione

 <b>Federico Strada</b> Presidente (2)	 <b>Giorgio Ferrari</b> Amministratore Delegato (1)	 <b>Elena Ripamonti</b> Consigliere	 <b>Serena del Lungo</b> Consigliere (2) (3)
 <b>Marco Pedretti</b>  Consigliere, Presidente del comitato per il controllo sulla gestione (2)	 <b>Lucia Tacchino</b>  Consigliere, Componente del comitato per il controllo sulla gestione (2) (4)	 <b>Marco Andrea Centore</b>  Consigliere, Componente del comitato per il controllo sulla gestione (2) (4)	

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

(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**

L'Assemblea dei Soci del 27 aprile 2023 ha conferito l'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.

### 1.3 Assetto azionario di riferimento

Alla data del **31 dicembre 2024** il capitale sociale di **Aedes S.p.A.** ammonta ad Euro **5.005.283,79**, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. **32.013.068** azioni ordinarie prive di valore nominale.

Si riporta di seguito l'elenco degli Azionisti che, alla data del 31 dicembre 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 sottoscritto<sup>1</sup>.

Dichiarante	Azionista diretto	% sul capitale sociale
La Rondine società semplice	Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.	29,98%
Navig Sas di Giorgio Zaffaroni	Navig Sas di Giorgio Zaffaroni	12,49%
Stella d'Atri	Stella d'Atri	5,27%

Si precisa che, in data 5 luglio 2024 è venuto a naturale scadenza l'Aumento Warrant 2014 – 2024. Pertanto, i Warrant residui non esercitati entro tale data (pari a n. 85.971.750 Warrant) sono stati definitivamente annullati e devono essere considerati privi di effetto.

#### Azioni proprie

Al **31 dicembre 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).

<sup>1</sup> 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-finanziari<sup>2</sup>

EBITDA		EBIT		RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO		PFN	
(1.295)	(1.448)	(1.540)	(1.679)	(1.482)	(1.580)	6.328	7.816	2.619	4.392
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 dell'esercizio 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 gradualmente fino ad € 0,162, prezzo del 30 dicembre.

Il valore medio del titolo è rimasto al di sotto del valore del NAV per azione pari a € 0,20 al 30 giugno 2024.

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

Prezzo al 29 dicembre 2023	€ 0,215	Prezzo Max (19 giugno 2024)	€ 0,256
Prezzo al 30 dicembre 2024	€ 0,162	Prezzo Min (02 maggio 2024)	€ 0,111
Variazione annua	(24,65%)	Prezzo Medio YTD	€ 0,182

La capitalizzazione di Borsa al 30 dicembre 2024: 5,186 milioni di Euro.



(Fonte: Borsa Italiana)

<sup>2</sup> Dati in migliaia di Euro.

## 2.2 Net Asset Value

Il NAV del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2024 è pari a 6.375 migliaia di Euro.

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

(Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	6.328	7.816
Rivalutazione di rimanenze	47	2
<b>NAV</b>	<b>6.375</b>	<b>7.818</b>
<i>Azioni in circolazione</i>	32.013.068	32.009.618
<b>NAV per share</b>	<b>0,1991</b>	<b>0,2442</b>

Il NAV non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa 236 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 al 31 dicembre 2024 e per la valutazione del portafoglio immobiliare, il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Services S.p.A. quale esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni. Rina Prime Value Services S.p.A. è stato nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 12 giugno 2024, per il quadriennio 2024-2027. 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 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.

Nel secondo semestre del 2024, il mercato ha mostrato segnali di ripresa, con un incremento delle transazioni e degli investimenti in vari segmenti. Le compravendite di immobili non residenziali sono aumentate rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con il settore Retail e l'Ospitalità come principali destinatari degli investimenti.

L'attenzione alle problematiche ecologiche ha contribuito a focalizzare l'attenzione degli investitori sui temi della sostenibilità, generando un progressivo cambio di prospettiva. Nei progetti di sviluppo immobiliare risulterà dunque sempre importante considerare il potenziale impatto degli edifici sull'ambiente 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 31 dicembre 2024, analizzati i contenuti dei rapporti predisposti dagli esperti indipendenti, la Società ne ha adottato, nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2025, 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 31 dicembre 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 S.p.A.:

(Euro/000)	% on		LTV		NAV	
	GAV	total	DEBT	Ratio	immobili	total
Residential	96	4,13%	-	-	96	4,13%
Other (not residential)	647	27,85%	-	-	647	27,85%
<b>Trading assets</b>	<b>743</b>	<b>31,98%</b>	-	-	<b>743</b>	<b>31,98%</b>
Residential	1.110	47,78%	-	-	1.110	47,78%
Logistic	470	20,23%	-	-	470	20,23%
<b>Trading lands</b>	<b>1.580</b>	<b>68,02%</b>	-	-	<b>1.580</b>	<b>68,02%</b>
<b>TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO</b>	<b>2.323</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>2.323</b>	<b>100,00%</b>

Il Portafoglio immobiliare è composto per il 31,98% da "Trading Assets" e per il 68,02% da "Trading Lands". Il portafoglio immobiliare è localizzato interamente nel Nord Italia. La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 51,92% immobili a destinazione Residential, per il 27,85% immobili not residential e per il restante 20,23% immobili Logistic.

Al 31 dicembre 2024 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes si è attestato a un valore di mercato pari a 2.323 migliaia di Euro, rispetto al valore al 31 dicembre 2023 pari a 2.415 migliaia di Euro.

## Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

In relazione al portafoglio immobiliare detenuto dalla Capogruppo e dalle società controllate si fornisce l'ulteriore seguente dettaglio<sup>3</sup>:

(Euro/000)	Criterio	Valore contabile	Valore di mercato
Rimanenze	IAS 2	698	743
<b>Trading assets</b>		<b>698</b>	<b>743</b>
Rimanenze	IAS 2	1.110	1.110
Immobili in fase di sviluppo	IAS 40	470	470
<b>Trading lands</b>		<b>1.580</b>	<b>1.580</b>
<b>TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO</b>		<b>2.278</b>	<b>2.323</b>

- **Area servizi**

La Capogruppo Aedes S.p.A. 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 le società controllate.

Si riporta nelle pagine seguenti un estratto della relazione di stima al 31 dicembre 2024 redatto dall'Esperto Indipendente Rina Prime Value Services S.p.A..

<sup>3</sup> Ai sensi della Raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009.



## **RELAZIONE DI STIMA**

Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2024  
del portafoglio immobiliare appartenente a AEDES S.p.A.  
sito a Milano, Serravalle Scrivia (AL) e Piove di Sacco (PD)

**RINA** **PRIME**  
VALUE SERVICES

## 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 Anelli 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 Anelli 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 20 gennaio 2025.

### 1.5. Data di valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del 31 dicembre 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:

**€ 2.323.000,00**

**(euro duemilioni trecentoventitremila/00)**

## 2.4 Struttura del Gruppo

Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni (o Aedes S.p.A.) (“**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.

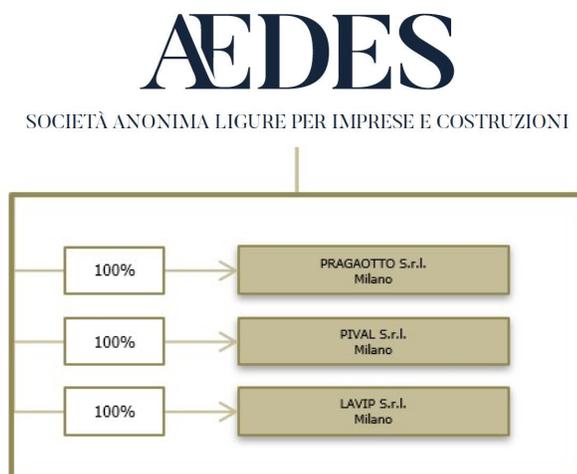
Alla fine dell’esercizio 2018, la controllante Augusto S.p.A. ha promosso un’operazione di scissione a favore di una newco che ha assunto la denominazione di Aedes SIIQ S.p.A., mentre la società scissa ha modificato la ragione sociale in Restart S.p.A.; a seguito della messa in liquidazione di Augusto S.p.A., è stata avviata la procedura di vendita delle due partecipazioni.

Il comparto trasferito alla beneficiaria comprendeva la maggior parte degli asset immobiliari tra i quali, inter alia, gli asset costituenti il Retail park di Serravalle Scrivia (AL) e una operazione di sviluppo immobiliare presso Caselle (TO) ed Aedes SIIQ S.p.A. è stata acquisita da Domus S.r.l., *joint venture* tra il gruppo Hines e VI-BA S.r.l.

Nei primi mesi del 2024 la quota di controllo della società scissa (Restart S.p.A.) è stata acquisita da Istituto Ligure Mobiliare il quale, in occasione dell’Assemblea dei Soci del 15 aprile 2024, ha riportato a Genova la sede sociale e ripristinato la denominazione originaria di “*Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni*”, con l’intento di rilanciarne e svilupparne l’attività.

**Aedes** intende mantenere l’attitudine ad investire in operazioni di sviluppo e immobili commerciali a reddito, con acquisizioni mirate nell’ambito delle *special situation* e dei non *performing loan* con sottostanti *assets* immobiliari, ed estendere la sua attività agli appalti pubblici e privati di costruzione.

La struttura del Gruppo al 31 dicembre 2024 risulta la seguente:



Si precisa che, a far data dal 31 gennaio 2025, Aedes detiene una partecipazione di controllo di Lavip S.r.l. pari al 51% del capitale sociale. Per ulteriori informazioni di rimanda al paragrafo “*2.10 Eventi di rilievo ed eventi successivi*”.

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 l'attività societaria, a seguito dell'indirizzo di fatto liquidatorio della Controllante Augusto S.p.A., si è focalizzata sulla valorizzazione degli attivi del Gruppo con cessioni di immobili e di partecipazioni non strategiche al fine di semplificare e rendere liquida la struttura del Gruppo.

Nel corso dello stesso periodo la Società ha altresì provveduto alla gestione e alla risoluzione della maggior parte dei contenziosi civilistici e 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 del nuovo piano industriale.

Il piano industriale del Gruppo **Aedes** per il periodo **2024 - 2028** prevede che il Consiglio di amministrazione indirizzi l'attività aziendale lungo tre direttrici principali:

- lo sviluppo immobiliare: con operazioni di edilizia privata e con la partecipazione a gare di appalto di costruzione promosse da Enti territoriali, in partnership con operatori forniti di autorizzazioni SOA e della struttura tecnica idonea;
- l'investimento in immobili commerciali a reddito;
- l'acquisizione di crediti *non performing* ipotecari con sottostante assets immobiliari.

Lo sviluppo del piano prevede che la Società debba dotarsi di una struttura organizzativa aziendale, oggi pressoché inesistente, in grado di supportarne le attività con l'obiettivo di ridurre drasticamente il ricorso alla prestazione di servizi esterni, conseguendo in tal modo un indispensabile contenimento dei costi di struttura.

La necessità di una crescita significativa in un breve arco temporale impone la programmazione dello sviluppo per linee esterne tramite l'acquisizione di aziende funzionanti e strutturate, già presenti sul mercato e dotate, in particolare, delle autorizzazioni SOA (**S**ocietà **O**rganismo di **A**ttestazione) necessarie per partecipare alle gare pubbliche promosse dagli Enti territoriali e indotte dalla disponibilità dei fondi connessi al PNRR.

A tal proposito sono in corso contatti con operatori del settore interessati alle potenzialità offerte dalla nostra Società la cui storia e il cui *status* di quotata le consentono di proporsi al mercato con maggiore credibilità, in un contesto nel quale la maggior parte degli operatori di piccola e media dimensione hanno subito nell'ultimo decennio crisi e ridimensionamenti.

Per completezza, si segnala che, all'esito dell'Assemblea degli Azionisti del 18 dicembre 2024, il Consiglio di amministrazione ha rinnovato il proprio mandato all'Amministratore Delegato al fine di aggiornare il Piano Industriale del Gruppo Aedes, tenendo conto dell'attuale assenza di una delega ad aumentare il capitale sociale.

## 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)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi da locazioni immobiliari	21	1	20
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	128	67	61
Altri ricavi	92	2	90
<b>Totale Ricavi</b>	<b>241</b>	<b>70</b>	<b>171</b>
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	(91)	(51)	(40)
Perdite per sfitti nette	-	(3)	3
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(51)	(52)	1
Opex	-	-	-
Commissioni e provvigioni	(11)	-	(11)
Altri costi non riaddebitabili	(21)	(14)	(7)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(175)</b>	<b>(120)</b>	<b>(55)</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>66</b>	<b>(50)</b>	<b>116</b>
Costo del personale di sede	(137)	(239)	102
Consulenze a struttura	(607)	(486)	(121)
G&A	(618)	(673)	55
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>(1.362)</b>	<b>(1.398)</b>	<b>36</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1.296)</b>	<b>(1.448)</b>	<b>152</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(100)	-	(100)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	39	(10)	49
	(183)	(221)	38
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>(1.540)</b>	<b>(1.679)</b>	<b>139</b>
Proventi/(Oneri) finanziari	58	99	(41)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(1.482)</b>	<b>(1.580)</b>	<b>98</b>
Imposte	-	-	-
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(1.482)</b>	<b>(1.580)</b>	<b>98</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	-	-	-
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(1.482)</b>	<b>(1.580)</b>	<b>98</b>

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

### TOTALE RICAVI

Descrizione (Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi da locazioni immobiliari	21	1	20
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	128	67	61
Altri ricavi	92	2	90
<b>Totale</b>	<b>241</b>	<b>70</b>	<b>171</b>

I ricavi complessivi al 31 dicembre 2024 ammontano a 241 migliaia di Euro, rispetto ai 70 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, in aumento di 171 migliaia di Euro.

I ricavi da locazioni immobiliari sono relativi a posti auto del complesso immobiliare Pompeo Leoni/De Angeli sito in Milano e ad un appartamento sito in Serravalle Scrivia. I ricavi di vendita rimanenze immobiliari si riferiscono interamente alle cessioni di cantine e posti auto del complesso immobiliare Pompeo Leoni/De Angeli sito in Milano. Dal secondo semestre 2024 il management ha dato nuovo impulso a questa attività incaricando un intermediario locale. Gli altri ricavi si riferiscono principalmente a sopravvenienze attive.

COSTI DIRETTI ESTERNI

Descrizione (Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	(91)	(51)	(40)
Perdite per sfitti nette	-	(3)	3
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(51)	(52)	1
Opex	-	-	-
Commissioni e provvigioni	(11)	-	(11)
Altri costi non riaddebitabili	(21)	(14)	(7)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(175)</b>	<b>(120)</b>	<b>(55)</b>

I costi diretti esterni sono pari a 175 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024, in aumento rispetto all'esercizio precedente.

Il costo del venduto di rimanenze immobiliari è interamente riferibile alle cessioni di unità immobiliari facenti parte del complesso in via Pompeo Leoni/De Angeli.

L'impulso dato dal *management* all'attività di dismissione delle rimanenze di magazzino ha generato l'insorgere di costi per provvigioni.

NET OPERATING INCOME

Il Net Operating Income risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti Esterni sopra riportate, positivo per 66 migliaia di Euro in aumento di 116 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2023.

SPESE GENERALI

Descrizione (Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Costo del Personale di sede	(137)	(239)	102
Consulenze a Struttura	(607)	(486)	(121)
G&A	(618)	(673)	55
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>(1.352)</b>	<b>(1.398)</b>	<b>36</b>

Le spese generali si attestano a 1.352 migliaia di Euro, in diminuzione rispetto al 31 dicembre 2023 per 36 migliaia di Euro.

Il costo del personale di sede, pari a 139 migliaia di Euro, si è ridotto rispetto al periodo precedente a seguito della scadenza dell'accordo di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un dirigente distaccato dalla società Praga RES S.r.l. e delle dimissioni di un'impiegata amministrativa a decorrere dal 1° maggio 2024.

La voce consulenze a struttura è pari a 607 migliaia di Euro, 486 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. La voce include 399 migliaia di Euro di consulenze tecniche, legali e notarili (224 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) e costi per altre prestazioni professionali per 208 migliaia di Euro (262 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023).

La voce G&A, pari a 618 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024, decrementata di 55 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023, include principalmente i compensi per amministratori e sindaci per 291 migliaia di Euro (355 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023), costi per adempimenti istituzionali e gestione uffici per 182 migliaia di Euro (189 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) e altri oneri per 145 migliaia di Euro (129 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023). Gli altri oneri si riferiscono principalmente al costo delle assicurazioni e fidejussioni.

EBITDA

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai Costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, negativo per 1.295 migliaia di Euro, rispetto a 1.448 migliaia di Euro

## Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

negativi al 31 dicembre 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

Al 31 dicembre 2024, sulla base delle perizie immobiliari predisposte dagli esperti indipendenti, si registrano riprese di valore degli immobili iscritti tra le rimanenze per 39 migliaia di Euro, negative per 10 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

### AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E ALTRE SVALUTAZIONI NON IMMOBILIARI

La voce ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari al 31 dicembre 2024 è negativa per 183 migliaia di Euro, in diminuzione rispetto ai 221 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. Tale voce include principalmente gli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei diritti d'uso, nonché la svalutazione di alcuni crediti fiscali, ritenuti di difficile recupero.

### EBIT

L'EBIT risulta negativo di 1.540 migliaia di Euro, rispetto a 1.679 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

### PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI

I proventi finanziari netti sono pari a 58 migliaia di Euro, 99 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. La voce si compone per 61 migliaia di Euro da proventi finanziari, in particolare interessi attivi maturati sulla liquidità disponibile, e per 3 migliaia di Euro da oneri finanziari.

### UTILE / (PERDITA)

La perdita del periodo ammonta a 1.482 migliaia di Euro a fronte di una perdita di 1.580 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

## • **Analisi patrimoniale e finanziaria**

La situazione patrimoniale del Gruppo al 31 dicembre 2024 è sintetizzata come segue:

Descrizione (Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale fisso	623	769	(146)
Capitale circolante netto	3.084	2.767	317
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>3.707</b>	<b>3.536</b>	<b>171</b>
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	6.328	7.816	(1.488)
Patrimonio netto di competenza delle minoranze	-	-	-
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.328</b>	<b>7.816</b>	<b>(1.488)</b>
<b>Totale altre attività e (passività) non correnti</b>	<b>(2)</b>	<b>112</b>	<b>(114)</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	-	-	-
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	-	-	-
Passività derivanti da lease non correnti	(54)	(18)	(36)
Passività derivanti da lease correnti	(65)	(108)	43
Disponibilità liquide ed equivalenti	(2.738)	(4.518)	(1.780)
<b>Totale passività finanziarie nette</b>	<b>(2.619)</b>	<b>(4.392)</b>	<b>1.773</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>3.707</b>	<b>3.536</b>	<b>171</b>

## *Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

### CAPITALE FISSO

Il totale della voce è pari a 623 migliaia di Euro (769 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) ed è principalmente composta da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 489 migliaia di Euro, 605 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023;
- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e immobilizzazioni immateriali per 135 migliaia di Euro, 124 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023;
- altre immobilizzazioni finanziarie nulle, 34 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

### CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è positivo per 3.084 migliaia di Euro (2.767 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) ed è composto da:

- rimanenze per 1.808 migliaia di Euro (1.860 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023); la variazione rispetto all'esercizio precedente è attribuibile alle cessioni di cantine e posti auto del complesso immobiliare Pompeo Leoni/De Angeli sito in Milano e alla ripresa di valore iscritta sulla base delle perizie immobiliari al 31 dicembre 2024;
- crediti commerciali e altri crediti per 1.597 migliaia di Euro (1.440 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023); la variazione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente alla variazione dei crediti tributari per IVA;
- debiti commerciali e altri debiti per 321 migliaia di Euro (533 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023);

### CAPITALE INVESTITO

Il capitale investito è pari a 3.707 migliaia di Euro ed è finanziato dal patrimonio netto per 6.328 migliaia di Euro, da disponibilità finanziarie nette (inclusive dei debiti per lease ai sensi dell'IFRS 16) per 2.621 migliaia di Euro.

### PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato è pari a 6.328 migliaia di Euro (7.816 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023), la variazione è riconducibile principalmente al risultato del periodo (negativo per 1.482 migliaia di Euro).

### ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti sono pari a negativi 2 migliaia di Euro, positivi 112 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. Si tratta di risconti attivi riferiti a fidejussioni.

### PASSIVITÀ FINANZIARIE NETTE

Le passività finanziarie nette al 31 dicembre 2024 risultano positive per 2.619 migliaia di Euro (4.392 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023), ed includono debiti per lease per 119 migliaia di Euro (126 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) e disponibilità liquide per 2.738 migliaia di Euro, 4.518 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

*Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto e delle passività finanziarie nette di Gruppo al 31 dicembre 2024:

Descrizione (Euro/000)		31/12/2024	31/12/2023	Variazione
A.	Disponibilità liquide	2.738	4.518	(1.780)
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
<b>D.</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>2.738</b>	<b>4.518</b>	<b>(1.780)</b>
E.	Debito finanziario corrente	(65)	(108)	43
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-	-
<b>G.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>(65)</b>	<b>(108)</b>	<b>43</b>
<b>H.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)</b>	<b>2.673</b>	<b>4.410</b>	<b>(1.737)</b>
I.	Debito finanziario non corrente	(54)	(18)	(36)
J.	Strumenti di debito	-	-	-
K.	Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	-
<b>L.</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J)</b>	<b>(54)</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>
<b>M.</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>2.619</b>	<b>4.392</b>	<b>(1.773)</b>

DEBITO FINANZIARIO CORRENTE E NON CORRENTE

Di seguito la tabella di dettaglio della scomposizione dei debiti finanziari con evidenza dei debiti derivanti da Lease:

Descrizione (Euro/000)		31/12/2024	31/12/2023	Variazione
	Debito finanziario verso istituti di credito corrente	-	-	-
	Passività derivanti da lease correnti	(65)	(108)	43
<b>E.</b>	<b>Debito finanziario corrente</b>	<b>(65)</b>	<b>(108)</b>	<b>43</b>
	Debito finanziario verso istituti di credito non corrente	-	-	-
	Passività derivanti da lease non correnti	(54)	(18)	(36)
<b>I.</b>	<b>Debito finanziario non corrente</b>	<b>(54)</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>

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

La Capogruppo, Aedes S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2024 con una perdita di 1.482 migliaia di Euro, rispetto ad una perdita di 1.581 migliaia di Euro dell'esercizio 2023.

Il Patrimonio netto della Società si attesta a 6.328 migliaia di Euro, a fronte di un valore di 7.804 migliaia di Euro al termine del 2023. La variazione è prevalentemente ascrivibile al risultato del periodo.

Di seguito la tabella di dettaglio relativa all'indebitamento finanziario netto della Capogruppo al termine dell'esercizio 2024, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

Descrizione (Euro/000)		31/12/2024	31/12/2023	Variazione
A.	Disponibilità liquide	2.414	4.286	(1.872)
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
<b>D.</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>2.414</b>	<b>4.286</b>	<b>(1.872)</b>
E.	Debito finanziario corrente	(65)	(108)	43
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-	-
<b>G.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>(65)</b>	<b>(108)</b>	<b>43</b>
<b>H.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)</b>	<b>2.349</b>	<b>4.178</b>	<b>(1.829)</b>
I.	Debito finanziario non corrente	(54)	(18)	(36)
J.	Strumenti di debito	-	-	-
K.	Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	-
<b>L.</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J)</b>	<b>(54)</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>
<b>M.</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>2.295</b>	<b>4.160</b>	<b>(1.865)</b>

Di seguito la tabella di dettaglio della scomposizione dei debiti finanziari con evidenza dei debiti derivanti da Lease:

Descrizione (Euro/000)		31/12/2024	31/12/2023	Variazione
	Debito finanziario verso istituti di credito corrente	-	-	-
	Passività derivanti da lease correnti	(65)	(108)	43
<b>E.</b>	<b>Debito finanziario corrente</b>	<b>(65)</b>	<b>(108)</b>	<b>43</b>
	Debito finanziario verso istituti di credito non corrente	-	-	-
	Passività derivanti da lease non correnti	(54)	(18)	(36)
<b>I.</b>	<b>Debito finanziario non corrente</b>	<b>(54)</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>

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

	31/12/2024	
	Risultato netto	Patrimonio netto
<b>SALDI COME DA BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO</b>	(1.482)	6.328
<b>Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni</b>		
Patrimonio netto contabile Pragaotto S.r.l. al 31 dicembre 2024	616	710
<i>Book value</i> Pragaotto S.r.l. al 31 dicembre 2024	616	710
<b>Differenza fra PN e BV</b>	-	-
Patrimonio netto contabile Pival S.r.l. al 31 dicembre 2024	812	859
<i>Book value</i> Pival S.r.l. al 31 dicembre 2024	812	859
<b>Differenza fra PN e BV</b>	-	-
Patrimonio netto contabile Lavip S.r.l. al 31 dicembre 2024	250	2
<i>Book value</i> Lavip S.r.l. al 31 dicembre 2024	250	2
<b>Differenza fra PN e BV</b>	-	-
<b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO - Quota del Gruppo</b>	<b>(1.482)</b>	<b>6.328</b>
<b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO - Quota di Terzi</b>	-	-
<b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>(1.482)</b>	<b>6.328</b>

## 2.10 Eventi di rilievo ed eventi successivi

### EVENTI SOCIETARI DEL PERIODO

In data **13 febbraio 2024** il Consiglio di Amministrazione di Aedes (già Restart S.p.A.) ha approvato le Linee guida strategiche per la redazione del nuovo piano industriale del Gruppo, implementando il modello di *business* allo scopo di ottimizzare e massimizzare la redditività in modo stabile e duraturo nel tempo, mediante una calibrata combinazione di investimenti con profili di rischio basso uniti ad investimenti con profilo di rischio più elevato e opportunistico.

In data **21 febbraio 2024** la Società ha comunicato che il Socio Augusto S.p.A. in liquidazione ha informato la Società di aver concluso con Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. (anche "ILM") un contratto di compravendita avente ad oggetto il trasferimento in favore di ILM di n. 9.600.000 azioni ordinarie. Per effetto dell'operazione, ILM ha acquisito una partecipazione rappresentativa del 29,99% circa del capitale sociale della Società, mentre la partecipazione detenuta da Augusto si è ridotta al 4,93% circa del capitale sociale della Società, con conseguente venir meno della situazione di soggezione della Società al controllo di fatto e all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A. in liquidazione.

In data **22 febbraio 2024**, la Società, facendo seguito a quanto comunicato in precedenza, ha dato atto di aver ricevuto da Augusto S.p.A. in liquidazione la comunicazione relativa all'avvenuto regolamento dell'operazione di compravendita (conclusa in data 21 febbraio 2024), con conseguente perfezionamento della riferita operazione.

In data **8 marzo 2024** la Società ha comunicato di aver ricevuto da parte dell'Azionista Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. la richiesta di convocare la successiva Assemblea dei Soci anche in sede straordinaria al fine di sottoporre ai Soci la variazione della denominazione sociale, il trasferimento della sede legale e l'adozione del modello monistico di amministrazione e controllo.

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. Il Consiglio di Amministrazione, inoltre, ha preso altresì atto della comunicazione dell'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda di dimissioni dalla carica di Amministratore della Società e da ogni connessa carica ricoperta all'interno dell'organo amministrativo della Società e delle società del Gruppo con effetto dal termine del 19 marzo 2024, ciò all'esito del recente cambio del socio di controllo della Società.

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, il quale è stato nominato Amministratore Delegato con conseguente attribuzione delle relative deleghe gestorie. Tale nomina è avvenuta a seguito dell'intervenuta efficacia – a far data dal termine del 19 marzo 2024 – delle dimissioni del CEO Giuseppe Roveda.

In data **15 aprile 2024** l'Assemblea dei Soci ha 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 del precedente CEO della Società) e ripristinando il numero di componenti il Consiglio di Amministrazione in 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 S.p.A.”; (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 **30 aprile 2024** la Società, facendo seguito a quanto comunicato in data 16 aprile 2024, ha comunicato l’avvenuta iscrizione presso il registro delle imprese di Genova le delibere assunte dall’Assemblea Straordinaria dei Soci del 15 aprile 2024 relative (i) alla modifica dello Statuto sociale mediante variazione della denominazione sociale da “Restart S.p.A.” a “Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni” o, in forma abbreviata, “Aedes S.p.A.”, (ii) al trasferimento della sede legale sociale da Milano a Genova e (iii) all’aggiornamento dello Statuto sociale mediante la modifica degli articoli 3, 5, 6 e 9.

In data **27 maggio 2024** l’Assemblea dei Soci ha deliberato:

- in sede straordinaria, di non approvare 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, di (i) approvare 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) determinare in sette il numero dei membri del nuovo Consiglio di amministrazione, fissandone la durata in tre esercizi (e dunque fino alla data dell’Assemblea convocata per l’approvazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2026) e traendo, rispettivamente, sei Consiglieri dalla lista presentata dall’Azionista di riferimento ILM e un Amministratore dalla lista presentata dall’Azionista di minoranza Stella d’Atri; (iii) eleggere alla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione il Dott. Federico Strada (Consigliere tratto dalla lista presentata dall’Azionista di riferimento Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.), deliberando in favore dell’autorizzazione ai sensi dell’art. 2390 del codice civile; (iv) autorizzare 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.

Si precisa che a far data dalla nomina del Consiglio di amministrazione (27 maggio 2024), è divenuta efficace la delibera dell’Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2024 concernente l’adozione del sistema monistico di amministrazione e controllo.

In data **30 maggio 2024** il Consiglio di Amministrazione ha (i) nominato il dott. Giorgio Ferrari alla carica di Vice-presidente, Amministratore Delegato e amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, attribuendogli le relative deleghe gestorie; (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) nominato un nuovo Organismo di

Vigilanza in composizione monocratica nella persona dell'Avv. Nicola Marco Gianaria.

In data **20 giugno 2024** la Società ha comunicato che, con riferimento ai “Warrant Restart S.p.A. 2015-2024”, il termine ultimo previsto per l’esercizio dei Warrant (*i.e.* 5 luglio 2024). Al riguardo, Aedes ha altresì rappresentato che, nel periodo di esercizio 1-7 giugno 2024, 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.

In data **28 giugno 2024** Aedes ha comunicato la composizione aggiornata del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) della Società a seguito dell’esercizio – nel periodo 1 – 7 giugno 2024 – di n. 90.000 “Warrant Restart S.p.A. 2015-2024” e della 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

In data **23 luglio 2024** la Società ha comunicato la composizione aggiornata del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) della Società a seguito dell’esercizio – nel periodo 1 – 5 luglio – di n. 13.500 “Warrant Restart S.p.A. 2015-2024” e della conseguente sottoscrizione (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 30 Warrant esercitati) e contestuale liberazione di n. 450 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 247,50. Aedes ha altresì precisato che con tale periodo di esercizio (*i.e.* 1-5 luglio 2024) è giunto a scadenza il termine per l’esercizio dei Warrant e, 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.

In data **25 luglio 2024**, il Consiglio di Amministrazione ha (i) approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024 (ii) deliberato di ritenersi soggetto all’attività di direzione e coordinamento *ex art.* 2497 e seguenti del codice civile del Socio di controllo di fatto ILM.

In data **26 settembre 2024** la Società ha reso noto che il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano Industriale 2024-2028 del Gruppo Aedes (il “**Piano Industriale**”) funzionale al rilancio del *business* della Società mediante una calibrata combinazione di investimenti orientati ad ottimizzare e massimizzare la redditività in modo stabile e duraturo nel tempo. In particolare, l’anzidetto Piano Industriale ha previsto di reperire le risorse finanziarie necessarie per raggiungere gli obiettivi dettagliati al suo interno attraverso un equilibrato *mix* di debito ed *equity*, quest’ultimo mediante un aumento del capitale sociale in opzione per massimi Euro 5 milioni da eseguirsi nell’esercizio 2025.

In data **18 dicembre 2024** l’Assemblea dei Soci ha deliberato in sede straordinaria: (i) di non approvare le proposte di attribuire di una delega al Consiglio di amministrazione ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 5 milioni; (ii) di approvare le proposte di modifica degli artt. 5, 9, 13 e 15 dello statuto sociale, (iii) di respingere la proposta di modifica dell’art. 11 dello statuto sociale. A tal riguardo si precisa che, in considerazione della mancata approvazione della modifica dell’art. 11 dello statuto sociale, non si è proceduto all’apertura e alla trattazione della parte ordinaria dell’Assemblea, così come specificato nell’Avviso di convocazione della stessa.

In data **19 dicembre 2024**, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare mandato all'Amministratore Delegato di rivedere il Piano Industriale tenendo conto dell'attuale assenza di una delega ad aumentare il capitale sociale, implementando nel frattempo iniziative sostenibili finalizzate al miglioramento della posizione economico-finanziaria del Gruppo e valutando possibili operazioni, anche straordinarie, funzionali alla creazione di valore nel medio-lungo periodo per il Gruppo Aedes.

**EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO**

In data **20 gennaio 2025** il Consiglio di amministrazione della Società ha approvato, previo parere favorevole del Comitato *Governance* e Parti Correlate, un'operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata ILM, avente ad oggetto l'operazione di coinvestimento nella controllata totalitaria Lavip S.r.l. ("Lavip"), funzionale alla realizzazione di un'operazione immobiliare di un edificio direzionale sito in Genova (l'Immobile"). Tale operazione di coinvestimento di Aedes e ILM in Lavip è stata realizzata mediante la ripatrimonializzazione di Lavip per un importo pari ad Euro 1,8 milioni – di cui (i) Euro 918 mila versati da Aedes, al fine di preservare il controllo di diritto di Lavip con una partecipazione del 51% del capitale della medesima e (ii) Euro 882 mila versati da ILM, al fine di detenere il 49% del capitale sociale di Lavip. Nel dettaglio, si rappresenta che il costo previsto per la realizzazione dell'Acquisizione Immobiliare, comprese le spese accessorie, è pari a Euro 4,8 milioni circa, il quale sarà coperto per Euro 1,8 milioni mediante mezzi propri e per i restanti Euro 3 milioni mediante ricorso ad un mutuo ipotecario della durata di 12 anni a tasso variabile (Euribor 3 mesi + spread 1,75%).

In data **13 febbraio 2025** la Società ha comunicato l'avvenuta stipula, da parte di Lavip, dell'atto di acquisto dell'Immobile, per un importo pari ad Euro 4,5 milioni. In particolare, tale Immobile ha un tasso di *occupancy* pari al 100%, il quale si stima che genererà, in capo alla controllata, ricavi ricorrenti annui da locazione pari ad Euro 550 mila circa.

## 2.10 Il mercato immobiliare

Nel 2024, il mercato immobiliare commerciale italiano ha mostrato segnali di ripresa, con incrementi nelle compravendite e nei prezzi in vari segmenti.

Nel terzo trimestre, le compravendite di immobili commerciali sono aumentate del 3,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con oltre 52.000 unità scambiate.

Le regioni del Nord Ovest si sono distinte per un volume significativo di transazioni, con 2.625 locali commerciali scambiati e una crescita del 7,6%. Seguono il Nord Est (+6,9%), il Sud (+6%) e il Centro (+5,9%). Le Isole hanno registrato l'aumento più marcato, con un +8% nei volumi scambiati.

Il comparto terziario-commerciale ha rappresentato il motore del mercato, con una crescita del 3,8% e quasi 31.000 transazioni registrate. Le quotazioni medie dei locali commerciali sono aumentate a livello nazionale, con alcune eccezioni come la Sardegna e il Molise, dove si sono registrati cali significativi.

In sintesi, il 2024 ha rappresentato un anno di recupero per il mercato immobiliare commerciale italiano, con aumenti nelle compravendite e nei prezzi, in particolare nelle regioni del Nord Ovest. Tuttavia, le variazioni nei prezzi e nei volumi di scambio sono state influenzate da diversi fattori, tra cui le specificità regionali e le caratteristiche dei singoli segmenti di mercato.

## 2.11 Principali rischi e incertezze

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

- **Rischi strategici**

### CONTESTO GEOPOLITICO ATTUALE

L'economia globale nel 2024 si è sviluppata all'interno di una fase di transizione complessa, caratterizzata da un rallentamento della crescita e da tensioni geopolitiche.

Il perdurare della guerra tra Russia e Ucraina, il conflitto in Medio Oriente e l'instabilità legata alla politica di dazi, che vede come principali protagonisti Stati Uniti ed Unione Europea, nonché la Cina quale ulteriore potenza economica mondiale, potrebbe causare nuovi rallentamenti dei mercati globali a discapito dell'economia in termini di aumento dei tassi di interesse, difficoltà di accesso al credito bancario e forte volatilità dei mercati finanziari, nonché un generale incremento dello stato di incertezza nella valutazione degli investimenti.

I potenziali effetti del perdurare di questi fenomeni non sono ad oggi completamente determinabili e generano un maggiore grado di incertezza con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di *fair value*, alla recuperabilità degli attivi, ai costi per l'ottenimento di finanziamenti e al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

Come richiesto dal richiamo di attenzione del 21 marzo 2022 emesso dalla CONSOB, si segnala che, nel corso del periodo, i conflitti internazionali non hanno determinato impatti rilevanti rispetto ai valori di bilancio al 31 dicembre 2024.

### RISCHIO DI MERCATO

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dell'andamento generale dell'economia del settore immobiliare e l'aumento dei tassi di interesse possano influire negativamente sul valore delle attività, anche immobiliari, delle passività o dei flussi di cassa attesi anche in considerazione dei potenziali effetti sull'inflazione e sui costi delle materie prime e dell'energia.

Il Gruppo monitora l'andamento generale dell'economia ed effettua semestralmente un'analisi dell'andamento del mercato immobiliare. In particolare, la Società monitora con costanza le variazioni e le previsioni sull'andamento generale dell'economia che potrebbero influire negativamente sul valore delle attività, anche immobiliari, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

Con specifico riferimento al mercato in cui la Società opera, va rilevato come i mercati immobiliari globali negli ultimi anni abbiano attraversato una fase congiunturale negativa causata dapprima dall'emergenza epidemiologica da Covid-19, successivamente dalla crisi economica e dei mercati provocata dagli effetti della guerra tra Russia e Ucraina e del conflitto in Medio Oriente, e da ultimo, dalla guerra dei dazi in atto tra le grandi potenze mondiali, registrando rallentamenti e/o riduzioni degli investimenti e difficoltà nell'accesso a finanziamenti.

Con riguardo al periodo di riferimento della presente Relazione, si segnala che il settore *Real Estate* è nuovamente tornato ad essere d'interesse per gli investitori nazionali e internazionali con dinamiche di possibili investimenti nel mercato immobiliare. In particolare, a causa di molteplici fattori – dalla ripresa dovuta a una pandemia che ha spostato il modo e il luogo di lavoro delle persone alle più recenti incertezze geopolitiche e all'instabilità dei mercati finanziari – anche i prossimi anni si preannunciano cruciali per le imprese del settore *Real Estate*, dovendo queste confrontarsi con molteplici sfide e aspettative mutevoli.

In questo contesto di mercato e fermo restando quanto precede, il Gruppo Aedes ha l'opportunità di sviluppare progetti sia di natura opportunistica, con acquisizioni mirate nell'ambito delle *special situation* e dei non *performing loan* con sottostanti *assets* immobiliari, sia di natura reddituale, prevedendo l'acquisizione di immobili e complessi immobiliari a reddito, che generino flussi di cassa e ricavi ricorrenti necessari al raggiungimento del breakeven point economico-finanziario. Da ultimo, l'opportunità di estendere la propria attività al settore connesso alle costruzioni può risultare interessante per il Gruppo Aedes, anche alla luce dell'attuale situazione delle aree urbane e dell'opportunità di investire al fine di risultare un unicum di competenze specifiche.

- **Rischi operativi**

### RISCHIO DI CREDITO

Il rischio di credito consiste prevalentemente nella possibilità che i clienti siano insolventi. La Società e/o il Gruppo Aedes non risultano caratterizzati da rilevanti concentrazioni di rischi di credito.

La massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo è rappresentata dal valore contabile delle attività finanziarie rappresentate in bilancio, oltre che dal valore nominale delle garanzie prestate su debiti o impegni di terzi indicati nella Nota 24.

Oltre ai crediti tributari, che sono oggetto di monitoraggio e di procedure di recupero anche mediante consulenti esterni, la Società al 31 dicembre 2024 detiene crediti finanziari verso le

controllate Pragaotto S.r.l., Pival S.r.l. e Lavip S.r.l.. Tali attività finanziarie sono sostanzialmente rappresentate da crediti il cui incasso è correlato al ciclo di sviluppo/cessione delle attività immobiliari.

Eventuali svalutazioni delle attività finanziarie avvengono su base individuale.

#### RISCHIO SULLA SALUTE E SICUREZZA E RISCHIO AMBIENTALE

Il Gruppo Aedes ha intrapreso tutte le iniziative necessarie alla tutela della salute nei luoghi di lavoro, secondo quanto disposto dalla legislazione in materia. Ai fini di quanto prescritto dalla normativa si precisa che, nel corso dell'esercizio 2024, non si sono verificati infortuni tali da comportare lesioni gravi o gravissime sul lavoro, o morti.

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

La Società rivolge particolare attenzione all'aspetto che disciplina le responsabilità amministrative, di sicurezza e ambientali in merito al rischio di commissione di reati, come definito dal D.Lgs. n. 231/01.

In aggiunta a quanto precede, il *management* monitora costantemente anche la nuova normativa di cui al D. Lgs. 125/2024 in materia di rendicontazione di sostenibilità, allo stato non applicabile alla Società.

#### RISCHI RELATIVI AI SISTEMI INFORMATIVI E ALLA CRIMINALITÀ INFORMATICA

Nell'attuale contesto economico-sociale i rischi della sicurezza informatica sono in aumento, soprattutto a causa degli attacchi criminali informatici. In caso di successo, tali attacchi potrebbero avere un impatto negativo sull'operatività aziendale o sulla reputazione del Gruppo.

La Società attua idonee misure atte a monitorare e gestire i rischi di attacchi informativi, nonché a mantenere i sistemi informativi protetti, in modo da garantire il loro ripristino a seguito di eventuali emergenze.

#### RISCHI LEGATI AL CAMBIAMENTO CLIMATICO

Il cambiamento climatico può comportare per le aziende l'esposizione sia a rischi fisici legati a eventi meteorologici estremi e disastri naturali suscettibili di provocare danni agli assets aziendali, sia a rischi legati a modifiche normative/regolatorie, delle politiche energetiche e di mercato associate alla lotta al cambiamento climatico e alla transizione verso un modello energetico low carbon, con un effetto sul breve, medio e lungo termine, sia ancora potenziali impatti sulle performance economiche derivanti da variazioni imprevedute dei prezzi dell'energia e dei costi delle materie prime.

Le tematiche del cambiamento climatico sono di particolare rilevanza per il settore immobiliare: il Rapporto della Global Alliance for Buildings and Construction (GABC) rileva che le emissioni derivanti dal funzionamento degli edifici rappresentano circa il 37% delle emissioni globali di anidride carbonica, pertanto, la loro trasformazione risulta fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi posti dagli Accordi di Parigi, dell'Agenda UE 2030 in tema di transizione verde. Parimenti ai progetti di sviluppo viene richiesta una elevata capacità di

adattamento all'ambiente circostante, sia in termini di rispetto dei vincoli ambientali di varia natura che di capacità di controllare i rischi e le potenziali inefficienze causate dai cambiamenti climatici, poiché gli edifici di nuova edificazione hanno un impatto significativo sull'ambiente nel quale si inseriscono.

La Società e il Gruppo Aedes, seppur coerentemente alle dimensioni e natura della propria operatività, sviluppano le proprie iniziative avendo a riferimento i requisiti di efficienza energetica, sostenibilità ambientale e qualità degli spazi.

- **Rischi di compliance**

RESPONSABILITÀ EX D.LGS. 231/01

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

Al fine di limitare detto rischio, la Società ha adottato – e aggiornato in data 19 dicembre 2023 – il “Modello Organizzativo” o “Modello 231” composto da una c.d. Parte Generale e da una c.d. Parte Speciale. Al riguardo, con particolare riferimento alla struttura del Modello 231, si precisa che: (i) la Parte Generale illustra gli obiettivi, le linee di struttura e le modalità di implementazione del Modello Organizzativo e (ii) la Parte Speciale descrive, in sintesi, le fattispecie criminose di cui al D. Lgs. 231/01 ritenute rilevanti a seguito del lavoro di *risk assessment*, stabilendo regole di comportamento per i destinatari del Modello 231 e fissando i principi per la redazione delle procedure nelle aree aziendali coinvolte.

Si segnala che il Modello 231 di Aedes è stato da ultimo aggiornato in data 20 marzo 2025, al fine di recepire il recente cambio nell'assetto di *governance* della Società nonché le ultime novità normative inerenti, tra l'altro, il D. Lgs. 231/01.

La Società ha inoltre predisposto il Codice Etico, rivolto a tutti coloro che lavorano nel Gruppo, i quali sono impegnati ad osservare e a far osservare i principi previsti nel Codice nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità. Il Codice Etico è stato aggiornato, da ultimo, in data 20 marzo 2025, al fine di recepire il recente cambio nell'assetto di *governance* della Società.

Si segnala inoltre che, in data 30 maggio 2024, il Consiglio di amministrazione ha nominato un Organismo di Vigilanza in composizione monocratica, in persona dell'Avv. Nicola Marco Gianaria, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo. L'Organismo di Vigilanza è preposto a vigilare sull'effettività, adeguatezza, funzionamento e osservanza del Modello Organizzativo, curandone inoltre il costante aggiornamento.

La Società si è altresì dotata di un'apposita Procedura *Whistleblowing*, aggiornata in data 19 dicembre 2023, al fine di recepire le importanti novità normative introdotte dal D. Lgs. 10 marzo 2023 n. 24 di attuazione della Direttiva (UE) 2019/1937 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 ottobre 2019. Si segna che la riferita Procedura *Whistleblowing* è stata aggiornata, da ultimo, in data 20 marzo 2025, al fine di recepire il recente cambio nell'assetto di *governance* della Società.

NORMATIVA REGOLAMENTARE DELLE SOCIETÀ QUOTATE

La Società ha lo *status* di emittente di strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato ed è pertanto soggetta alle specifiche normative applicabili agli emittenti quotati sui mercati regolamentati.

La Società pone la massima attenzione al rispetto delle prescrizioni normative e regolamentari derivanti dallo *status* di società quotata. Il processo di informativa al mercato prevede uno stretto coordinamento con le funzioni interne per la rilevazione, la verifica e la comunicazione di dati ed informazioni di carattere amministrativo, contabile e gestionale, ed è svolto nel rispetto della normativa interna specificamente definita e sotto la supervisione della Presidente e dell'Amministratore Delegato.

#### RESPONSABILITÀ EX L. 262/05

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

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

### • Rischi finanziari

#### RISCHIO DI LIQUIDITÀ

Il rischio di liquidità è rappresentato dall’incapacità di un’impresa di far fronte agli impegni di pagamento a causa delle difficoltà di reperire fondi o liquidare le proprie attività. La conseguenza è un impatto negativo sul risultato economico nel caso in cui la Società o il Gruppo siano costretti a sostenere costi aggiuntivi 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 Società, 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 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.

Secondo quanto previsto dal Budget 2025, in particolare, la liquidità della Società si presenta come gestibile senza soluzione di continuità. In tutti gli scenari ipotizzabili – anche in assenza di una delega ad aumentare il capitale sociale – la situazione di liquidità della Società al termine dell’arco temporale di dodici mesi dalla redazione della presente Relazione è prevista come sufficiente a preservare la continuità aziendale della Società. Tuttavia, si rileva come la mancata approvazione di una proposta di aumento di capitale funzionale a reperire nuovi capitali destinati allo sviluppo del business risulti una condizione che rischia di diventare patologica per il Gruppo Aedes e che, salvo le ipotesi di partnership, investimenti e indebitamento (ove lo stesso risulti sostenibile), deve essere valutata e gestita con prudenza e attenzione dal *management* per garantire, in primis, la continuità aziendale e anche la successiva creazione di valore nel medio-lungo periodo per gli azionisti.

## *Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

Si segnala che la Società si è dotata di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile idoneo e adeguato a verificare su base continuativa le prospettive di continuità aziendale, anche in linea con quanto richiesto dal D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 s.m.i. (“Codice della crisi d’impresa”) e ha implementato – anche mediante l’adozione del sistema monistico di amministrazione e controllo – il contenimento dei costi di gestione ricorrenti.

Tutto ciò premesso, ai fini della valutazione del rischio di liquidità ed in sede di redazione della presente Relazione, 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 fino al 30 giugno 2026.

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 31 dicembre 2024;
- flussi derivanti dagli investimenti;
- 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.

### RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE

Al 31 dicembre 2024 il Gruppo non ha in essere finanziamenti con istituti di credito.

Si segnala che, come descritto nel paragrafo 2.10 “Eventi di rilievo ed eventi successivi” in data 13 febbraio 2025, è stato erogato un mutuo ipotecario dell’importo di Euro 3 milioni, concesso da *Deutsche Bank* in favore della controllata Lavip S.r.l., con tasso variabile Euribor 3 mesi + spread 1,75% e durata 12 anni.

Al fine di contenere i rischi eventualmente connessi alle oscillazioni del tasso di interesse, la Società monitora costantemente l’andamento dei tassi stessi, anche al fine di rideterminare – ove necessario – le specifiche tecnico-finanziarie del mutuo ottenuto da *Deutsche Bank*.

### RISCHIO DI CAMBIO

Al 31 dicembre 2024 il Gruppo non ha un rischio di cambio dal momento che non ha esposizioni in valute diverse dall’Euro.

## • **Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali**

Si segnala che tutti i contenziosi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ di cui Aedes (già Restart) era parte alla data di efficacia della scissione sono stati assegnati, per effetto della scissione, alla società beneficiaria Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l., società che ha incorporato Aedes SIIQ S.p.A. mediante fusione), come riportato nel Progetto di Scissione. Qualora l’estromissione di Aedes (già Restart) da tali contenziosi non fosse possibile, tutte le eventuali sopravvenienze attive e passive riconducibili ai medesimi

rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo beneficio o carico di Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) Si precisa che, in esecuzione di quanto previsto dal Progetto di Scissione, sono rimasti in capo alla scissa Aedes le perdite fiscali pregresse di cui dispone il consolidato fiscale del Gruppo della scissa (che al 31 dicembre 2024 ammontano a circa 236 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

##### *CONTENZIOSO FIIH*

Come anticipato, si rammenta che tutti i contenziosi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ di cui Aedes (già Restart) era parte alla data di efficacia della scissione sono stati assegnati, per effetto della Scissione, alla società beneficiaria Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.).

Tra i contenziosi trasferiti ad Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) vi rientra altresì il contenzioso civile promosso da Fih S.a.g.l. (il “Contenzioso FIIH”) 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 Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.), dando comunque atto nelle proprie difese che il Contenzioso FIIH è stato trasferito ad Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) per effetto dell’operazione di scissione. Domus S.r.l., quale società incorporante di Aedes, è ritualmente intervenuta in giudizio ai sensi dell’art. 111, comma 3, c.p.c., dando atto di essere subentrata a Aedes (già Restart) nella titolarità attiva e passiva dei diritti controversi e insistendo per il rigetto delle domande proposte da Fih e per l’estromissione di Aedes (già Restart) dal giudizio.

Si precisa che il progetto di scissione parziale proporzionale della Società nei confronti di SedeA SIIQ S.p.A. (poi denominata Aedes SIIQ S.p.A. e in seguito incorporata in Domus S.r.l.) e gli accordi relativi alla scissione prevedono, *inter alia*, che Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) si impegni affinché Aedes (già Restart) venga estromessa dai giudizi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ. Qualora tuttavia Aedes (già Restart) non ottenesse l’estromissione dal Contenzioso FIIH, tutte le eventuali sopravvenienze attive e passive ad esso riconducibili rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo beneficio o carico di Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.).

##### *CITAZIONE IN VESTE DI RESPONSABILE CIVILE*

La Società, in data 20 novembre 2024, ha ricevuto la citazione, in veste di responsabile civile, per i fatti contestati agli imputati del Procedimento penale n. 18492/20 R.G.N.R. – 3952/21 R.G. G.I.P. Al riguardo, si precisa che la riferita citazione è relativa al procedimento penale (connesso alla nota vicenda Odikon) in cui risultano imputati, tra gli altri, due *ex* soggetti apicali della Società (*i.e.* Giacomo Garbuglia e Giuseppe Roveda) ai quali è stato contestato il reato di manipolazione del mercato di cui all’art. 185 del TUF. Al riguardo, si rappresenta che all’esito dell’udienza preliminare gli imputati sono stati rinviati a giudizio e, conseguentemente, si è aperta la fase del processo penale di primo grado in cui la Società è parte, a tutti gli effetti, in veste di responsabile civile.

Circa l’esito processuale e la conseguente possibilità di essere condannati al risarcimento del danno derivante da reato, in considerazione della natura del procedimento e della fase in cui lo stesso si trova, alla data di redazione della presente Relazione, il rischio di soccombenza è ritenuto solamente possibile.

PRINCIPALI VERIFICHE E CONTENZIOSI FISCALI

Segnaliamo che, con riguardo all'esercizio di riferimento, non risultano in essere contenziosi di natura tributaria di cui è parte la Società.

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 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.

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.

Il Procedimento è stato da ultimo definito dalla Commissione della Consob con la Delibera n. 23175 del 19 giugno 2024, notificata in data 2 luglio 2024, mediante la quale l'Autorità di Vigilanza ha applicato nei confronti della Società, ai sensi dell'art. 187-*quinquies* del TUF, una sanzione amministrativa pecuniaria pari ad Euro 100 mila, in relazione alla violazione del combinato disposto degli artt. 12, par. 1, lett. c) e 15 del Regolamento MAR, contestata agli anzidetti ex Amministratori della Società, Giuseppe Roveda e Giacomo Garbuglia, disponendo altresì che la Società rispondesse 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 dei due ex Amministratori della Società (la "Delibera").

Al riguardo, la Società ha ritualmente provveduto, in data 26 luglio 2024, al pagamento dell'F24 concernente l'anzidetta sanzione amministrativa pecuniaria inflitta pari ad Euro 100 mila. All'esito delle proprie valutazioni, la Società ha desistito dalla proposizione di un ricorso in opposizione *ex art.* 187-*septies* del TUF avverso la Delibera.

## *Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

Si segnala che la Società, in data 11 febbraio 2025 ha ricevuto una cartella di pagamento dell'importo di Euro 200.000,00 relativi alla sanzione comminata e – in ragione dell'istanza di sospensione accolta dalla Corte d'Appello di Milano con ordinanza del 22 gennaio 2025 (e con rinvio per la discussione dell'opposizione all'udienza del 14 gennaio 2026) – non pagata dall'ex amministratore Giacomo Garbuglia e per la quale la Società risulta essere co-obbligata in solido con Domus S.r.l. e Augusto S.p.A. in liquidazione.

La Società, attesa l'intervenuta sospensione dell'efficacia esecutiva della Delibera ha prontamente contattato l'Autorità di Vigilanza, la quale ha riferito di aver prontamente richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate e della Riscossione la sospensione dal ruolo esecutivo della menzionata cartella.

Allo stato si ritiene che il rischio della Società connesso al pagamento della sanzione per conto degli ex Amministratori in qualità di co-obbligata in solido risulti solamente possibile.

## 2.12 Personale e struttura organizzativa

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

	Totale Gruppo			F				M			
	31/12/24	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%
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>

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
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>

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

## 2.13 Corporate governance e attività di direzione e coordinamento

Le informazioni sul sistema di *corporate governance* di Aedes sono riportate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, approvata dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 20 marzo 2025 per l'approvazione – tra l'altro – del progetto di Bilancio d'esercizio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024. Detta Relazione fornisce una descrizione del sistema di governo societario adottato dalla Società e delle concrete modalità di adesione al Codice di *Corporate Governance* predisposto dal Comitato per la *Corporate Governance* promosso da Borsa Italiana S.p.A., in adempimento agli obblighi previsti dall'articolo 123-bis del D. Lgs. 28 febbraio 1998, n. 58.

La Relazione – alla quale in questa sede si rinvia – è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

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

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, analogamente disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

### • 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 S.p.A..

### • 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.

## • **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 la durata in carica in tre esercizi e, pertanto, fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2026.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 30 maggio 2024, ha altresì nominato (i) il Comitato per il Controllo sulla Gestione, composto da 3 (tre) 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 (tre) 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 sono stati tratti dalla lista di maggioranza presentata dall'Azionista Istituto Ligure Mobiliare S.p.A., ad eccezione del Dott. Marco Pedretti, il quale è stato tratto dalla lista di minoranza presentata dall'Azionista di minoranza Stella d'Atri.

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 S.p.A. 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.

## 2.14 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. “Infragrappo”) e i rapporti con le altre parti correlate diversi da quelli Infragrappo (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 2024 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali<sup>4</sup>.

- **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 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.

---

<sup>4</sup> Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, che definisce operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell’accadimento possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

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 S.p.A. 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 S.p.A., si precisa che Aedes S.p.A. 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, 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.

## 2.15 Evoluzione prevedibile della gestione

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

In occasione dell'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023, l'Assemblea ordinaria ha provveduto a nominare un nuovo Consiglio di Amministrazione, organizzato secondo il sistema monistico previsto dagli art. 2409-sexiesdecies e seguenti del Codice civile, il quale ha immediatamente operato per dare nuovo impulso all'attività caratteristica con l'approvazione nel mese di settembre di un nuovo Piano Industriale, l'implementazione del quale prevedeva un significativo aumento del capitale sociale.

Nonostante l'impegno profuso nel cercare di convincere le *minorities* ad aderire al progetto, la proposta di conferire una delega al Consiglio di amministrazione per l'operazione sul capitale, portata all'attenzione dell'Assemblea straordinaria del 18 dicembre 2024 non ha raggiunto il quorum deliberativo dei due terzi dei voti presenti. Ciò ha determinato la persistente situazione di stallo che tuttora affligge la Società in quanto le scarse risorse finanziarie disponibili non le consentono di promuovere significative iniziative di sviluppo e sono appena sufficienti a garantire la continuità aziendale nel breve periodo.

In questo contesto, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare mandato all'Amministratore Delegato di rivedere il Piano Industriale tenendo conto dell'attuale assenza di una delega ad aumentare il capitale sociale, implementando nel frattempo iniziative volte al miglioramento della posizione economico-finanziaria del Gruppo.

Il 13 febbraio 2025, a seguito del coinvestimento da parte di Aedes e di Istituto Ligure Mobiliare nel veicolo Lavip S.r.l., è stato acquistato un immobile commerciale ad uso direzionale in Genova, locato a *tenants* prestigiosi e affidabili la cui redditività supera l'11%.

Il *management* è inoltre impegnato nel processo di riduzione, per quanto possibile, dei costi di struttura.

Persiste la necessità di dotare il Gruppo delle risorse finanziarie sufficienti che le consentano di promuovere gli investimenti necessari per rimettere in moto la macchina aziendale con l'obiettivo di raggiungere almeno in prima battuta, il break event point economico e finanziario.

## 2.16 Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio di esercizio di Aedes S.p.A. al 31 dicembre 2024 che chiude con una perdita d'esercizio di Euro 1.481.740 che vi proponiamo di riportare a nuovo.

Genova, li 20 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente  
Federico Strada

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

#### 3.1 Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata<sup>5</sup>

	Note	31 dicembre 2024	di cui parti correlate	31 dicembre 2023	di cui parti correlate
<b>ATTIVO</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Investimenti immobiliari	1	470		570	
Altre immobilizzazioni materiali	2	19		35	
Immobilizzazioni immateriali	3	16		6	
Diritti d'uso	4	118	110	124	
Crediti finanziari non correnti	5	-		34	
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	6	2		2	
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>625</b>		<b>771</b>	
<b>Attività correnti</b>					
Rimanenze	7	1.808		1.860	
Crediti commerciali e altri crediti correnti	6	1.597		1.440	
Disponibilità liquide	8	2.738		4.518	
<b>Totale attività correnti</b>		<b>6.143</b>		<b>7.818</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>6.768</b>		<b>8.589</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale		5.005		5.005	
Riserva legale		1.000		1.000	
Utili/(Perdite) portate a nuovo		1.805		3.391	
Risultato del periodo di competenza del Gruppo		(1.482)		(1.580)	
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	9	<b>6.328</b>		<b>7.816</b>	
Patrimonio netto di terzi		-		-	
Risultato del periodo di competenza dei terzi		-		-	
<b>Totale patrimonio netto dei terzi</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>6.328</b>		<b>7.816</b>	
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Passività derivanti da lease non correnti	10	54	54	18	
Debiti per trattamento di fine rapporto dipendenti	11	-		14	
Fondi rischi e oneri	12	-		100	
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>54</b>		<b>132</b>	
<b>Passività correnti</b>					
Passività derivanti da lease correnti	10	65	56	108	
Debiti tributari correnti	13	17		34	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	14	304	21	499	
<b>Totale passività correnti</b>		<b>386</b>		<b>641</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>440</b>		<b>773</b>	
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>6.768</b>		<b>8.589</b>	

<sup>5</sup> (in migliaia di euro)

### 3.2 Conto economico consolidato<sup>6</sup>

	Note	31 dicembre 2024	di cui parti correlate	31 dicembre 2023	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15	149		68	
Altri ricavi	16	92		2	
Variazione delle rimanenze	17	(52)		(61)	
Costi per materie prime e servizi	18	(1.113)	(121)	(1.045)	
Costo del personale	19	(137)	(17)	(239)	
Altri costi operativi	20	(195)		(183)	
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	21	(100)		-	
Ammortamenti e svalutazioni	21	(132)	(5)	(121)	
Svalutazioni e accantonamenti	21	(51)		(100)	
<b>Risultato operativo</b>		<b>(1.540)</b>		<b>(1.679)</b>	
Proventi finanziari	22	61		79	
Oneri finanziari	22	(3)	(1)	20	
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>		<b>(1.482)</b>		<b>(1.580)</b>	
Imposte		-		-	
<b>Risultato del periodo</b>		<b>(1.482)</b>		<b>(1.580)</b>	
di cui					
Utile/(Perdita) di competenza dei terzi		-		-	
<b>Utile/(Perdita) di competenza del Gruppo</b>		<b>(1.482)</b>		<b>(1.580)</b>	

### 3.3 Conto economico complessivo consolidato<sup>7</sup>

	Note	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Risultato del periodo		(1.482)	(1.580)
<i>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro:</i>			
<b>Totale Altri Utili/(Perdite)</b>		-	-
<b>Totale Risultato complessivo</b>		<b>(1.482)</b>	<b>(1.580)</b>
di cui			
Risultato complessivo di competenza dei terzi		-	-
<b>Risultato complessivo di competenza del Gruppo</b>		<b>(1.482)</b>	<b>(1.580)</b>
<b>Risultato per azione</b>	23	<b>(0,046)</b>	<b>(0,049)</b>

<sup>6</sup> (in migliaia di euro)

<sup>7</sup> (in migliaia di euro)

### 3.4 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato<sup>8</sup>

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	TOTALE
<b>Saldo al 01/01/2023</b>	<b>5.005</b>	<b>1.000</b>	<b>4.559</b>	<b>(1.168)</b>	<b>9.396</b>	-	<b>9.396</b>
Destinazione risultato 2022	-	-	(1.168)	1.168	-	-	-
Utile/(Perdita) del periodo	-	-	-	(1.580)	(1.580)	-	(1.580)
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>5.005</b>	<b>1.000</b>	<b>3.391</b>	<b>(1.580)</b>	<b>7.816</b>	-	<b>7.816</b>
<b>Saldo al 01/01/2024</b>	<b>5.005</b>	<b>1.000</b>	<b>3.391</b>	<b>(1.580)</b>	<b>7.816</b>	-	<b>7.816</b>
Destinazione risultato 2023	-	-	(1.580)	1.580	-	-	-
Utili/(Perdite) attuariali	-	-	4	-	4	-	4
Altri movimenti	-	-	(12)	-	-	-	(12)
Sottoscrizione Warrant	-	-	2	-	2	-	2
Utile/(Perdita) del periodo	-	-	-	(1.482)	(1.482)	-	(1.482)
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>5.005</b>	<b>1.000</b>	<b>1.805</b>	<b>(1.482)</b>	<b>6.328</b>	-	<b>6.328</b>

### 3.5 Rendiconto finanziario consolidato<sup>9</sup>

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Risultato di competenza del gruppo	(1.482)	(1.580)
Proventi netti da cessioni di immobili	37	(16)
Ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni	132	121
Svalutazioni/(rilasci) di fondi su crediti e fondi rischi	51	107
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	100	-
Svalutazione/(ripresa di valore) delle rimanenze	(38)	10
Oneri/(proventi) finanziari netti	(58)	(99)
Variazione Fondo TFR	(14)	(4)
Flussi di cassa derivanti dalle rimanenze	91	67
Variazione crediti commerciali e altri crediti	(123)	(84)
Variazione debiti commerciali e altri debiti	(312)	18
Variazioni di altre attività e passività	(100)	-
Debiti per imposte correnti e differite	-	(140)
Imposte pagate al netto dei rimborsi	-	(32)
Interessi (pagati)/incassati	58	78
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa</b>	<b>(1.658)</b>	<b>(1.554)</b>
Decrementi di investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali	-	4
(Incrementi) di investimenti immateriali e diritti d'uso	(11)	-
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento</b>	<b>(11)</b>	<b>4</b>
Variazioni passività per lease	(113)	(111)
Incassi per sottoscrizione warrant	2	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento</b>	<b>(111)</b>	<b>(111)</b>
<b>Variazione della disponibilità monetaria netta</b>	<b>(1.780)</b>	<b>(1.661)</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo</b>	<b>4.518</b>	<b>6.179</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo</b>	<b>2.738</b>	<b>4.518</b>

<sup>8</sup> (in migliaia di euro)

<sup>9</sup> (in migliaia di euro)

## 3.6 Premessa

Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni (o Aedes S.p.A.) (“**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 S.p.A. 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 S.r.l., joint venture tra il gruppo Hines e Viba S.r.l..

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 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 20 marzo 2025.

- **Base di preparazione e nuovi principi contabili**

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 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”).

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

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

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

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli amministratori, infatti, hanno valutato che, non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società e del Gruppo di operare in continuità aziendale, anche sulla base delle valutazioni riportate nella

successiva sezione “Principali tipologie di rischio - Rischio di liquidità”, cui si rinvia.

I rischi e le incertezze relative al business sono descritti nelle sezioni dedicate della Relazione sulla Gestione. La descrizione di come il Gruppo gestisce i rischi finanziari, tra i quali quello di liquidità e di capitale è contenuta nel paragrafo “Principali tipologie di rischio”.

I bilanci delle società controllate, collegate e joint ventures utilizzati per la redazione del presente Bilancio Consolidato, sono quelli predisposti 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 è redatto utilizzando l'Euro come moneta di conto e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di Euro ove non diversamente indicato.

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

Nella redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 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.

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

- A ottobre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “**Amendments to IAS 1 – Classification of Liabilities as Current or Non-current and Non-current Liabilities with Covenants**”. L'emendamento è stato applicato a partire dal 1° gennaio 2024. Con l'introduzione delle modifiche, affinché una passività possa essere classificata come non corrente, una società deve avere il diritto di differire la liquidazione della passività per almeno dodici mesi dopo il periodo di rendicontazione. Il diritto deve avere sostanza ed esistere alla fine del periodo di rendicontazione e la classificazione della passività non deve essere influenzata dalla probabilità che la società eserciti tale diritto. Se una società è tenuta a rispettare dei *covenants* entro e non oltre la fine del periodo di rendicontazione, tali *covenants* influenzeranno l'esistenza o meno di tale diritto alla fine del periodo di rendicontazione. L'adozione di tale principio e del relativo emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “**Amendments to IFRS 16 – Lease liabilities in a Sale and Leaseback**”. L'emendamento è stato applicato a partire dal 1° gennaio 2024. I requisiti di informativa previsti negli emendamenti rafforzano i requisiti attuali e mirano ad aiutare gli utilizzatori dei bilanci a comprendere gli effetti degli accordi di finanziamento dei fornitori sulle passività, sui flussi di cassa e sull'esposizione al rischio di liquidità di un'entità. L'adozione di tale principio e del relativo emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati “**Amendments to IAS 7 and IFRS 7 – Disclosures: Supplier Finance Arrangements**”. Questi emendamenti sono stati applicati a partire dal 1° gennaio 2024. I requisiti di informativa previsti dagli emendamenti rafforzano i requisiti

attuali e mirano ad aiutare gli utilizzatori dei bilanci a comprendere gli effetti degli accordi di finanziamento dei fornitori sulle passività, sui flussi di cassa e sull'esposizione al rischio di liquidità di un'entità. L'adozione di tale principio e del relativo emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

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

- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability”**. Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.
- In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 14 – Regulatory Deferral Accounts** che consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alle attività soggette a tariffe regolamentate (“Rate Regulation Activities”) secondo i precedenti principi contabili adottati. Non essendo il Gruppo un first-time adopter, tale principio non risulta applicabile.

### 3.7 Schemi di bilancio

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

#### Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

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

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

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

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

In mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Infine, una passività è classificata come corrente quando l'entità non ha un diritto incondizionato a differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

#### Conto economico consolidato

Il conto economico consolidato viene presentato nella sua classificazione per natura.

Ai fini di una più chiara comprensione dei risultati tipici della gestione ordinaria, finanziaria e fiscale, il conto economico consolidato presenta i seguenti risultati intermedi consolidati:

- Risultato operativo;
- Risultato al lordo delle imposte;
- Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento
- Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute
- Risultato del periodo.

#### Conto economico complessivo consolidato

Il conto economico complessivo consolidato comprende tutte le variazioni degli Altri utili (perdite) complessivi, intervenute nell'esercizio, generate da transazioni diverse da quelle poste in essere con gli azionisti e sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS. Il Gruppo ha scelto di rappresentare tali variazioni in un prospetto separato rispetto al Conto Economico Consolidato.

Le variazioni degli Altri utili (perdite) complessivi sono espone al netto degli effetti fiscali correlati. Nel prospetto è altresì fornita separata evidenza dei componenti che possano o meno essere riclassificati successivamente nel conto economico consolidato.

*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato*

Il prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato, come richiesto dai principi contabili internazionali, mostra separatamente il risultato di esercizio e ogni altra variazione non transitata nel conto economico consolidato, ma imputata direttamente agli Altri utili (perdite) complessivi consolidati sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS, nonché le operazioni con soci nella loro qualità di soci.

*Rendiconto finanziario consolidato*

Viene presentato il prospetto di Rendiconto finanziario consolidato suddiviso per aree di formazione dei flussi di cassa così come indicato dai principi contabili internazionali, predisposto applicando il metodo indiretto.

Si evidenzia inoltre che il Gruppo Aedes ha applicato quanto stabilito dalla delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006 in materia di schemi di bilancio e dal 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).

## 3.8 Principi di consolidamento

Ai fini del consolidamento sono stati utilizzati i bilanci al 31 dicembre 2024 delle società incluse nell'area di consolidamento, predisposti in base ai principi contabili di Gruppo, che fanno riferimento agli IFRS.

Nell'area di consolidamento rientrano le società controllate, le società collegate e le partecipazioni in joint ventures. Sono considerate società controllate tutte le società sulle quali il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le attività rilevanti (i.e. le politiche finanziarie e gestionali). Una joint venture è un'impresa ove le decisioni finanziarie e gestionali strategiche sulle attività rilevanti della società sono prese con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo. Una collegata è un'impresa nella quale il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza significativa, ma non di controllare le attività rilevanti della partecipata.

I principi di consolidamento possono essere così sintetizzati:

- le società controllate sono consolidate con il metodo integrale in base al quale vengono assunte le attività e le passività, i costi e i ricavi dei bilanci delle società controllate nel loro ammontare complessivo, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta; il valore contabile delle partecipazioni è eliminato contro le relative quote di patrimonio netto; i rapporti patrimoniali ed economici intercorsi tra le società consolidate integralmente, ivi compresi i dividendi distribuiti nell'ambito del gruppo sono elisi; le interessenze di azionisti terzi sono rappresentate nell'apposita voce del patrimonio netto e analogamente viene evidenziata separatamente nel conto economico la quota di utile o perdita di competenza di terzi;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono completamente eliminati. Le perdite non realizzate sono eliminate ad eccezione del caso in cui le stesse rappresentino un indicatore di impairment da rilevare a Conto Economico.
- le partecipazioni in società collegate e in joint ventures sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Il valore contabile delle partecipazioni viene adeguato per tener conto della quota di pertinenza della partecipante nei risultati economici della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione;
- gli utili emergenti da operazioni tra le società incluse nell'area di consolidamento e valutate con il metodo del patrimonio netto, che non si siano realizzate mediante operazioni con terzi, vengono eliminati in base alla percentuale di partecipazione.

I bilanci delle società controllate sono redatti utilizzando la valuta dell'ambiente economico primario in cui esse operano ("valuta funzionale"). Il bilancio consolidato è presentato in Euro, valuta funzionale della Capogruppo e di presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes. Si precisa che non esistono, nel perimetro di consolidamento, società che redigono il bilancio in valuta diversa dall'Euro.

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate utilizzando il metodo dell'acquisizione previsto dall'IFRS 3. Alla data di acquisizione le attività e le passività oggetto della transazione sono rilevate al *fair value* a tale data, a eccezione delle imposte anticipate e differite, delle attività e passività per benefici ai dipendenti, di eventuali piani di stock option nonché di attività classificate come detenute per la vendita che vengono valutate secondo il principio di riferimento.

Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

L'avviamento rappresenta l'eccedenza tra la somma del corrispettivo dell'acquisizione, del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze e del *fair value* dell'eventuale partecipazione già precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività e passività nette acquisite alla data di acquisizione.

Se il valore delle attività e passività nette acquisite alla data di acquisizione eccede la somma del corrispettivo dell'acquisizione, del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze e del *fair value* dell'eventuale partecipazione già precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata nel conto economico dell'esercizio in cui si è conclusa la transazione.

Le quote del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al valore pro-quota delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Ai fini della determinazione dell'avviamento, gli eventuali corrispettivi dell'acquisizione sottoposti a condizione, previsti dal contratto di aggregazione aziendale, sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione e inclusi nel valore del corrispettivo dell'acquisizione. Eventuali variazioni successive di tale *fair value*, qualificabili come rettifiche derivanti da maggiori informazioni su fatti e circostanze esistenti alla data dell'aggregazione aziendale e comunque sorte entro dodici mesi, sono incluse nel valore dell'avviamento in modo retrospettivo.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è contabilizzato nel conto economico dell'esercizio in cui l'operazione è conclusa.

Se i valori delle attività e delle passività acquisite sono incompleti alla data di redazione del bilancio, il Gruppo iscrive valori provvisori che saranno oggetto di rettifica nel periodo di misurazione entro i dodici mesi successivi, per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione, che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e delle passività riconosciute a tale data.

Se nell'ambito della transazione, qualificata come acquisto di *asset*, viene acquisito un gruppo di attività il corrispettivo pagato viene allocato sui singoli beni in proporzione al loro *fair value*.

## 3.9 Criteri di valutazione

- **Attività e passività non correnti**

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Un'attività immateriale viene rilevata contabilmente solo se è identificabile, controllabile, se è prevedibile che generi benefici economici futuri e il suo costo può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, al netto delle relative quote di ammortamento e delle perdite di valore accumulate.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla direzione aziendale, e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

Concessioni, licenze e marchi sono iscritti al costo storico, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. L'ammortamento viene rilevato in base al periodo minore tra la durata contrattuale e il periodo durante il quale si prevede di utilizzare tali attività.

Le licenze per *software* acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico *software*, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile.

I costi associati allo sviluppo o alla manutenzione dei programmi per computer sono rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti. I costi per lo sviluppo del *software* per computer rilevati come attività sono ammortizzati nel corso delle loro vite utili stimate.

### INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione o conseguire un apprezzamento del capitale investito, ovvero da aree destinate allo sviluppo e alla realizzazione di proprietà immobiliari al fine di percepire canoni di locazione.

Gli investimenti immobiliari possono essere pertanto distinti in:

- Immobili di investimento: inizialmente rilevati al costo comprensivo degli oneri accessori di acquisizione. Successivamente alla rilevazione iniziale, detti investimenti immobiliari sono iscritti al valore equo, che riflette le condizioni di mercato alla data di chiusura del bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del valore equo degli investimenti immobiliari sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui si manifestano;
- Immobili in fase di sviluppo: contabilizzati con il criterio del costo fino a quando il relativo valore equo non risulti attendibilmente determinabile su base continuativa e, successivamente a tale momento, vengono iscritti al valore equo con pari trattamento degli Immobili di investimento. Si precisa che, in relazione a quanto indicato nella Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, sulla base della procedura approvata in data 28 settembre 2016 dal Consiglio di Amministrazione, il Gruppo ha individuato nell'approvazione della convenzione urbanistica da parte dell'Ente competente il momento in cui le iniziative immobiliari in corso d'opera possono essere valutate al *fair value* in misura attendibile e continuativa.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e successivamente sono valutati a *fair value*, rilevando a conto

economico, alla voce “adeguamenti al *fair value*” gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell’investimento immobiliare.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l’investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati nel conto economico nell’esercizio in cui avviene il ritiro o la dismissione. Le riclassifiche da/a investimento immobiliare avvengono quando vi è evidenza del cambiamento d’uso. Per le riclassifiche da investimento immobiliare a proprietà a utilizzo diretto (immobile strumentale), il valore di riferimento dell’immobile per la successiva contabilizzazione è il valore equo alla data di cambiamento d’uso. Il portafoglio immobiliare, incluso di quello detenuto tramite società collegate e joint ventures, è valutato semestralmente con il supporto di esperti indipendenti, dotati di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Il *fair value* rappresenta il corrispettivo al quale un’attività potrebbe essere scambiata o che si dovrebbe pagare per trasferire la passività (“exit price”), in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti. Conseguentemente si presume che l’impresa sia in funzionamento e che nessuna delle parti abbia la necessità di liquidare le proprie attività, intraprendendo operazioni a condizioni sfavorevoli.

Nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto anche del tipo di conduttore attualmente occupante l’immobile, della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario e della vita economica residua dell’immobile.

#### DIRITTI D’USO

Il Gruppo iscrive il Diritto d’uso e la relativa Passività derivante dal lease per tutti gli accordi di lease in cui sia il locatario, ad eccezione di quelli di breve termine (è il caso di contratti di lease di durata uguale o inferiore ai 12 mesi) e dei lease di beni dal basso valore (beni con un valore inferiore ad Euro 5.000 quando nuovi). Per questi ultimi, il Gruppo iscrive i relativi pagamenti come spese operative a quote costanti lungo la durata del contratto salvo che un altro metodo sia maggiormente rappresentativo.

La passività derivante dal lease è inizialmente rilevata al valore attuale dei pagamenti futuri alla data di decorrenza del contratto, attualizzati al tasso implicito del lease. Qualora tale tasso non fosse prontamente determinabile, il tasso impiegato sarà il tasso incrementale di indebitamento del locatario.

Al fine di determinare il valore attuale della Passività derivante dal lease, il Gruppo ha determinato un tasso incrementale di indebitamento (IBR) assimilabile al tasso di interesse al quale il locatario si finanzierebbe mediante un contratto con termini e garanzie simili al fine di ottenere un bene dal valore analogo al diritto d’uso in un contesto economico simile.

La Passività derivante dal lease è esposta in una voce separata della situazione patrimoniale-finanziaria con distinzione tra quota corrente e non corrente.

#### ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le altre immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d’acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l’immobilizzazione è disponibile per l’uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

Gli ammortamenti vengono calcolati a quote costanti sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dell’immobilizzazione oppure, in caso di dismissione, fino al termine dell’utilizzo.

I costi successivi sono inclusi nel valore contabile dell'attività o sono rilevati come un'attività distinta, a seconda di quale sia il criterio più appropriato, soltanto quando è probabile che i benefici economici futuri associati all'elemento andranno a beneficio del Gruppo e il costo dell'elemento può essere valutato attendibilmente. Tutti gli altri costi per riparazioni e manutenzioni sono riportati nel conto economico durante l'esercizio in cui sono sostenuti.

Le aliquote di ammortamento, invariate rispetto al precedente esercizio, sono le seguenti:

- Impianti e macchinari 20%
- Attrezzature 20% o, se inferiore, durata del contratto d'affitto
- Altri beni- Automezzi 25%
- Macchine ufficio 20%-50%
- Mobili e arredi 12%

Gli oneri finanziari relativi all'acquisto sono imputati a conto economico salvo il caso in cui siano direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di un bene che ne giustifica la capitalizzazione, nel qual caso sono capitalizzati.

La capitalizzazione degli oneri finanziari cessa quando tutte le attività necessarie per rendere il bene disponibile per l'uso sono state completate.

Le migliorie su beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto. Il periodo di ammortamento corrisponde al minore tra la vita utile residua dell'immobilizzazione materiale e la durata residua del contratto di locazione.

#### PERDITA DI VALORE DELLE ATTIVITA'

Ad ogni data di redazione del bilancio, il Gruppo rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali e delle partecipazioni per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

La verifica consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività confrontandolo con il relativo valore netto contabile.

Se il valore recuperabile di un'attività è inferiore al valore netto contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata a conto economico nell'esercizio in cui si manifesta.

Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi, generati dall'attività. Ai fini della valutazione della riduzione di valore, le attività sono analizzate partendo dal più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit).

Le immobilizzazioni immateriali e materiali non soggette ad ammortamento (vita utile indefinita), nonché le immobilizzazioni immateriali non ancora disponibili per l'utilizzo, sono assoggettate annualmente alla verifica di perdita di valore.

In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato ed il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

Le perdite di valore di avviamenti non possono essere ripristinate.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti. In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- **Metodo comparativo:** basato sulla comparazione diretta degli asset da valutare con altri 'confrontabili' e recentemente oggetto di compravendite.
- **Metodo Reddituale/finanziario (Discounted Cash Flow analysis)** basato sul calcolo del valore attuale dei benefici economici che il bene stesso sarà in grado di produrre durante la sua vita utile, dove per benefici economici si intendono i flussi di cassa generati dalla "messa a reddito" dell'immobile e dalla successiva dismissione e pertanto dai canoni di locazione (effettivi e/o potenziali) dell'immobile al netto dei costi di gestione in capo alla proprietà immobiliare e dal Terminal Value dell'immobile.
- **Metodo finanziario della Trasformazione (Discounted Cash Flow analysis)** basato sul calcolo del valore attuale dei benefici economici che il bene stesso sarà in grado di produrre durante la sua vita utile, dove per benefici economici si intendono i flussi di cassa generati da un'operazione di trasformazione, sviluppo e vendita nell'arco della sua durata.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i *fair value* relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopraccitate perizie immobiliari, al netto degli effetti fiscali ove applicabili.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso, determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

#### PARTECIPAZIONI IN JOINT VENTURES

Si tratta di imprese sulle cui attività il Gruppo ha un controllo congiunto come definito dallo IFRS 11. Il bilancio consolidato include la quota di pertinenza del Gruppo dei risultati delle *joint ventures*, contabilizzata con il metodo del patrimonio netto, a partire dalla data in cui inizia il controllo congiunto fino al momento in cui il medesimo cessa di esistere.

#### PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ COLLEGATE

Si tratta di imprese nelle quali il Gruppo esercita un'influenza notevole, ma non il controllo o il controllo congiunto, sulle politiche finanziarie e operative. Il bilancio consolidato include la quota di pertinenza del Gruppo dei risultati delle collegate, contabilizzata con il metodo del patrimonio netto, a partire dalla data in cui inizia l'influenza notevole fino al momento in cui tale influenza notevole cessa di esistere.

#### CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE

I crediti (ad eccezione dei crediti commerciali) e le altre attività finanziarie sono inizialmente rilevate al *fair value*, più, (nel solo caso di un'attività finanziaria classificata al *fair value* con variazioni imputate a conto economico), gli oneri accessori di acquisizione. Facendo eccezione alla regola generale, i crediti commerciali al momento della rilevazione iniziale sono valutati al prezzo stabilito nell'operazione. Il management determina la classificazione delle attività finanziarie secondo i criteri definiti dall'IFRS 9 e come richiesto dall'IFRS 7 al momento della loro prima iscrizione.

Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività finanziarie sono valutate in relazione alla loro classificazione all'interno di una delle seguenti categorie. In particolare, si evidenzia che:

- La valutazione dei crediti e altre attività finanziarie è effettuata secondo il criterio del costo ammortizzato, rilevando a conto economico gli interessi calcolati al tasso di interesse effettivo ossia applicando un tasso che rende nulla la somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti generati dallo strumento finanziario. Le perdite sono iscritte a conto economico al manifestarsi di perdite di valore o quando i finanziamenti e i crediti sono contabilmente eliminati. I crediti sono assoggettati ad impairment e quindi iscritti al valore di presumibile realizzo (*fair value*), mediante lo stanziamento

di uno specifico fondo svalutazione portato a diretta detrazione del valore dell'attività. I crediti vengono svalutati quando esiste una indicazione oggettiva della probabile inesigibilità del credito ed in base all'esperienza storica e ai dati statistici (expected losses). Qualora nei periodi successivi vengano meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato, se non fosse stata effettuata la svalutazione. Il Gruppo evidenzia in questa categoria prevalentemente attività con scadenza entro i dodici mesi iscritte in bilancio al loro valore nominale, quale approssimazione del costo ammortizzato. Nel caso in cui il pagamento preveda termini superiori alle normali condizioni di mercato e il credito non maturi interessi, è presente una componente finanziaria implicita nel valore iscritto in bilancio, che viene pertanto attualizzato, addebitando a conto economico lo sconto.

- Gli Altri strumenti di capitale non correnti (ex available for sale) sono rilevati inizialmente al costo (*fair value* del corrispettivo iniziale dato in cambio) incrementato degli eventuali oneri di transazione direttamente attribuibili alle stesse, in quanto generalmente la scelta del Gruppo è di valutare lo strumento al *fair value* con variazioni rilevate conto economico. Tutti gli investimenti in strumenti rappresentativi di capitale devono essere valutati al *fair value*. In caso di titoli negoziati su mercati attivi, il *fair value* è determinato facendo riferimento alla quotazione rilevata al termine delle negoziazioni del giorno di chiusura dell'esercizio. Per gli investimenti per i quali non esiste un mercato attivo, il *fair value* è determinato in funzione del prezzo di transazioni recenti fra parti indipendenti di strumenti sostanzialmente simili, oppure utilizzando altre tecniche di valutazione quali ad esempio valutazioni reddituali o basate sull'analisi dei flussi finanziari attualizzati (Discounted Cash Flow).
- La valutazione delle "Attività finanziarie, che al momento della rilevazione iniziale sono valutate al *fair value* con variazioni imputate a conto economico" è determinata facendo riferimento al valore di mercato alla data di chiusura del periodo oggetto di rilevazione; nel caso di strumenti non quotati lo stesso è determinato attraverso tecniche finanziarie di valutazione generalmente accettate e basate su dati di mercato. Gli utili e le perdite derivanti dalla valutazione al *fair value* relativi alle attività classificate in questa categoria sono iscritti a conto economico.

#### IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE E PASSIVE

Le imposte differite attive e passive sono determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e passività e il loro valore fiscale (metodo dell'allocazione globale).

Le imposte differite attive e passive vengono determinate in base ad aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nel periodo i cui tali differimenti si realizzeranno, considerando le aliquote in vigore o quelle di nota successiva emanazione.

Non possono essere attualizzate e sono classificate tra le attività/passività non correnti.

Le imposte anticipate e differite sono accreditate o addebitate a patrimonio netto se si riferiscono a voci che sono accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto nell'esercizio o negli esercizi precedenti.

Le imposte anticipate sono contabilizzate solo quando è probabile il relativo recupero nei periodi futuri. Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

#### PATRIMONIO NETTO

Le azioni proprie sono classificate a riduzione del patrimonio netto.

Il costo originario delle azioni proprie ed i profitti/perdite derivanti dalle eventuali vendite successive sono rilevati come movimenti di patrimonio netto.

I costi incrementali direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati nel patrimonio netto.

Laddove una qualsiasi società del Gruppo acquisti quote del capitale sociale all'interno del patrimonio netto della Società (azioni proprie), il corrispettivo pagato, inclusi i costi incrementali attribuibili (al netto delle imposte sul reddito), viene dedotto dal patrimonio netto attribuibile ai possessori di capitale della Società fino a quando le azioni non sono cancellate, rimesse o dismesse. Qualora tali azioni dovessero essere successivamente vendute o rimesse, qualsiasi corrispettivo ricevuto, al netto di tutti i costi aggiuntivi delle operazioni direttamente attribuibili e dei relativi effetti delle imposte sul reddito, è incluso nel patrimonio netto attribuibile ai possessori di capitale della Società.

#### FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando: (i) è probabile l'esistenza di un'obbligazione attuale, legale o implicita, derivante da un evento passato; (ii) è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso; (iii) l'ammontare dell'obbligazione può essere stimato in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono stimabili in modo attendibile, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "Proventi (oneri) finanziari".

Quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), il fondo è rilevato in contropartita all'attività a cui si riferisce; l'imputazione a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento.

I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento ovvero, quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), in contropartita all'attività a cui si riferisce.

Nelle note al bilancio sono illustrate le passività potenziali rappresentate da: (i) obbligazioni possibili (ma non probabili), derivanti da eventi passati, la cui esistenza sarà confermata solo al verificarsi o meno di uno o più eventi futuri incerti non totalmente sotto il controllo dell'impresa; (ii) obbligazioni attuali derivanti da eventi passati il cui ammontare non può essere stimato attendibilmente o il cui adempimento è probabile che non sia oneroso; (iii) obbligazioni delle tipologie descritte ai punti (i) e (ii) relative a società collegate o *joint ventures*, sia nel caso in cui la passività potenziale sia proporzionata alla quota di possesso, sia nel caso in cui il Gruppo sia interamente responsabile per le passività potenziali della collegata o *joint ventures*.

#### BENEFICI AI DIPENDENTI

I benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro (*post employment benefit* – trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine (*other long term benefit*) sono soggetti a valutazioni di natura attuariale.

Seguendo tale metodologia la passività iscritta in bilancio risulta essere rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione, al netto di ogni eventuale attività a servizio dei piani, rettificato per eventuali perdite o utili attuariali non contabilizzati.

Inoltre, per le società del Gruppo con meno di 50 dipendenti, la valutazione della passività continua ad essere eseguita tramite l'utilizzo della metodologia attuariale denominata "metodo della proiezione unitaria del reddito" (*projected unit credit method*).

#### DEBITI FINANZIARI

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. Il costo ammortizzato è calcolato tenendo conto dei costi di emissione e di ogni eventuale sconto o premio previsti al momento della regolazione.

I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che il Gruppo non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio.

#### DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

I debiti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da pagare e successivamente al costo ammortizzato che, generalmente, corrisponde al valore nominale.

#### ● **Attività e passività correnti**

##### RIMANENZE

Le rimanenze sono costituite prevalentemente da aree - anche da edificare, immobili ultimati, per i quali lo scopo è la vendita a terzi e non è il mantenimento nel portafoglio di proprietà al fine di percepirne ricavi da locazione, oltre alle rimanenze delle attività vitivinicola.

Le aree da edificare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore di realizzo, al netto delle relative spese stimate di vendita. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili quando sussistono le seguenti condizioni:

- il management ha assunto una decisione circa la destinazione delle aree consistente in un suo utilizzo, uno sviluppo o la vendita diretta;
- si stanno sostenendo i costi per l'ottenimento del bene;
- si stanno sostenendo gli oneri finanziari.

Gli immobili da vendere sono valutati al minore tra il costo e il valore di mercato desunto da transazioni di immobili similari per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

##### CREDITI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE, DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

I crediti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da ricevere che per tale tipologia corrisponde normalmente al valore nominale indicato in fattura, adeguato (se necessario) al presumibile valore di realizzo mediante apposizioni di stanziamenti iscritti a rettifica dei valori nominali secondo il criterio dell'expected loss. Successivamente, i crediti vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato che generalmente corrisponde al valore nominale.

I debiti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da pagare e generalmente il loro valore è facilmente identificabile con un elevato grado di certezza. Successivamente, i debiti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato che generalmente corrisponde al valore nominale.

##### DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti includono: valori in cassa, depositi a vista con banche e altri investimenti altamente liquidi a breve termine. Gli scoperti bancari sono riportati tra i finanziamenti nelle passività correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata.

- **Conto economico**

VENDITE DI BENI IMMOBILI

I ricavi per vendite di beni sono rilevati solo quando sono soddisfatte tutte le condizioni previste dall'IFRS 15. Nel caso dei beni immobili queste condizioni si ritengono normalmente soddisfatte al rogito notarile.

PRESTAZIONI DI SERVIZI E LOCAZIONI ATTIVE

Il ricavo di un'operazione per prestazione di servizi deve essere rilevato solo quando può essere attendibilmente stimato, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. Il risultato di un'operazione può essere stimato in modo attendibile quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

1. l'ammontare dei ricavi può essere valutato in modo attendibile;
2. è probabile che l'impresa fruisca dei benefici economici derivanti dall'operazione;
3. lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere misurato in modo attendibile e i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Con riferimento ai leasing operativi, il locatore deve rilevare i pagamenti dovuti per leasing operativi come proventi con un criterio a quote costanti o secondo un altro criterio sistematico.

Dopo la data di decorrenza il locatario deve rilevare nell'utile (perdita) d'esercizio i pagamenti variabili dovuti per il leasing non inclusi nella valutazione della passività del leasing nell'esercizio in cui si verifica l'evento o la circostanza che fa scattare i pagamenti.

Il locatore deve rilevare i costi, compreso l'ammortamento, sostenuti per realizzare i proventi del leasing come costo.

Il locatore deve aggiungere i costi diretti iniziali sostenuti per l'ottenimento del leasing operativo al valore contabile dell'attività sottostante e rilevare tali costi come costo lungo la durata del leasing con lo stesso criterio di rilevazione dei proventi del leasing.

INTERESSI

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

DIVIDENDI

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.

IMPOSTE CORRENTI

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione delle vigenti normative fiscali.

Il debito previsto è rilevato alla voce "Debiti tributari". I debiti ed i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali

applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti o sostanzialmente approvate alla data di chiusura dell'esercizio.

RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITÀ /PASSIVITÀ CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

L'obiettivo generale dei requisiti di presentazione e informativa dell'IFRS 5 è di consentire agli utenti del bilancio di valutare gli effetti economico/finanziari delle attività cedute o destinate alla cessione. A tal fine, l'IFRS 5 richiede di distinguere nel conto economico il Risultato derivante dalle attività /passività cedute e/o destinate ad essere cedute, che, pertanto, viene classificato in una riga separata del conto economico stesso.

Secondo l'IFRS 5, un'attività ceduta è una linea di business del Gruppo che è stata ceduta o è destinata ad essere ceduta e, al contempo:

- rappresenta una primaria linea di business o area geografica separata; o
- fa parte di un unico piano coordinato di dismissione di una primaria linea di business o area geografica; o
- è una controllata acquisita esclusivamente in vista della rivendita.

Per essere classificata come attività ceduta la linea di business del Gruppo deve comprendere operazioni e flussi finanziari che possono essere chiaramente distinti, dal punto di vista operativo e ai fini dell'informativa finanziaria, dal resto del Gruppo.

RISULTATO PER AZIONE

Il *risultato base per azione* viene calcolato dividendo l'utile/la perdita complessivo/a del periodo attribuibile agli azionisti possessori di azioni ordinarie di Aedes S.p.A. per il numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nel periodo, escludendo le azioni proprie.

Il *risultato per azione diluito* viene determinato attraverso la rettifica della media ponderata delle azioni in circolazione, per tener conto di tutte le azioni ordinarie potenziali, aventi effetto diluitivo.

• **Stime ed assunzioni 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 31 dicembre 2024) e delle rimanenze immobiliari (1.808 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) 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. IFRS 13 - FAIR VALUE* per maggiori informazioni in merito alle modalità di determinazione del *fair value* degli immobili e al paragrafo “Valutazioni dei periti indipendenti” della Relazione sulla gestione per informazioni in merito al processo di selezione dei periti indipendenti.

Tuttavia si segnala che il deterioramento del contesto macroeconomico, geopolitico e di mercato provocato, tra l’altro, dal perdurare della guerra tra Russia e Ucraina e, da ultimo, dall’inasprimento del recente conflitto in Medio Oriente, che potrebbe portare a rilevanti conseguenze economiche e commerciali anche per i Paesi occidentali, nonché dalle ulteriori tensioni internazionali, tra cui quelle politico-militari tra Cina e Stati Uniti d’America, hanno generato e potrebbero continuare a generare un rallentamento delle attività di disinvestimento e di investimento anche nel settore immobiliare nonché un incremento dello stato di incertezza nella valutazione degli scenari macroeconomici nazionali e internazionali. Pertanto, è possibile che nei prossimi esercizi, al concretizzarsi di risultati diversi rispetto alle stime effettuate per il bilancio al 31 dicembre 2024, si possano rendere necessarie rettifiche anche significative ai valori di bilancio oggetto di valutazione, tra i quali si evidenziano, per la rilevanza, le rimanenze immobiliari e gli investimenti immobiliari valutati al *fair value*.

### 3.10 Area di consolidamento

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 comprende i dati patrimoniali ed economici della Capogruppo Aedes S.p.A. e delle società direttamente ed indirettamente controllate.

Le società nelle quali la Capogruppo detiene un'influenza notevole sono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

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

Si segnala che nel corso del 2024 non ci sono state variazioni nel perimetro di consolidamento.

### 3.11 Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In data **20 gennaio 2025** il Consiglio di amministrazione della Società ha approvato, previo parere favorevole del Comitato *Governance* e Parti Correlate, un'operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata ILM, avente ad oggetto l'operazione di coinvestimento nella controllata totalitaria Lavip S.r.l. ("Lavip"), funzionale alla realizzazione di un'operazione immobiliare di un edificio direzionale sito in Genova (l'"Immobile"). Tale operazione di coinvestimento di Aedes e ILM in Lavip è stata realizzata mediante la ripatrimonializzazione di Lavip per un importo pari ad Euro 1,8 milioni – di cui (i) Euro 918 mila versati da Aedes, al fine di preservare il controllo di diritto di Lavip con una partecipazione del 51% del capitale della medesima e (ii) Euro 882 mila versati da ILM, al fine di detenere il 49% del capitale sociale di Lavip. Nel dettaglio, si rappresenta che il costo previsto per la realizzazione dell'Acquisizione Immobiliare, comprese le spese accessorie, è pari a Euro 4,8 milioni circa, il quale sarà coperto per Euro 1,8 milioni mediante mezzi propri e per i restanti Euro 3 milioni mediante ricorso ad un mutuo ipotecario della durata di 12 anni a tasso variabile (Euribor 3 mesi + spread 1,75%).

In data **13 febbraio 2025** la Società ha comunicato l'avvenuta stipula, da parte di Lavip, dell'atto di acquisto dell'Immobile, per un importo pari ad Euro 4,5 milioni. In particolare, tale Immobile ha un tasso di *occupancy* pari al 100%, il quale si stima che genererà, in capo alla controllata, ricavi ricorrenti annui da locazione pari ad Euro 550 mila circa.

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

- Attivo

NOTA 1. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

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

La voce “investimenti immobiliari” presenta al 31 dicembre 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 S.p.A. quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

NOTA 2. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Totale
<b>Saldo al 1° gennaio 2023</b>			
Costo storico	108	84	192
Fondo ammortamento	(108)	(37)	(145)
<b>Valore netto contabile al 1° gennaio 2023</b>	-	47	47
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	-	47	47
Ammortamenti e svalutazioni	-	(12)	(12)
<b>Valore netto contabile al 31 dicembre 2023</b>	-	35	35
<b>Saldo al 1° gennaio 2024</b>			
Costo storico	108	84	192
Fondo ammortamento	(108)	(49)	(157)
<b>Valore netto contabile al 1° gennaio 2024</b>	-	35	35
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	-	35	35
Ammortamenti	-	(12)	(12)
Svalutazioni	-	(4)	(4)
Valore netto contabile al 31 dicembre 2024	-	19	19
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Costo storico	108	84	192
Fondo ammortamento	(108)	(61)	(169)
Fondo svalutazione	-	(4)	(4)
<b>Valore netto contabile</b>	-	19	19

*Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

Le attrezzature industriali e commerciali, riconducibili alle migliorie apportate nel 2019 alla sede sociale di Milano, presentano un saldo azzerato, in quanto completamente ammortizzate. La voce altri beni è costituita prevalentemente da mobili e arredi.

NOTA 3. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	Licenze e marchi	Altre	Totale
<b>Saldo al 1° gennaio 2023</b>			
Costo storico	1	13	14
Fondo ammortamento	(1)	-	(1)
<b>Valore netto contabile al 1° gennaio 2023</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	-	13	13
Decrementi	-	(4)	(4)
Ammortamenti e svalutazioni	-	(3)	(3)
<b>Valore netto contabile al 31 dicembre 2023</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Saldo al 1° gennaio 2024</b>			
Costo storico	1	9	10
Fondo ammortamento	(1)	(3)	(4)
<b>Valore netto contabile al 1° gennaio 2024</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	-	6	6
Incrementi	7	8	15
Ammortamenti e svalutazioni	-	(5)	(5)
<b>Valore netto contabile al 31 dicembre 2024</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>16</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Costo storico	8	17	25
Fondo ammortamento	(1)	(8)	(9)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>16</b>

La voce include principalmente il marchio e le licenze software.

NOTA 4. DIRITTI D'USO

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

*Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

<b>Saldo al 1° gennaio 2024</b>			
Costo storico	327	56	383
Fondo ammortamento	(204)	(55)	(259)
<b>Valore netto contabile al 1° gennaio 2024</b>	<b>123</b>	<b>1</b>	<b>124</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	123	1	124
Incrementi	114	-	114
Decrementi	(9)	-	(9)
Ammortamenti e svalutazioni	(110)	(1)	(111)
<b>Valore netto contabile al 31 dicembre 2024</b>	<b>118</b>	<b>-</b>	<b>118</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Costo storico	432	56	488
Fondo ammortamento	(314)	(56)	(370)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>118</b>	<b>-</b>	<b>118</b>

I diritti d'uso si riferiscono principalmente al contratto di messa a disposizione della nuova sede sociale di Genova. La voce si è incrementata a seguito della stipula del nuovo contratto a fine esercizio e si è decrementata alla luce dell'accordo trovato con la proprietà della sede di Milano, che è stata liberata in data 31 gennaio 2025, in anticipo rispetto alla comunicazione di disdetta che fissava la data per il 28 febbraio 2025.

NOTA 5. CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Crediti finanziari non correnti</b>		
Crediti finanziari verso altri	-	34
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>34</b>

I crediti finanziari non correnti al 31 dicembre 2023, pari a 34 migliaia di Euro, si riferivano ai depositi cauzionali versati dalla Società. Dell'importo, 25 migliaia di Euro si riferivano alla sede di Milano e sono stati spostati nei crediti correnti. I residui 9 migliaia di Euro si riferiscono a depositi cauzionali già chiesti a rimborso che durante l'esercizio hanno subito una svalutazione integrale a causa di incertezze sul relativo incasso.

NOTA 6. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Crediti commerciali e altri crediti non correnti</b>		
Ratei e risconti attivi	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Crediti commerciali e altri crediti correnti</b>		
Crediti verso clienti	-	1
Crediti tributari	1.257	1.413
Crediti verso altri	325	4
Ratei e risconti attivi	15	22
	<b>1.597</b>	<b>1.440</b>
<b>Totale</b>	<b>1.599</b>	<b>1.442</b>

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

	Crediti verso clienti	Crediti verso controllate	Crediti verso collegate e parti correlate	Crediti tributari	Crediti verso altri	Ratei e risconti attivi
Credito lordo	-	-	-	1.257	325	15
Fondo svalutazione crediti	-	-	-	-	-	-
<b>Crediti netti</b>	-	-	-	<b>1.257</b>	<b>325</b>	<b>15</b>
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>3</b>	-	<b>2</b>	<b>747</b>	<b>230</b>	-
Accantonamenti	-	-	-	-	-	-
Utilizzo	(3)	-	(2)	(747)	(230)	-
Rilascio	-	-	-	-	-	-
Riclassifica	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	-	-	-	-	-	-

#### Crediti verso altri

La voce crediti verso altri è pari a 325 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024, rispetto ad un saldo di 4 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, e si riferiscono al deposito cauzionale per la sede di Milano via Tortona e all'acconto prezzo versato dalla controllata Lavip S.r.l. in riferimento all'operazione di acquisizione dell'immobile sito in Genova, via Renata Bianchi, conclusasi in data 13 febbraio 2025.

#### Crediti tributari

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Crediti tributari non correnti</b>		
Crediti verso erario per imposte	-	419
Crediti verso erario per IVA	-	145
Fondo svalutazione crediti verso erario	-	(564)
	-	-
<b>Crediti tributari correnti</b>		
Crediti verso erario per imposte	864	1.029
Crediti verso erario per IVA	393	566
Fondo svalutazione crediti verso erario	-	(182)
	<b>1.257</b>	<b>1.413</b>
<b>Totale</b>	<b>1.257</b>	<b>1.413</b>

La quota corrente dei crediti verso Erario per imposte, pari a 864 migliaia di Euro, è prevalentemente composta da:

- 698 migliaia di Euro per crediti IRES sorti nell'ambito del consolidato fiscale di Aedes S.p.A.;
- 162 migliaia di Euro per crediti IRES e IRAP propri di Aedes S.p.A.;
- 4 migliaia di Euro per altri tributi.

I crediti verso erario per IVA, pari a 393 migliaia di Euro. Nel corso del 2024, la Società ha incassato 344 migliaia di Euro, oltre ad interessi, di crediti IVA anno 2022 e 2023.

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

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Ratei e risconti non correnti</b>		
Ratei e risconti attivi - fidejussioni	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Ratei e risconti correnti</b>		
Ratei e risconti attivi - fidejussioni	7	11
Ratei e risconti attivi - diversi	8	11
	<b>15</b>	<b>22</b>
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>24</b>

La voce ratei e risconti attivi, complessivamente, presenta un saldo pari a 17 migliaia di Euro, rispetto a 22 migliaia di Euro dell'esercizio precedente.

I risconti attivi su fidejussioni si riferiscono alle commissioni sulle fidejussioni pluriennali rilasciate nell'interesse della Società in relazione alle richieste di rimborso IVA effettuate ogni esercizio e alle commissioni relative alla fidejussione rilasciata in favore del Comune di Piove di Sacco per oneri di urbanizzazione.

I "ratei e risconti attivi - diversi", pari a 8 migliaia di Euro rispetto a 11 migliaia di Euro dell'esercizio precedente.

NOTA 7. RIMANENZE

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Immobili	698	850
Immobili in fase di sviluppo	1.110	1.010
<b>Totale</b>	<b>1.808</b>	<b>1.860</b>

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

	Immobili e licenze	Immobili in fase di sviluppo	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	850	1.010	1.860
Incrementi	-	-	-
Decrementi	(91)	-	(91)
Riclassifiche	-	-	-
Variazioni di perimetro	-	-	-
(Svalutazioni)/Ripristini di valore	(61)	100	39
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>	<b>698</b>	<b>1.110</b>	<b>1.808</b>

Le rimanenze complessive presentano un saldo pari a 1.808 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024, 1.860 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. La voce si riferisce ad immobili per 698 migliaia di Euro e Immobili in fase di sviluppo per 1.110 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 S.r.l..

## Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

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

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

### NOTA 8. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Denaro e valori in cassa	118	-
Depositi bancari e postali	2.620	4.518
<b>Totale</b>	<b>2.738</b>	<b>4.518</b>

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari a 2.738 migliaia di Euro, rispetto a 4.518 migliaia di Euro del periodo precedente.

L'importo della voce "Denaro e valori in cassa" si riferisce ad assegni circolari ricevuti dagli acquirenti dei box, cantine, posti auto e moto del complesso di Milano, Via Pompeo Leoni/De Angeli a fine 2024, versati nel mese di gennaio 2025 sul conto correnti della controllata Pragaotto S.r.l..

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 31 dicembre 2024 il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, è pari a 5.005.283,79 Euro, suddiviso in n. 32.013.068 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 DERIVANTI DA LEASE

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Non correnti</b>		
Passività derivanti da lease	54	18
	<b>54</b>	<b>18</b>
<b>Correnti</b>		
Passività derivanti da lease	65	108
	<b>65</b>	<b>108</b>
<b>Totale</b>	<b>119</b>	<b>126</b>

A partire dal 2019 la Società ha iniziato la contabilizzazione dei diritti d'uso di immobili e altri beni secondo l'IFRS 16.

Al 31 dicembre 2024 i debiti per lease presentano un saldo complessivo di 119 migliaia di Euro. Si segnala che a dicembre 2024 è stato concluso un contratto biennale di messa a disposizione di spazi per la sede di Genova, che ha comportato l'incremento della voce corrente

## Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

per 56 migliaia di Euro e della voce non corrente per 54 migliaia di Euro. Il residuo importo di 9 migliaia di Euro si riferisce alla sede di Milano, per la quale, a seguito di accordo trovato con la proprietà, sarà lasciata entro la fine del mese di gennaio 2025.

Di seguito sono riepilogate le scadenze:

Anno di scadenza	31 dicembre 2024
<b>2025</b>	<b>65</b>
<b>2026</b>	<b>54</b>
<b>Totale</b>	<b>119</b>

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)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
A. Disponibilità liquide	2.738	4.518	(1.780)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>2.738</b>	<b>4.518</b>	<b>(1.780)</b>
E. Debito finanziario corrente	(65)	(108)	43
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-	-
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>(65)</b>	<b>(108)</b>	<b>43</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)</b>	<b>2.673</b>	<b>4.410</b>	<b>(1.737)</b>
I. Debito finanziario non corrente	(54)	(18)	(36)
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J)</b>	<b>(54)</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>2.619</b>	<b>4.392</b>	<b>(1.773)</b>

Di seguito la tabella di dettaglio della scomposizione dei debiti finanziari con evidenza dei debiti derivanti da Lease:

Descrizione (Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debito finanziario verso istituti di credito corrente	-	-	-
Passività derivanti da lease correnti	(65)	(108)	43
<b>E. Debito finanziario corrente</b>	<b>(65)</b>	<b>(108)</b>	<b>43</b>
Debito finanziario verso istituti di credito non corrente	-	-	-
Passività derivanti da lease non correnti	(54)	(18)	(36)
<b>I. Debito finanziario non corrente</b>	<b>(54)</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>

### NOTA 11. DEBITI PER TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DIPENDENTI

L'accantonamento a conto economico per TFR è classificato, quanto ai service cost, tra i costi del personale di cui alla Nota 19 e quanto agli interest cost tra gli oneri finanziari.

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Trattamento di fine rapporto	-	14
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>14</b>

Al 31 dicembre 2024 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate verso dipendenti. 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

*Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

riferimento.

Secondo lo IAS 19, gli utili e le perdite attuariali del TFR sono rilevati tra le altre componenti di conto economico complessivo e permanentemente esclusi dal conto economico. La movimentazione intervenuta nella composizione del trattamento di fine rapporto è illustrata nella seguente tabella, estrapolata dalla nota tecnica fornita dall'attuario in riferimento al Bilancio al 31 dicembre 2024:

<i>Profit &amp; Loss – Total benefit expenses / (income) per il period 01.01.2024 – 31.12.2024</i>		
<i>(importi in euro)</i>		<b>Aedes S.p.A.</b>
1.	Net Current Service Cost	3.301
1.1.	Current Service Cost	3.301
1.2.	Past Service Cost	-
1.3.	Actuarial (gains)/losses on Settlement	-
2.	Net Interest Cost	276
2.1.	Interest Cost	276
2.2.	Expected Return on Plan Assets	-
2.3.	Expected Return on Reimbursements Rights	-
<b>3.</b>	<b>Total Pension Expense</b>	<b>3.577</b>

<i>Riconciliazione passività</i>		
<i>(importi in euro)</i>		<b>Aedes S.p.A.</b>
1.	Past Service Liability 01.01.2024	13.960
2.	Pension Cost Totale 01.01.2024 – 31.12.2024	3.577
3.	(Utilizzi) 01.01.2024 – 31.12.2024	(13.782)
4.	Actuarial (gain)/loss 01.01.2024 – 31.12.2024 via OCI	(3.755)
5.	Transfer In/(Out)	-
6.	Past Service Liability 31.12.2024	-

I numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023, suddivisi per categorie, sono rispettivamente i seguenti:

<b>N° dipendenti</b>	<b>31 dicembre 2024</b>	<b>31 dicembre 2023</b>
Dirigenti	-	-
Quadri	1	2
Impiegati	-	-
Operai/Portieri	-	-
<b>Puntuale</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

<b>N° dipendenti</b>	<b>31 dicembre 2024</b>	<b>31 dicembre 2023</b>
Dirigenti	-	-
Quadri	1,5	2
Impiegati	-	-
Operai/Portieri	-	-
<b>Media</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>

Si segnala che durante l'esercizio una dipendente amministrativa ha rassegnato le proprie dimissioni. Inoltre, la Società in data 17 giugno 2024 ha stipulato con **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.**, socio di riferimento e quindi parte correlata, un accordo di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un'impiegata amministrativa.

NOTA 12. FONDI RISCHI E ONERI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Fondi rischi e oneri	-	100
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>100</b>

Il fondo rischi, stanziato a seguito della ricezione da parte della Società di una proposta di sanzione amministrativa da parte di Consob pari a 100 migliaia di Euro, è stato utilizzato nel secondo semestre del 2024 in contropartita dell'uscita generata dal pagamento della sanzione stessa.

La Società, con il supporto dei consulenti legali di riferimento, ha deciso di non effettuare accantonamenti a fondo rischi relativamente al “processo penale Odikon” e alla responsabilità in qualità di co-obbligata in riferimento alle sanzioni amministrative comminate da Consob agli ex Amministratori. Sulla base delle informazioni disponibili alla data della presente Relazione, infatti, i rischi derivanti da tali procedimenti sono classificabili come possibili. Si rimanda alla sezione “Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali” della Relazione sulla Gestione per maggiori dettagli.

NOTA 13. DEBITI TRIBUTARI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Debiti tributari correnti</b>		
Debiti verso erario per imposte	-	3
Debiti verso erario per ritenute	17	31
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>34</b>

La voce, che ammonta ad Euro 17 migliaia, 34 migliaia al 31 dicembre 2023, si riferisce interamente a ritenute per lavoratori dipendenti e autonomi.

NOTA 14. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Debiti commerciali e altri debiti correnti</b>		
Debiti verso fornitori	248	356
Debiti verso istituti di previdenza sociale	9	8
Altri debiti	47	135
<b>Totale</b>	<b>304</b>	<b>499</b>

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano a 248 migliaia di Euro (356 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) ed è costituito per 21 migliaia di Euro da fatture ricevute e per 227 migliaia di Euro da fatture da ricevere.

Altri debiti

Gli altri debiti correnti sono pari a 47 migliaia di Euro, 135 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022. Gli altri debiti includono principalmente debiti verso il personale (9 migliaia di euro) e debiti per emolumenti amministratori (24 migliaia di Euro).

- Conto Economico

NOTA 15. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Locazioni immobiliari	21	1
Vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante	128	67
<b>Totale</b>	<b>149</b>	<b>68</b>

I ricavi per canoni di locazione immobiliare sono pari a 21 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) e sono relativi a posti auto del complesso immobiliare Pompeo Leoni/De Angeli sito in Milano e ad un appartamento sito in Serravalle Scrivia.

Le vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante sono pari a 128 migliaia di Euro (67 migliaia al 31 dicembre 2023) e si riferiscono interamente alle cessioni di cantine e posti auto del complesso immobiliare Pompeo Leoni/De Angeli sito in Milano.

NOTA 16. ALTRI RICAVI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Altri proventi minori	92	-
Contributi	-	2
<b>Totale</b>	<b>92</b>	<b>2</b>

Gli altri ricavi ammontano al 31 dicembre 2024 a complessivi 92 migliaia di euro, 2 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, e si riferiscono alle sopravvenienze per avvenuta prescrizione di alcuni debiti iscritti a bilancio.

NOTA 17. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Costo del venduto	(91)	(51)
(Svalutazione)/Ripresa di valore delle rimanenze	39	(10)
<b>Totale</b>	<b>(52)</b>	<b>(61)</b>

Il costo del venduto, pari a 91 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024, 51 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, si riferisce alla cessione di cantine, box e posti auto del complesso sito in Milano – Via Pompeo Leoni/Via De Angeli.

Le svalutazioni di valore delle rimanenze si riferiscono all'adeguamento del valore del terreno di Piove di Sacco (detenuto dalla controllata Pival S.r.l.), degli immobili del complesso immobiliare di Pompeo Leoni/De Angeli e degli appartamenti in Serravalle Scrivia (detenuti dalla controllata Pragaotto S.r.l.) al relativo valore di realizzo.

NOTA 18. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Costi per acquisto materie prime e altri beni	(1)	(3)
Costi per servizi relativi a immobili di proprietà	(2)	(18)
Altri costi per servizi	(1.110)	(1.024)
<b>Totale</b>	<b>(1.113)</b>	<b>(1.045)</b>

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

Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Altri costi generali	(1)	(3)
<b>Sub a) Costi per acquisto materie prime e altri beni</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>
Spese condominiali	(2)	(3)
Altri	-	(15)
<b>Sub b) Costi per servizi relativi a immobili di proprietà</b>	<b>(2)</b>	<b>(18)</b>
Emolumenti Amministratori	(263)	(286)
Emolumenti Collegio sindacale	(28)	(69)
Prestazioni professionali	(607)	(486)
Commissioni, spese bancarie e fidejussorie	(15)	(19)
Spese viaggio e convegni	(2)	(4)
Pulizie, telefoniche e manutenzione	(15)	(32)
Energia	(16)	(13)
Diversi	(157)	(99)
<b>Spese generali</b>	<b>(1.104)</b>	<b>(1.008)</b>
Canoni di leasing	(6)	(16)
<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	<b>(6)</b>	<b>(16)</b>
<b>Sub c) Altri costi per servizi</b>	<b>(1.110)</b>	<b>(1.024)</b>
<b>Totale</b>	<b>(1.113)</b>	<b>(1.045)</b>

Le prestazioni professionali, pari a 607 migliaia di Euro (486 migliaia di Euro nell'esercizio precedente), sono prevalentemente relative ai compensi a favore di professionisti per i servizi fiscali e societari gestiti in outsourcing.

Si precisa che i compensi alla società di revisione EY S.p.A., ricompresi nella voce "Prestazioni professionali", al 31 dicembre 2024 ammontano ad Euro 78 migliaia, incluse spese accessorie.

Gli emolumenti, agli amministratori e in particolare al Collegio sindacale, sono diminuiti a seguito dell'adozione, deliberata in data 15 aprile 2024 dall'Assemblea dei soci di Aedes in sede straordinaria, del modello monistico di amministrazione e controllo, il quale prevede un Consiglio di Amministrazione e su un comitato costituito al suo interno denominato Comitato per il Controllo sulla Gestione. Questo ha determinato la riduzione del numero complessivo di componenti dei due organi da 12 a 7, con un conseguente risparmio per la Società.

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 19. COSTO DEL PERSONALE

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Salari e stipendi	(82)	(117)
Oneri sociali	(25)	(37)
Trattamento di fine rapporto	(8)	(7)
Altri costi per il personale	(22)	(78)
<b>Totale</b>	<b>(137)</b>	<b>(239)</b>

Il costo del personale, pari a 137 migliaia di Euro, si è ridotto rispetto al 31 dicembre 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 S.r.l. e delle dimissioni di un'impiegata amministrativa a decorrere dal 1° maggio.

Si segnala che la Società in data 17 giugno 2024 ha stipulato con **Istituto Ligure Mobiliare**

**S.p.A.**, socio di riferimento e quindi parte correlata, un accordo di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un'impiegata amministrativa. Per ulteriori informazioni si rimanda al paragrafo 2.12 "Personale e struttura organizzativa".

**NOTA 20. ALTRI COSTI OPERATIVI**

La voce "Altri costi operativi" presenta un saldo di 195 migliaia di Euro, 183 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
IMU	(51)	(52)
Oneri societari generali	(5)	(13)
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	(127)	(106)
Altri oneri minori	(12)	(12)
<b>Totale</b>	<b>(195)</b>	<b>(183)</b>

La voce "IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili" è in linea con il 31 dicembre 2023. La voce "Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa" è aumentata a causa dell'incremento dell'attività assembleare durante l'esercizio 2024.

**NOTA 21. AMMORTAMENTI, ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI**

La voce "Adeguamento al *fair value* di investimenti" rappresenta l'adeguamento al *fair value* del terreno sito in Serravalle Scrivia (AL), pari ad Euro negativi 100 migliaia, valutato secondo le prescrizioni dello IAS 40. Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio d'esercizio, la Società si è avvalsa di Rina Prime Value Services S.p.A. quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(4)	(3)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(11)	(12)
Ammortamenti diritti d'uso	(112)	(105)
Svalutazioni dell'attivo immobilizzato	(5)	(1)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>(132)</b>	<b>(121)</b>

Gli ammortamenti di immobilizzazioni immateriali, materiali e diritti d'uso sono sostanzialmente in linea con il dato al 31 dicembre 2023.

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Svalutazione di beni materiali	-	-
Svalutazione dei crediti immobilizzati	(10)	-
Svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	(41)	-
Accantonamento a fondo rischi ed oneri	-	(100)
<b>Totale svalutazioni e accantonamenti</b>	<b>(51)</b>	<b>(100)</b>

Al 31 dicembre 2024 sono state effettuate svalutazioni di alcuni beni materiali minori, di crediti per depositi cauzionali di cui non è certo il recupero e di un credito IVA contestato risultante da modello IVA 2018 e modello IVA 2020. Si segnala inoltre che al 31 dicembre 2023 era stato iscritto un accantonamento a fondo rischi ed oneri a seguito della ricezione da parte della Società di una proposta di sanzione amministrativa pari a 100 migliaia di Euro, utilizzato poi durante l'esercizio 2024. Si rimanda alla sezione "Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali" della Relazione sulla Gestione per maggiori dettagli.

NOTA 22. PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI NETTI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Proventi finanziari</b>		
Interessi attivi su conti correnti bancari	60	78
Altri proventi finanziari	1	1
	<b>61</b>	<b>79</b>
<b>Oneri finanziari</b>		
Interessi passivi diversi	-	25
Interessi passivi su diritti d'uso	(3)	(5)
	<b>(3)</b>	<b>20</b>
<b>Totale</b>	<b>58</b>	<b>99</b>

I proventi finanziari netti sono pari a 58 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024, 99 migliaia di Euro di proventi finanziari netti al 31 dicembre 2023.

Gli interessi attivi su conti correnti bancari si riferiscono agli interessi maturati sulla liquidità disponibile presso i c/c bancari della società.

NOTA 23. RISULTATO PER AZIONE

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Risultato complessivo attribuibile agli azionisti	(1.478)	(1.580)
Media ponderata di azioni in circolazione durante l'anno	32.013.068	32.009.618
<b>Utile/(Perdita) per azione</b>	<b>(0,046)</b>	<b>(0,049)</b>

Si segnala che al 31 dicembre 2024 non sono in circolazione titoli equivalenti alle azioni (es. warrant o obbligazioni convertibili) il cui esercizio / conversione possa generare effettui diluitivi in riferimento all'Utile/(Perdita) per azione.

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 S.p.A. 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 S.r.l. in liquidazione e Galileo Ferraris 160 S.r.l. in liquidazione (già Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. in liquidazione) a garanzia del credito di regresso di, rispettivamente, Generali S.p.A., Reale Mutua Assicurazioni S.p.A., Meliorbanca S.p.A. e Unicredit S.p.A. relativamente alle fidejussioni da quest'ultime emesse. A tal riguardo si evidenzia che Aedes Real Estate SGR S.p.A. (Sator Immobiliare SGR S.p.A. ora Blue SGR S.p.A.) 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 già menzionati 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 fidejussioni, 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 S.r.l., ad oggi residua la sola controgaranzia rilasciata nell'interesse di Meliorbanca S.p.A. (oggi BPER Banca S.p.A.), in relazione alla quale - come detto - Blue SGR S.p.A. 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 per cui la Società è coobbligata.

Principalmente, la voce comprende:

- 1.025 migliaia di Euro relativi ad una polizza fidejussoria rilasciata da un primario istituto assicurativo nell'interessi di Pival S.r.l. a favore del Comune di Piove di Sacco a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 278 migliaia di Euro relativi ad una polizza fidejussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA di Aedes oggetto di rimborso nel mese di aprile 2022, scadente nel 2025.
- 172 migliaia di Euro relativi ad una polizza fidejussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA 2022 di Aedes richiesto a rimborso.
- 158 migliaia di Euro relativi ad una polizza fidejussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA 2023 di Aedes oggetto di rimborso nel mese di giugno 2024, scadente nel 2027.

Si precisa che a fronte della somma degli impegni descritti nella presente il Gruppo ha effettuato stanziamenti a fondi rischi laddove ritenuto necessario.

NOTA 25. IFRS 13 - 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:
  - a) 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*;
  - b) imposte in modo tale da 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*;
  - c) stabilite in base alle tecniche di misurazione del *fair value* (metodo dei multipli, il metodo reddituale e il metodo del costo): si classificano tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato:
    - I. 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.
    - II. 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.
    - III. 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..

L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del *fair value* possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- il metodo dei multipli si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili;
- il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività;
- il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione; il *fair value* sarà pari al costo che un operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto); questo metodo può essere usato solo qualora gli altri metodi non siano utilizzabili.

Le tecniche di valutazione sono applicate in modo coerente nel tempo a meno che esistano delle tecniche alternative che consentano una più rappresentativa valutazione del *fair value*. Nella selezione delle tecniche di valutazione assumono una rilevanza particolarmente significativa le assunzioni utilizzate nel determinare il prezzo dell'attività o delle passività.

## Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

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 alla Società classificati in base alla metodologia di valutazione utilizzata e alla destinazione d'uso:

	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
<b>Totale</b>	<b>470</b>	<b>470</b>	-	-	-	-	<b>470</b>	<b>470</b>

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 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 2024, il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali<sup>10</sup>.

### NOTA 28. INFORMAZIONI SUI RISCHI FINANZIARI

#### Classi di strumenti finanziari

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e delle passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dell'IFRS 9. A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023.

Valori al 31 dicembre 2024:

Note	Strumenti finanziari attivi	Attività al fair value	Investimenti detenuti sino alla scadenza	Crediti e finanziamenti	Attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valori contabili al 31/12/2024
7	Crediti finanziari non correnti	-	-	-	-	-	-
8	Crediti commerciali	-	-	325	-	-	325
9	Disponibilità liquide	-	-	2.738	-	-	2.738
	<b>Totale</b>	-	-	<b>3.063</b>	-	-	<b>3.063</b>

Note	Strumenti finanziari passivi	Passività al fair value	Passività al costo ammortizzato	Valori contabili al 31/12/2024	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni
11	Passività derivante da lease non corrente	-	54	54	-	-	54	-
11	Passività derivante da lease corrente	-	65	65	-	65	-	-
15	Debiti verso fornitori	-	248	248	-	248	-	-
15	Altri debiti	-	56	56	-	56	-	-
	<b>Totale</b>	-	<b>423</b>	<b>423</b>	-	<b>369</b>	<b>54</b>	-

Valori al 31 dicembre 2023:

<sup>10</sup> Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, che definisce operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

Note	Strumenti finanziari attivi	Attività al fair value	Investimenti detenuti sino alla scadenza	Crediti e finanziamenti	Attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valori contabili al 31/12/2023
7	Crediti finanziari non correnti	-	-	34	-	-	34
8	Crediti commerciali	-	-	5	-	-	5
9	Disponibilità liquide	-	-	4.518	-	-	4.518
	<b>Totale</b>	-	-	<b>4.557</b>	-	-	<b>4.557</b>

Note	Strumenti finanziari passivi	Passività al fair value	Passività al costo ammortizzato	Valori contabili al 31/12/2023	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni
11	Passività derivante da lease non corrente	-	18	18	-	-	18	-
11	Passività derivante da lease corrente	-	108	108	-	108	-	-
15	Debiti verso fornitori	-	356	356	-	356	-	-
15	Altri debiti	-	143	143	-	143	-	-
	<b>Totale</b>	-	<b>625</b>	<b>625</b>	-	<b>607</b>	<b>18</b>	-

Fair value di attività e passività finanziarie

Il *fair value* delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in Bilancio. Il *fair value* dei crediti verso banche risulta dettagliatamente identificato nelle relative note di riferimento.

La Società è esposta a rischi finanziari:

- rischio di tasso di interesse;
- rischio di cambio;
- rischio di liquidità;

Le politiche di gestione del rischio sono espone nella sezione 3.10. La seguente sezione fornisce indicazioni qualitative e quantitative di riferimento sull'incidenza di tali rischi sulla Società e sul Gruppo.

### 3.13 Allegato 1 – Informazioni societarie

SOCIETÀ CONTROLLATE CONSOLIDATE INTEGRALMENTE AL 31 DICEMBRE 2024

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Pragaotto S.r.l.	Genova via XII ottobre 2/181	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Pival S.r.l.	Genova via XII ottobre 2/181	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Lavip S.r.l.	Genova via XII ottobre 2/181	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.

**Pragaotto S.r.l.**

Società proprietaria di immobili destinati alla vendita (box, posti auto e posti moto).

**Pival S.r.l.**

Società proprietaria di un'area edificabile a Piove di Sacco.

**Lavip S.r.l.**

Società 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. Si segnala che a far data dal 29 gennaio 2025, per effetto dell'operazione di coinvestimento in Lavip S.r.l., Aedes detiene, al momento della redazione della presente Relazione, una quota del capitale sociale di Lavip S.r.l. pari al 51%. Per ulteriori informazioni si prega di far riferimento al paragrafo "2.10 Eventi di rilievo ed eventi successivi".

### 3.14 Allegato 2 - Rapporti con parti correlate

I rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio dal Gruppo Aedes con società identificate come parti correlate, non incluse nell'area di consolidamento, si riferiscono al distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un'impiegata amministrativa da Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. e dal contratto di messa a disposizione di spazi attrezzati stipulato con Giulia Immobiliare S.r.l., proprietaria della sede sociale in Genova.

Tutti i rapporti con parti correlate sono regolati a normali condizioni di mercato.

Alla data di approvazione della presente Relazione la Società risulta soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A..

Controparte	Tipologia	Importo in Euro
Giorgio Ferrari	costo - compensi amministratori	(60.671)
Rinaldo Ferraro	costo - compensi amministratori	(9.310)
Alessio Barbieri	costo - compensi amministratori	(10.677)
Federico Strada	costo - compensi amministratori	(24.693)
Rinaldo Ferraro	debito - compensi amministratori	(3.449)
Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.	costo - distacco dipendente	(16.704)
Rinaldo Ferraro	costo - compenso Dir. Preposto	(15.655)
Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.	debito - distacco dipendente	(4.772)
Rinaldo Ferraro	debito - compenso Dir. Preposto	(6.254)
Giulia Immobiliare S.r.l.	debito - sede sociale	(6.100)
Giulia Immobiliare S.r.l.	costo - amm. diritto uso sede	(4.769)
Giulia Immobiliare S.r.l.	costo - int. diritto uso sede	(437)
Giulia Immobiliare S.r.l.	attivo - diritto uso sede	109.694
Giulia Immobiliare S.r.l.	debito - lease (non corrente) sede sociale	(53.762)
Giulia Immobiliare S.r.l.	debito - lease (corrente) sede sociale	(56.138)

Il totale dei compensi fissi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione, ivi inclusi i Consiglieri con deleghe, e di Sindaci è riportato nella seguente tabella:

Descrizione (Euro/000)	Aedes S.p.A.	Controllate	Totale
Compensi membri del Consiglio di Amministrazione	200	24	224
<i>di cui riversati</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Totale</b>			<b>224</b>

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla remunerazione della Società predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, che verrà pubblicata ai sensi di legge anche sul sito internet aziendale.

### 3.15 Allegato 3 – Informazioni ai sensi dell’art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell’art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell’esercizio 2024 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

<b>Descrizione (Euro/000)</b>	<b>Soggetto che ha erogato il servizio</b>	<b>Destinatario</b>	<b>Corrispettivo</b>
Revisione contabile	EY S.p.A.	Capogruppo - Aedes S.p.A.	78
	EY S.p.A.	Società controllate	-
Altri servizi	EY S.p.A.	Capogruppo - Aedes S.p.A.	-
	EY S.p.A.	Società controllate	-
<b>Totale</b>			<b>78</b>

Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio consolidato, del bilancio d’esercizio e del bilancio consolidato semestrale di AEDES. L’importo comprende i corrispettivi, le spese e il contributo CONSOB.

### 3.16 Attestazione sul bilancio consolidato<sup>11</sup>

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 S.p.A., 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 nel corso dell'esercizio 2024.

Si attesta, inoltre, che

- 1) il Bilancio consolidato:
  - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 e nel rispetto delle disposizioni del regolamento delegato (UE) 2019/815;
  - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
  - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento del Gruppo Aedes.
- 2) la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Genova, 20 marzo 2025

*Il Presidente del Consiglio di  
Amministrazione*

**Federico Strada**

*L'Amministratore Delegato*

**Giorgio Ferrari**

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti  
contabili societari*

**Rinaldo Ferraro**

---

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

### 3.17 Relazione della Società di Revisione



#### **Aedes S.p.A.**

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024

Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e  
dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014



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

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

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della  
Aedes S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Aedes (Il Gruppo), costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2024, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio consolidato che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione Internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Aedes S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Altri aspetti

Il bilancio consolidato del Gruppo Aedes per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 16 aprile 2024 ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

#### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

EY S.p.A.  
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano  
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma  
Capitale Sociale Euro 2.575.000,00 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 00434000564 - numero R.E.A. di Milano 006158 - P.IVA 00891231003  
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1996

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetti chiave	Risposte di revisione
<p>Valutazione del portafoglio Immobiliare</p> <p>Al 31 dicembre 2024 il Gruppo Aedes detiene un portafoglio Immobiliare pari ad Euro 2.278 migliaia, classificato per Euro 470 migliaia nelle attività non correnti alla voce Investimenti Immobiliari e per Euro 1.808 migliaia nella attività correnti alla voce Rimanenze. Gli Investimenti Immobiliari sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti Immobiliari. Le Rimanenze sono esposte in bilancio secondo il criterio del minore tra il costo di acquisizione ed il presunto valore netto di realizzo, quest'ultimo determinato sulla base del valore di mercato desunto da transazioni su immobili comparabili. Il valore del portafoglio Immobiliare è stimato dagli Amministratori con il supporto di valutazioni predisposte da un esperto indipendente. La stima di tale valore comporta l'applicazione di modelli di valutazione che si basano sulla previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun immobile e la formulazione di assunzioni riguardanti la previsione del tasso di occupazione futura degli immobili, dell'andamento previsto dei mercati Immobiliari e finanziari, e sulle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei tenants. Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del portafoglio Immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, del giudizio richiesto agli Amministratori nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi, nonché degli effetti sui principali indicatori di performance del Gruppo, in particolare il Net Asset Value. Il paragrafo 3.9 "Criteri di valutazione" delle note illustrative al bilancio descrive i modelli e le assunzioni che sono alla base della valutazione del portafoglio Immobiliare.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro: i) l'analisi della procedura aziendale per la selezione e l'utilizzo dell'esperto indipendente incaricato della stima del valore del portafoglio Immobiliare; ii) la riconciliazione delle valutazioni dell'esperto indipendente con le grandezze di bilancio; iii) l'analisi critica e la discussione con gli Amministratori delle principali assunzioni di mercato considerate nelle valutazioni Immobiliari; iv) il confronto con benchmark di mercato e v) lo svolgimento di procedure di validità sulle valutazioni Immobiliari, anche con il supporto dei nostri esperti in valutazioni Immobiliari.</p> <p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio.</p>



### Responsabilità degli amministratori e del comitato per il controllo sulla gestione per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Aedes S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il comitato per il controllo sulla gestione ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

### Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;



- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Aedes S.p.A. ci ha conferito in data 27 aprile 2023 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2024 al 31 dicembre 2032.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.



Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al comitato per il controllo sulla gestione, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Aedes S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

### Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Aedes S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Aedes al 31 dicembre 2024, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio consolidato;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.



A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 4 aprile 2025

EY S.p.A.  
  
Aldo Alberto Amorese  
(Revisore Legale)

## 4. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DI AEDES S.P.A.

### 4.1 Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria<sup>12</sup>

	Note	31 dicembre 2024	di cui parti correlate	31 dicembre 2023	di cui parti correlate
<b>ATTIVO</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Investimenti immobiliari	1	470.000		570.000	
Altre immobilizzazioni materiali	2	18.991		35.023	
Immobilizzazioni immateriali	3	14.400		6.409	
Diritti d'uso	4	118.357	109.694	123.669	
Partecipazioni in società controllate	5	1.677.196		1.571.566	
Crediti finanziari non correnti	6	628.543	628.543	460.253	426.153
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	7	1.537		1.971	
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>2.929.024</b>		<b>2.768.890</b>	
<b>Attività correnti</b>					
Crediti commerciali e altri crediti correnti	7	1.372.110	81.435	1.499.707	67.182
Disponibilità liquide	8	2.413.657		4.286.065	
<b>Totale attività correnti</b>		<b>3.785.768</b>		<b>5.785.773</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>6.714.792</b>		<b>8.554.663</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale		5.005.284		5.004.744	
Riserva legale		1.000.000		1.000.000	
Azioni proprie		(354)		(469)	
Riserve valutazione "fair value e altre riserve"		17.064.958		17.063.600	
Utili/(Perdite) portate a nuovo		(15.259.857)		(13.682.761)	
Risultato del periodo		(1.481.740)		(1.580.736)	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>9</b>	<b>6.328.291</b>		<b>7.804.378</b>	
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Passività derivanti da lease non correnti	10	53.762	53.762	17.998	
Debiti per trattamento di fine rapporto	11	-		13.960	
Fondi rischi e oneri	12	-		100.000	
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	14	1.021	1.021	1.555	1.555
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>54.782</b>		<b>133.513</b>	
<b>Passività correnti</b>					
Passività derivanti da lease correnti	10	65.307	56.138	108.200	
Debiti tributari correnti	13	15.430		33.469	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	14	250.981	17.126	475.102	
<b>Totale passività correnti</b>		<b>331.718</b>		<b>616.771</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>386.501</b>		<b>750.284</b>	
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>6.714.792</b>		<b>8.554.663</b>	

<sup>12</sup> Dati in Euro. Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati negli schemi di Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria e Conto economico oltre che nelle relative note illustrative.

## 4.2 Conto economico<sup>13</sup>

	Note	31 dicembre 2024	di cui parti correlate	31 dicembre 2023	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15	27.000	27.000	26.000	26.000
Altri ricavi	16	92.105		1.650	
Costi per materie prime e servizi	17	(982.142)	(101.019)	(981.947)	
Costo del personale	18	(137.322)	(16.704)	(239.497)	
Altri costi operativi	19	(140.126)		(130.359)	
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti	20	(100.000)		-	
Ammortamenti	20	(126.860)	(4.769)	(120.271)	
Svalutazioni e accantonamenti	20	(55.477)		(100.086)	
Proventi (Oneri) da partecipazioni	21	(154.370)		(162.070)	
<b>Risultato operativo</b>		<b>(1.577.192)</b>		<b>(1.706.580)</b>	
Proventi finanziari	22	98.513	37.643	105.779	
Oneri finanziari	22	(3.061)	(437)	20.065	
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>		<b>(1.481.740)</b>		<b>(1.580.736)</b>	
Imposte		-		-	
<b>Risultato del periodo</b>		<b>(1.481.740)</b>		<b>(1.580.736)</b>	

## 4.3 Conto economico complessivo<sup>14</sup>

	Note	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Risultato del periodo		(1.481.740)	(1.580.736)
<i>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro:</i>			
<b>Totale Altri Utili/(Perdite)</b>		-	-
<b>Totale Risultato complessivo</b>		<b>(1.481.740)</b>	<b>(1.580.736)</b>
Numero di azioni a fine esercizio		32.013.068	32.009.618
<b>Risultato per azione</b>	23	<b>(0,046)</b>	<b>(0,049)</b>

<sup>13</sup> Dati in Euro

<sup>14</sup> Dati in Euro

#### 4.4 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto<sup>15</sup>

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserva legale	Altre per aumento di capitale	Utili/(Perdite) a nuovo	Risultato dell'esercizio	Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2023</b>	<b>5.004.744</b>	<b>(469)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>17.063.600</b>	<b>(12.515.424)</b>	<b>(1.167.395)</b>	<b>9.384.851</b>
Destinazione risultato 2022	-	-	-	-	(1.167.395)	1.167.395	-
Sottoscrizione warrant	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie in portafoglio	-	205	-	-	(205)	-	-
<i>Utile/(Perdita) dell'esercizio</i>	-	-	-	-	-	(1.580.736)	(1.580.736)
<i>Utili/(Perdite) attuariali</i>	-	-	-	-	263	-	263
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>5.004.744</b>	<b>(469)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>17.063.600</b>	<b>(13.682.761)</b>	<b>(1.580.736)</b>	<b>7.804.378</b>

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserva legale	Altre per aumento di capitale	Utili/(Perdite) a nuovo	Risultato dell'esercizio	Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2024</b>	<b>5.004.744</b>	<b>(469)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>17.063.600</b>	<b>(13.682.761)</b>	<b>(1.580.736)</b>	<b>7.804.378</b>
Destinazione risultato 2023	-	-	-	-	(1.580.736)	1.580.736	-
Sottoscrizione warrant	539	-	-	1.358	-	-	1.898
Azioni proprie in portafoglio	-	116	-	-	(116)	-	-
<i>Utile/(Perdita) dell'esercizio</i>	-	-	-	-	-	(1.481.740)	(1.481.740)
<i>Utili/(Perdite) attuariali</i>	-	-	-	-	3.755	-	3.755
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>5.005.284</b>	<b>(353)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>17.064.958</b>	<b>(15.259.858)</b>	<b>(1.481.740)</b>	<b>6.328.291</b>

<sup>15</sup> Dati in Euro

## 4.5 Rendiconto finanziario<sup>16</sup>

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Risultato dell'esercizio	(1.481.740)	(1.580.736)
Oneri/(proventi) finanziari	(95.452)	(125.844)
Ammortamenti	126.860	120.271
Svalutazioni di partecipazioni controllate, collegate e joint ventures	154.370	162.070
Svalutazioni di crediti	50.439	86
Altri accantonamenti	105.038	107.496
Variazione dei debiti per trattamento di fine rapporto	(13.960)	(4.577)
Variazione dei crediti commerciali e altri crediti	152.531	(81.102)
Variazione dei debiti commerciali e altri debiti	(242.160)	(3.843)
Altri costi (proventi) non monetari	-	-
Variazioni di altre attività e passività	(100.000)	15.378
Imposte sul reddito (pagate) / incassate	-	(165.490)
Interessi (pagati)/incassati	57.034	77.044
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa</b>	<b>(1.287.040)</b>	<b>(1.479.247)</b>
Incrementi di investimenti immobiliari e altre immob.ni materiali	-	-
Incrementi di investimenti immateriali	(11.270)	-
Incrementi di investimenti in partecipazioni e attività finanziarie non immobilizzate	(260.000)	-
Variazione crediti finanziari verso società controllate e collegate e joint ventures	(202.925)	(65.029)
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento</b>	<b>(474.195)</b>	<b>(65.029)</b>
Pagamento passività per lease	(113.071)	(109.918)
Variazione del capitale per cassa e warrant	1.898	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento</b>	<b>(111.173)</b>	<b>(109.918)</b>
<b>Variazione della disponibilità monetaria netta</b>	<b>(1.872.408)</b>	
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo</b>	<b>4.286.065</b>	<b>5.940.259</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo</b>	<b>2.413.657</b>	<b>4.286.065</b>

## 4.6 Operazioni significative non ricorrenti

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti nel corso dell'esercizio.

<sup>16</sup> Dati in Euro

## 4.7 Premessa

Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni (o Aedes S.p.A.) (“**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 S.p.A. 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 S.r.l., joint venture tra il gruppo Hines e Viba S.r.l..

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 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 20 marzo 2025.

### • Base di Preparazione

Il Bilancio d’esercizio 2024 rappresenta il Bilancio d’esercizio della Capogruppo Aedes S.p.A. ed è stato predisposto nel rispetto dei principi contabili internazionali (“IFRS”) emessi dall’*International Accounting Standards Board* (“IASB”) e omologati dall’Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. lgs. n° 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (“IFRIC”), precedentemente denominate *Standing Interpretations Committee* (“SIC”).

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

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società e del Gruppo di operare in continuità aziendale, anche sulla base delle valutazioni riportate nella Nota integrativa alla sezione “Principali tipologie di rischio - Rischio di liquidità”, cui si rinvia.

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

Il Bilancio è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico, salvo che per la valutazione degli investimenti immobiliari al *fair value* e delle attività e passività finanziarie, nei casi in cui è applicato il criterio del *fair value*.

Il presente Bilancio è redatto utilizzando l'Euro come moneta di conto e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di Euro ove non diversamente indicato.

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

Nella redazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2024, sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione adottati per il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2023, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi, modifiche ed interpretazioni in vigore dal 1° gennaio 2024.

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

- A ottobre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Amendments to IAS 1 – Classification of Liabilities as Current or Non-current and Non-current Liabilities with Covenants”**. L'emendamento è stato applicato a partire dal 1° gennaio 2024. Con l'introduzione delle modifiche, affinché una passività possa essere classificata come non corrente, una società deve avere il diritto di differire la liquidazione della passività per almeno dodici mesi dopo il periodo di rendicontazione. Il diritto deve avere sostanza ed esistere alla fine del periodo di rendicontazione e la classificazione della passività non deve essere influenzata dalla probabilità che la società eserciti tale diritto. Se una società è tenuta a rispettare dei *covenants* entro e non oltre la fine del periodo di rendicontazione, tali *covenants* influenzeranno l'esistenza o meno di tale diritto alla fine del periodo di rendicontazione. L'adozione di tale principio e del relativo emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato della Società.
- In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Amendments to IFRS 16 – Lease liabilities in a Sale and Leaseback”**. L'emendamento è stato applicato a partire dal 1° gennaio 2024. I requisiti di informativa previsti negli emendamenti rafforzano i requisiti attuali e mirano ad aiutare gli utilizzatori dei bilanci a comprendere gli effetti degli accordi di finanziamento dei fornitori sulle passività, sui flussi di cassa e sull'esposizione al rischio di liquidità di un'entità. L'adozione di tale principio e del relativo emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato della Società.
- In data 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati **“Amendments to IAS 7 and IFRS 7 – Disclosures: Supplier Finance Arrangements”**. Questi emendamenti sono stati applicati a partire dal 1° gennaio 2024. I requisiti di informativa previsti dagli emendamenti rafforzano i requisiti attuali e mirano ad aiutare gli utilizzatori dei bilanci a comprendere gli effetti degli accordi di finanziamento dei fornitori sulle passività, sui flussi di cassa e sull'esposizione al rischio di liquidità di un'entità. L'adozione di tale principio e del relativo emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato della Società.

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

- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “**Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability**”. Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Società dall'adozione di tale emendamento.
- In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 14 – Regulatory Deferral Accounts** che consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alle attività soggette a tariffe regolamentate (“Rate Regulation Activities”) secondo i precedenti principi contabili adottati. Non essendo la Società un first-time adopter, tale principio non risulta applicabile.

- **Schemi di bilancio**

Relativamente alla forma dei prospetti contabili la Società ha optato di presentare le seguenti tipologie di prospetti contabili:

*Situazione patrimoniale-finanziaria*

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

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

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

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

In mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Infine, una passività è classificata come corrente quando l'entità non ha un diritto incondizionato a differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

*Conto economico*

Il conto economico viene presentato nella sua classificazione per natura.

Ai fini di una più chiara comprensione dei risultati tipici della gestione ordinaria, finanziaria e fiscale, il conto economico presenta i seguenti risultati intermedi:

- Risultato operativo;
- Risultato al lordo delle imposte;
- Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento;
- Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute;
- Risultato dell'esercizio.

*Conto economico complessivo*

Il conto economico complessivo comprende tutte le variazioni degli Altri utili (perdite) complessivi, intervenute nell'esercizio, generate da transazioni diverse da quelle poste in essere con gli azionisti e sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS. La Società ha scelto di rappresentare tali variazioni in un prospetto separato rispetto al Conto Economico.

Le variazioni degli Altri utili (perdite) complessivi sono esposte al netto degli effetti fiscali correlati. Nel prospetto è altresì fornita separata evidenza dei componenti che possano o meno essere riclassificati successivamente nel conto economico.

*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*

Si riporta il prospetto dei movimenti di patrimonio netto così come richiesto dai principi contabili internazionali con evidenza separata del risultato di esercizio e di ogni altra variazione non transitata nel conto economico, ma imputata direttamente agli Altri utili (perdite) complessivi sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS.

*Rendiconto finanziario*

Viene presentato il prospetto di Rendiconto finanziario suddiviso per aree di formazione dei flussi di cassa così come indicato dai principi contabili internazionali, predisposto applicando il metodo indiretto.

## 4.8 Criteri di valutazione

- **Attività e passività non correnti**

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Un'attività immateriale viene rilevata contabilmente solo se è identificabile, controllabile, ed è prevedibile che generi benefici economici futuri ed il suo costo può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, al netto delle relative quote di ammortamento e delle perdite di valore accumulate.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla direzione aziendale e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

Concessioni, licenze e marchi sono iscritti al costo storico, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. L'ammortamento viene rilevato in base al periodo minore tra la durata contrattuale ed il periodo durante il quale si prevede di utilizzare tali attività.

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile.

I costi associati allo sviluppo o alla manutenzione dei programmi per computer sono rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti. I costi per lo sviluppo del software per computer rilevati come attività sono ammortizzati nel corso delle loro vite utili stimate.

#### INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione o conseguire un apprezzamento del capitale investito, ovvero da aree destinate allo sviluppo e alla realizzazione di proprietà immobiliari al fine di percepire canoni di locazione.

Gli investimenti immobiliari possono essere pertanto distinti in:

- Immobili di investimento: inizialmente rilevati al costo comprensivo degli oneri accessori di acquisizione. Successivamente alla rilevazione iniziale, detti investimenti immobiliari sono iscritti al valore equo, che riflette le condizioni di mercato alla data di chiusura del Bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del valore equo degli investimenti immobiliari sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui si manifestano;
- Immobili in fase di sviluppo: contabilizzati con il criterio del costo fino a quando il relativo valore equo non risulti attendibilmente determinabile su base continuativa e, successivamente a tale momento, vengono iscritti al valore equo con pari trattamento degli Immobili di investimento. Si precisa che, in relazione a quanto indicato nella Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, sulla base della procedura approvata in data 28 settembre 2016 dal Consiglio di Amministrazione, la Società ha individuato nell'approvazione della convenzione urbanistica da parte dell'Ente competente il momento in cui le iniziative immobiliari in fase di sviluppo possono essere valutate al *fair value* in misura attendibile e continuativa.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e successivamente sono valutati a *fair value*, rilevando a conto economico, alla voce "adeguamento al *fair value*" gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal Bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o la dismissione. Le riclassifiche da/a investimento immobiliare avvengono quando vi è evidenza nel cambiamento d'uso. Per le riclassifiche da investimento immobiliare a proprietà a utilizzo diretto (immobile strumentale), il valore di riferimento dell'immobile per la successiva contabilizzazione è il valore equo alla data di cambiamento d'uso. Il portafoglio immobiliare, inclusivo di quello detenuto tramite società controllate, collegate e joint ventures, è valutato semestralmente con il supporto di esperti indipendenti, dotati di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Il *fair value* rappresenta il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata o che si dovrebbe pagare per trasferire la passività ("exit price"), in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti. Conseguentemente si presume che l'impresa sia in funzionamento e che nessuna delle parti abbia la necessità di liquidare le proprie attività, intraprendendo operazioni a condizioni sfavorevoli.

Nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto anche del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile, della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario e della vita economica residua dell'immobile.

#### DIRITTI D'USO

La Società iscrive il Diritto d'uso e la relativa Passività derivante dal lease per tutti gli accordi

di lease in cui sia il locatario, ad eccezione di quelli di breve termine (è il caso di contratti di lease di durata uguale o inferiore ai 12 mesi) e dei lease di beni dal basso valore (beni con un valore inferiore ad Euro 5.000 quando nuovi). Per questi ultimi, la Società iscrive i relativi pagamenti come spese operative a quote costanti lungo la durata del contratto salvo che un altro metodo sia maggiormente rappresentativo.

La passività derivante dal lease è inizialmente rilevata al valore attuale dei pagamenti futuri alla data di decorrenza del contratto, attualizzati al tasso implicito del lease. Qualora tale tasso non fosse prontamente determinabile, il tasso impiegato sarà il tasso incrementale di indebitamento del locatario.

Al fine di determinare il valore attuale della Passività derivante dal lease, la Società ha determinato un tasso incrementale di indebitamento (IBR) assimilabile al tasso di interesse al quale il locatario si finanzierebbe mediante un contratto con termini e garanzie simili al fine di ottenere un bene dal valore analogo al diritto d'uso in un contesto economico similare.

La Passività derivante dal lease è esposta in una voce separata della situazione patrimoniale-finanziaria con distinzione tra quota corrente e non corrente.

#### ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le altre immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

Gli ammortamenti vengono calcolati a quote costanti sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione oppure, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

I costi successivi sono inclusi nel valore contabile dell'attività o sono rilevati come un'attività distinta, a seconda di quale sia il criterio più appropriato, soltanto quando è probabile che i benefici economici futuri associati all'elemento andranno a beneficio della Società e il costo dell'elemento può essere valutato attendibilmente. Tutti gli altri costi per riparazioni e manutenzioni sono riportati nel conto economico durante l'esercizio in cui sono sostenuti.

Le aliquote di ammortamento, invariate rispetto al precedente esercizio, sono le seguenti:

- Attrezzature 20% o, se inferiore, durata del contratto d'affitto
- Macchine ufficio 20%
- Mobili e arredi 12%

Gli oneri finanziari relativi all'acquisto sono imputati a conto economico salvo il caso in cui siano direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di un bene che ne giustifica la capitalizzazione, nel qual caso sono capitalizzati.

La capitalizzazione degli oneri finanziari cessa quando tutte le attività necessarie per rendere il bene disponibile per l'uso sono state completate.

Le miglorie su beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto. Il periodo di ammortamento corrisponde al minore tra la vita utile residua dell'immobilizzazione materiale e la durata residua del contratto di locazione.

#### PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Nel caso in cui i motivi che hanno portato alla rilevazione delle perdite vengano meno, il valore delle partecipazioni viene ripristinato.

Le partecipazioni in altre imprese sono classificate come attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*) e sono valutate al *fair value* salvo le situazioni in cui un prezzo di mercato o il *fair value* risultino indeterminabili: in tale evenienza si ricorre all'adozione del metodo del costo, rettificato per perdite durevoli di valore.

Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni di *fair value* vengono riconosciuti nel prospetto di conto economico complessivo.

In presenza di perdite per riduzione di valore o in caso di vendita, gli utili e le perdite riconosciuti fino a quel momento nel patrimonio netto sono contabilizzati a conto economico.

#### PERDITA DI VALORE DELLE ATTIVITÀ

Ad ogni data di redazione del Bilancio, la Società rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali e delle partecipazioni per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

La verifica consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività confrontandolo con il relativo valore netto contabile.

Se il valore recuperabile di un'attività è inferiore al valore netto contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata a conto economico nell'esercizio in cui si manifesta.

Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra *fair value* delle attività meno i costi di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi, generati dall'attività. Ai fini della valutazione della riduzione di valore, le attività sono analizzate partendo dal più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*).

Le immobilizzazioni immateriali e materiali non soggette ad ammortamento (vita utile indefinita), nonché le immobilizzazioni immateriali non ancora disponibili per l'utilizzo, sono assoggettate annualmente alla verifica di perdita di valore.

In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato ed il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

Le perdite di valore di avviamenti non possono essere ripristinate.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti. In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- **Metodo comparativo:** basato sulla comparazione diretta degli asset da valutare con altri 'confrontabili' e recentemente oggetto di compravendite.
- **Metodo Reddittuale/finanziario (Discounted Cash Flow analysis)** basato sul calcolo del valore attuale dei benefici economici che il bene stesso sarà in grado di produrre durante la sua vita utile, dove per benefici economici si intendono i flussi di cassa generati dalla "messa a reddito" dell'immobile e dalla successiva dismissione e pertanto dai canoni di locazione (effettivi e/o potenziali) dell'immobile al netto dei costi di gestione in capo alla proprietà immobiliare e dal Terminal Value dell'immobile.
- **Metodo finanziario della Trasformazione (Discounted Cash Flow analysis)** basato sul calcolo del valore attuale dei benefici economici che il bene stesso sarà in grado di produrre durante la sua vita utile, dove per benefici economici si intendono i flussi di cassa generati da un'operazione di trasformazione, sviluppo e vendita nell'arco della sua durata.

## *Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i *fair value* relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopraccitate perizie immobiliari, al netto degli effetti fiscali ove applicabili.

### ATTIVITÀ FINANZIARIE

Rappresentano attività finanziarie non derivate, con pagamenti fissi o determinabili, non quotate in un mercato attivo e per le quali la Società non intende effettuare operazioni di *trading*.

Sono incluse nelle attività correnti eccetto per la parte in scadenza oltre i 12 mesi dopo la data di Bilancio che viene invece classificata come attività non corrente.

### IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE E PASSIVE

Le imposte differite attive e passive sono determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e passività e il loro valore fiscale.

Le imposte differite attive e passive vengono determinate in base ad aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nel periodo i cui tali differimenti si realizzeranno, considerando le aliquote in vigore o quelle di nota successiva emanazione.

Non possono essere attualizzate e sono classificate tra le attività/passività non correnti.

Le imposte anticipate e differite sono accreditate o addebitate a patrimonio netto se si riferiscono a voci che sono accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto nell'esercizio o negli esercizi precedenti.

Le imposte anticipate sono contabilizzate solo quando è probabile il relativo recupero nei periodi futuri.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

### PATRIMONIO NETTO

I costi direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati nel patrimonio netto.

Il costo di acquisto delle azioni proprie è iscritto in riduzione del patrimonio netto; gli effetti delle eventuali operazioni successive su tali azioni sono anch'essi rilevati direttamente a patrimonio netto.

### FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri riguardano costi ed oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando: (i) è probabile l'esistenza di un'obbligazione attuale, legale o implicita, derivante da un evento passato; (ii) è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso; (iii) l'ammontare dell'obbligazione può essere stimato in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono stimabili in modo attendibile, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "Proventi (oneri) finanziari".

Quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), il fondo è rilevato in contropartita all'attività a cui si riferisce; l'imputazione a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento.

I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento, ovvero, quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), in contropartita all'attività a cui si riferisce.

Nelle note al Bilancio sono illustrate le passività potenziali rappresentate da: (i) obbligazioni possibili (ma non probabili), derivanti da eventi passati, la cui esistenza sarà confermata solo al verificarsi o meno di uno o più eventi futuri incerti non totalmente sotto il controllo dell'impresa; (ii) obbligazioni attuali derivanti da eventi passati il cui ammontare non può essere stimato attendibilmente o il cui adempimento è probabile che non sia oneroso.

#### BENEFICI AI DIPENDENTI

I benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro (*post employment benefit* – trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine (*other long term benefit*) sono soggetti a valutazioni di natura attuariale.

Seguendo tale metodologia la passività iscritta in Bilancio risulta essere rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione, al netto di ogni eventuale attività a servizio dei piani, rettificato per eventuali perdite o utili attuariali non contabilizzati.

#### DEBITI FINANZIARI

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Il costo ammortizzato è calcolato tenendo conto dei costi di emissione e di ogni eventuale sconto o premio previsti al momento della regolazione.

I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che la Società non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del Bilancio.

#### DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

I debiti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da pagare e successivamente al costo ammortizzato che, generalmente, corrisponde al valore nominale.

### ● **Attività e passività correnti**

#### RIMANENZE

Le rimanenze sono costituite da aree - anche da edificare -, immobili in costruzione e ristrutturazione, immobili ultimati, per i quali lo scopo è la vendita a terzi e non è il mantenimento nel portafoglio di proprietà al fine di percepirne ricavi da locazione.

Le aree da edificare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore di realizzo, al netto delle relative spese stimate di vendita. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili quando sussistono le seguenti condizioni:

- il *management* ha assunto una decisione circa la destinazione delle aree consistente in un suo utilizzo, uno sviluppo o la vendita diretta;

## *Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

- si stanno sostenendo i costi per l'ottenimento del bene;
- si stanno sostenendo gli oneri finanziari.

Gli immobili in costruzione e/o in corso di ristrutturazione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore e degli oneri finanziari capitalizzabili, e il corrispondente presunto valore di realizzo.

Gli immobili da vendere sono valutati al minore tra il costo e il valore di mercato desunto da transazioni di immobili similari per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di un esperto indipendente, dotato di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

### CREDITI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE, DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

I crediti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da ricevere che per tale tipologia corrisponde normalmente al valore nominale indicato in fattura, adeguato (se necessario) al presumibile valore di realizzo mediante apposizioni di stanziamenti iscritti a rettifica dei valori nominali. Successivamente, i crediti vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato che generalmente corrisponde al valore nominale.

I debiti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da pagare e generalmente il loro valore è facilmente identificabile con un elevato grado di certezza. Successivamente, i debiti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato determinato con il metodo dell'interesse.

### DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti includono: valori in cassa, depositi a vista con banche e altri investimenti altamente liquidi a breve termine. Gli scoperti bancari sono riportati tra i finanziamenti nelle passività correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria.

## • Conto economico

### VENDITE DI BENI

I ricavi per vendite di beni sono rilevati solo quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

1. la maggior parte dei rischi e dei benefici connessi alla proprietà dei beni è stata trasferita all'acquirente;
2. l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessati;
3. il valore dei ricavi è determinabile in maniera attendibile;
4. è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
5. i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile.

Nel caso dei beni immobili queste condizioni si ritengono normalmente soddisfatte al rogito notarile.

### PRESTAZIONI DI SERVIZI

Il ricavo di un'operazione per prestazione di servizi deve essere rilevato solo quando può essere attendibilmente stimato, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla

data di riferimento del Bilancio. Il risultato di un'operazione può essere stimato in modo attendibile quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

1. l'ammontare dei ricavi può essere valutato in modo attendibile;
2. è probabile che l'impresa fruisca dei benefici economici derivanti dall'operazione;
3. lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del Bilancio può essere misurato in modo attendibile e i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Con riferimento ai leasing operativi, il locatore deve rilevare i pagamenti dovuti per leasing operativi come proventi con un criterio a quote costanti o secondo un altro criterio sistematico.

Dopo la data di decorrenza il locatario deve rilevare nell'utile (perdita) d'esercizio i pagamenti variabili dovuti per il leasing non inclusi nella valutazione della passività del leasing nell'esercizio in cui si verifica l'evento o la circostanza che fa scattare i pagamenti.

Il locatore deve rilevare i costi, compreso l'ammortamento, sostenuti per realizzare i proventi del leasing come costo.

#### PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo. Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (*qualifying asset* ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono. Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti. Gli interessi sono rilevati con un criterio temporale che considera il rendimento effettivo dell'attività.

#### DIVIDENDI

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.

#### IMPOSTE CORRENTI

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione delle vigenti normative fiscali.

Il debito previsto è rilevato alla voce "Debiti tributari". I debiti ed i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti o sostanzialmente approvate alla data di chiusura dell'esercizio.

Aedes S.p.A., in qualità di società controllante ex art. 2359 del Codice Civile ha aderito mediante l'esercizio congiunto dell'opzione con alcune sue società controllate, alla tassazione di Gruppo ex art.117 e ss del D.p.r. 917/86 (c.d. consolidato fiscale nazionale).

Come noto, il Consolidato Fiscale nazionale consente la determinazione in capo a Aedes S.p.A., (società consolidante) di un'unica base imponibile, risultante dalla somma algebrica dell'imponibile o della perdita fiscale di ciascuna società partecipante. L'adesione alla tassazione di gruppo ha carattere opzionale e, una volta esercitata, è irrevocabile vincolando le società aderenti per un triennio. Le società controllate da Aedes S.p.A. che per l'anno d'imposta 2024 aderiscono alla tassazione di gruppo ex art.117 e ss del D.p.r. 917/86 sono Pragaotto S.r.l., Pival S.r.l. e Lavip S.r.l..

Gli effetti economici derivanti dal consolidato fiscale nazionale sono disciplinati tramite appositi regolamenti tra la società consolidante e le società consolidate.

#### RISULTATO PER AZIONE

Il *risultato base per azione* viene calcolato dividendo l'utile/la perdita complessivo/a del periodo attribuibile agli azionisti possessori di azioni ordinarie di Aedes S.p.A. per il numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nel periodo, escludendo le azioni proprie.

Il *risultato per azione diluito* viene determinato attraverso la rettifica della media ponderata delle azioni in circolazione, per tener conto di tutte le azioni ordinarie potenziali, aventi effetto diluitivo.

#### • Stime ed assunzioni 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 del valore recuperabile delle partecipazioni, alla valutazione degli investimenti immobiliari, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi per rischi ed oneri.

Con particolare riguardo alla valutazione degli investimenti immobiliari (470 migliaia di Euro al 31 dicembre 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.

Considerazioni analoghe valgono per la valutazione delle partecipazioni in società controllate (1.676 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) i cui patrimoni netti riflettono le valutazioni al *fair value* degli investimenti immobiliari detenuti.

Si rimanda alla *Nota 25. IFRS 13 - FAIR VALUE* per maggiori informazioni in merito alle modalità di determinazione del *fair value* degli immobili e al paragrafo "Valutazioni dei periti indipendenti" della Relazione sulla gestione per informazioni in merito al processo di selezione dei periti indipendenti.

## 4.9 Note illustrative del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria e del conto economico

- Attivo

### NOTA 1. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

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

La voce “investimenti immobiliari” presenta al 31 dicembre 2024 un saldo di Euro 470 migliaia. Ai fini della redazione del Bilancio al 31 dicembre 2024, la Società ha conferito mandato a RINA Prime Value S.p.A., esperto indipendente, per la valutazione del portafoglio immobiliare. Nel corso del 2024 si è registrata una riduzione del *fair value* nei valori degli Immobili in fase di sviluppo di proprietà della Società pari ad Euro 100 migliaia.

### NOTA 2. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Totale
<b>Saldo al 1° gennaio 2023</b>			
Costo storico	108	84	192
Fondo ammortamento	(108)	(37)	(145)
<b>Valore netto contabile al 1° gennaio 2023</b>	-	47	47
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	-	47	47
Ammortamenti e svalutazioni	-	(12)	(12)
<b>Valore netto contabile al 31 dicembre 2023</b>	-	35	35
<b>Saldo al 1° gennaio 2024</b>			
Costo storico	108	84	192
Fondo ammortamento	(108)	(49)	(157)
<b>Valore netto contabile al 1° gennaio 2024</b>	-	35	35
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	-	35	35
Ammortamenti	-	(12)	(12)
Svalutazioni	-	(4)	(4)
Valore netto contabile al 30 giugno 2024	-	19	19
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Costo storico	108	84	192
Fondo ammortamento	(108)	(61)	(169)
Fondo svalutazione	-	(4)	(4)
<b>Valore netto contabile</b>	-	19	19

Le attrezzature industriali e commerciali, riconducibili alle migliorie apportate nel 2019 alla

*Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

sede sociale di Milano, presentano un saldo azzerato, in quanto completamente ammortizzate. La voce altri beni è costituita prevalentemente da mobili e arredi.

NOTA 3. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	Licenze e marchi	Altre	Totale
<b>Saldo al 1° gennaio 2023</b>			
Costo storico	1	13	14
Fondo ammortamento	(1)	-	(1)
<b>Valore netto contabile al 1° gennaio 2023</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2023	-	13	13
Decrementi	-	(4)	(4)
Ammortamenti e svalutazioni	-	(3)	(3)
<b>Valore netto contabile al 31 dicembre 2023</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Saldo al 1° gennaio 2024</b>			
Costo storico	1	9	10
Fondo ammortamento	(1)	(3)	(4)
<b>Valore netto contabile al 1° gennaio 2024</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	-	6	6
Incrementi	7	5	12
Ammortamenti e svalutazioni	-	(4)	(4)
<b>Valore netto contabile al 31 dicembre 2024</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>14</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Costo storico	8	14	22
Fondo ammortamento	(1)	(7)	(8)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

La voce include il marchio e le licenze software.

NOTA 4. DIRITTI D'USO

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

Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

<b>Saldo al 1° gennaio 2024</b>			
Costo storico	327	56	383
Fondo ammortamento	(204)	(55)	(259)
<b>Valore netto contabile al 1° gennaio 2024</b>	<b>123</b>	<b>1</b>	<b>124</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2024	123	1	124
Incrementi	114	-	114
Decrementi	(9)	-	(9)
Ammortamenti e svalutazioni	(110)	(1)	(111)
<b>Valore netto contabile al 31 dicembre 2024</b>	<b>118</b>	<b>-</b>	<b>118</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>			
Costo storico	432	56	488
Fondo ammortamento	(314)	(56)	(370)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>118</b>	<b>-</b>	<b>118</b>

I diritti d'uso si riferiscono principalmente al contratto di messa a disposizione della nuova sede sociale di Genova. La voce si è incrementata a seguito della stipula del nuovo contratto a fine esercizio e si è decrementata alla luce dell'accordo trovato con la proprietà della sede di Milano, che è stata liberata in data 31 gennaio 2025, in anticipo rispetto alla comunicazione di disdetta che fissava la data per il 28 febbraio 2025.

NOTA 5. PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ CONTROLLATE

	31/12/23	Incrementi / (Decrementi)	Rivalutazioni / (Svalutazioni)	Riclassifiche	31/12/24
Lavip S.r.l.	2	260	(12)	-	250
Pragaotto S.r.l.	710	-	(95)	-	616
Pival S.r.l.	859	-	(48)	-	811
<b>Totale</b>	<b>1.571</b>	<b>260</b>	<b>(155)</b>	<b>-</b>	<b>1.677</b>

Incrementi/decrementi e riclassifiche

L'incremento sulla controllata Lavip S.r.l. si riferisce per Euro 10 migliaia alla rinuncia parziale del finanziamento soci per copertura perdite effettuato durante l'esercizio e per Euro 250 migliaia al versamento in conto futuro aumento di capitale effettuato a fine esercizio in previsione dell'operazione di acquisto dell'immobile sito in Genova, via Renata Bianchi, conclusasi nei primi mesi del 2025.

Svalutazioni nette

Tenuto conto della natura delle partecipazioni detenute, gli Amministratori hanno ritenuto opportuno effettuare il test d'*impairment*, considerando gli eventuali plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti da perizie immobiliari predisposte da terzi indipendenti, al netto dei relativi oneri fiscali, ove dovuti. Ad esito della suddetta verifica, tenuto conto altresì delle perdite consuntivate nell'esercizio, si è provveduto ad effettuare una svalutazione delle partecipazioni per un importo complessivo di 155 migliaia di Euro.

Di seguito si riportano i dati principali relativi alle partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2024:

Società	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Risultato d'esercizio	% di partecipazione	Patrimonio netto di competenza
Lavip S.r.l.	Genova, via XII ottobre 2, int. 181	10	250	(12)	100%	250
Pragaotto S.r.l.	Genova, via XII ottobre 2, int. 181	100	616	(95)	100%	616
Pival S.r.l.	Genova, via XII ottobre 2, int. 181	100	811	(58)	100%	811
<b>Totale</b>						<b>1.677</b>

Si segnala che il valore indicato nella precedente tabella è riferito alla situazione contabile della società al 31 dicembre 2024 rettificata dagli opportuni aggiustamenti di allineamento ai principi di Gruppo.

NOTA 6. CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Crediti finanziari non correnti</b>		
Crediti finanziari verso controllate	629	426
Crediti finanziari verso altri	-	34
<b>Totale</b>	<b>629</b>	<b>460</b>
Entro 1 anno	-	-
Tra 1 e 5 anni	629	460
Oltre 5 anni	-	-
<b>Totale</b>	<b>629</b>	<b>460</b>

L'importo è costituito da crediti nei confronti delle tre controllate e, più precisamente, è così costituito:

Controllata	31 dicembre 2024			31 dicembre 2023			Delta
	Non correnti			Non correnti			
	Crediti	F.do sval. crediti	Totale	Crediti	F.do sval. crediti	Totale	
Lavip S.r.l.	7	-	7	15	-	15	(8)
Pragaotto S.r.l.	364	-	364	341	(14)	327	37
Pival S.r.l.	258	-	258	84	-	84	174
<b>Totale</b>	<b>629</b>	<b>-</b>	<b>629</b>	<b>440</b>	<b>(14)</b>	<b>426</b>	<b>203</b>

I crediti finanziari non correnti sono contrattualmente rinnovabili e pertanto destinati ad essere mantenuti durevolmente.

I crediti finanziari vantati nei confronti delle società controllate si riferiscono a saldi attivi su conti correnti di corrispondenza, su cui sono maturati nell'esercizio interessi al tasso pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato del 3,75% e/o dai crediti derivanti dal trasferimento delle imposte sul reddito imponibile nell'ambito del consolidato fiscale nazionale e dell'Iva di Gruppo, comprensivi dei relativi interessi attivi maturati.

Si segnala che Aedes S.p.A., si è avvalsa, per l'anno di imposta 2024, della particolare procedura di compensazione dell'Iva prevista dal D.M. 13 dicembre 1979 recante le norme di attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 73 ultimo comma (c.d. liquidazione Iva di Gruppo).

NOTA 7. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Crediti commerciali e altri crediti non correnti</b>		
Ratei e risconti attivi	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Crediti commerciali e altri crediti correnti</b>		
Crediti verso clienti	-	1
Crediti verso controllate	81	67
Crediti verso collegate e parti correlate	-	-
Crediti tributari	1.256	1.412
Crediti verso altri	25	3
Ratei e risconti attivi	10	17
	<b>1.372</b>	<b>1.500</b>
<b>Totale</b>	<b>1.372</b>	<b>1.502</b>

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

	Crediti verso clienti	Crediti verso controllate	Crediti verso collegate e parti correlate	Crediti tributari	Crediti verso altri	Ratei e risconti attivi
Credito lordo	-	81	-	1.256	25	10
Fondo svalutazione crediti	-	-	-	-	-	-
<b>Crediti netti</b>	-	<b>81</b>	-	<b>1.256</b>	<b>25</b>	<b>10</b>
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	-	-	<b>2</b>	<b>747</b>	<b>230</b>	-
Accantonamenti	-	-	-	-	-	-
Utilizzo	-	-	(2)	(747)	(230)	-
Rilascio	-	-	-	-	-	-
Riclassifica	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	-	-	-	-	-	-

La ripartizione per scadenza dei crediti commerciali, pari alla somma dei crediti verso clienti, dei crediti verso controllate e dei crediti verso collegate e joint ventures è riportata nella seguente tabella:

	A scadere	Scaduti a					Totale
		Tra 0 e 60 giorni	Tra 61 e 90 giorni	Tra 91 e 180 giorni	Tra 181 e 360 giorni	Oltre 360 giorni	
Crediti commerciali	-	8	-	4	7	62	<b>81</b>
F.do sval. crediti	-	-	-	-	-	-	-
<b>Crediti commerciali</b>	-	<b>8</b>	-	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>62</b>	<b>81</b>

Crediti verso controllate

Controllata	31 dicembre 2024			31 dicembre 2023			Delta
	Correnti			Correnti			
	Commerciali	Altri	Totale	Commerciali	Altri	Totale	
Lavip S.r.l.	4	-	4	1	-	1	3
Pragaotto S.r.l.	4	-	4	5	-	5	(1)
Pival S.r.l.	73	-	73	61	-	61	12
<b>Totale</b>	<b>81</b>	-	<b>81</b>	<b>67</b>	-	<b>67</b>	<b>14</b>

## Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

I crediti commerciali verso controllate sono originati principalmente dall'erogazione di servizi di coordinamento amministrativo, contabile, fiscale, economico e finanziario (*advisory* e servizi amministrativi-finanziari), e di costi sostenuti nell'esercizio in nome e per conto delle società controllate.

### Crediti verso altri

Il saldo è costituito dal deposito cauzionale versato per la sede di Milano via Tortona, che è stato incassato nei primi mesi del 2025, a seguito del rilascio degli uffici.

### Crediti tributari

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Crediti tributari non correnti</b>		
Crediti verso erario per imposte	-	419
Crediti verso erario per IVA	-	145
Fondo svalutazione crediti verso erario	-	(564)
	-	-
<b>Crediti tributari correnti</b>		
Crediti verso erario per imposte	863	1.029
Crediti verso erario per IVA	393	566
Fondo svalutazione crediti verso erario	-	(182)
	<b>1.256</b>	<b>1.413</b>
<b>Totale</b>	<b>1.256</b>	<b>1.413</b>

La quota corrente dei crediti verso Erario per imposte, pari a 863 migliaia di Euro, è prevalentemente composta da:

- 698 migliaia di Euro per crediti IRES sorti nell'ambito del consolidato fiscale di Aedes S.p.A.;
- 162 migliaia di Euro per crediti IRES e IRAP propri di Aedes S.p.A.;
- 3 migliaia di Euro per altri tributi.

I crediti verso erario per IVA, pari a 393 migliaia di Euro. Nel corso del 2024, la Società ha incassato 344 migliaia di Euro, oltre ad interessi, di crediti IVA anno 2022 e 2023. 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

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Ratei e risconti non correnti</b>		
Ratei e risconti attivi - fidejussioni	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Ratei e risconti correnti</b>		
Ratei e risconti attivi - fidejussioni	2	6
Ratei e risconti attivi - diversi	8	11
	<b>10</b>	<b>17</b>
<b>Totale</b>	<b>12</b>	<b>19</b>

La voce ratei e risconti attivi, complessivamente, presenta un saldo pari a 12 migliaia di Euro, rispetto a 19 migliaia di Euro dell'esercizio precedente.

## *Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

I risconti attivi su fidejussioni si riferiscono alle commissioni sulle fidejussioni pluriennali rilasciate nell'interesse della Società in relazione alle richieste di rimborso IVA effettuate ogni esercizio.

I "ratei e risconti attivi – diversi", pari a 8 migliaia di Euro rispetto a 11 migliaia di Euro dell'esercizio precedente.

### NOTA 8. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	<b>31 dicembre 2024</b>	<b>31 dicembre 2023</b>
Denaro e valori in cassa	-	-
Depositi bancari e postali	2.414	4.286
<b>Totale</b>	<b>2.414</b>	<b>4.286</b>

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari a 2.414 migliaia di Euro, rispetto a 4.286 migliaia di Euro del periodo precedente.

Per ulteriori dettagli sulla dinamica finanziaria della Società si rimanda allo schema di "Rendiconto Finanziario".

• **Patrimonio Netto**

NOTA 9. PATRIMONIO NETTO

Al 31 dicembre 2024 il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, è pari a 5.005.283,79 Euro, suddiviso in n. 32.013.068 azioni ordinarie, prive di valore nominale.

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

Le riserve presenti nel patrimonio al 31 dicembre 2024 sono disponibili salvo quanto riportato nella tabella seguente:

Natura/descrizione	Importo	Possibile utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	5.005				
<b>Azioni proprie</b>	-				
<b>Riserve di capitale:</b>					
Altre riserve per aumento di capitale	17.065	A,B,C	17.065		
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva legale	1.000	B			
Utili/(Perdite) a nuovo	(15.260)			(4.907)	
<b>Totale</b>	<b>7.810</b>		<b>17.065</b>		
Quota non distribuibile			15.260		
Residua quota distribuibile			1.805		

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

• **Passivo**

NOTA 10. PASSIVITÀ DERIVANTI DA LEASE

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Non correnti</b>		
Passività derivanti da lease	54	18
	<b>54</b>	<b>18</b>
<b>Correnti</b>		
Passività derivanti da lease	65	108
	<b>65</b>	<b>108</b>
<b>Totale</b>	<b>119</b>	<b>126</b>

A partire dal 2019 la Società ha iniziato la contabilizzazione dei diritti d’uso di immobili e altri beni secondo l’IFRS 16.

Al 31 dicembre 2024 i debiti per lease presentano un saldo complessivo di 119 migliaia di Euro. Si segnala che a dicembre 2024 è stato concluso un contratto biennale di messa a disposizione di spazi per la sede di Genova, che ha comportato l’incremento della voce corrente per 56 migliaia di Euro e della voce non corrente per 54 migliaia di Euro. Il residuo importo di 9 migliaia di Euro si riferisce alla sede di Milano, per la quale, a seguito di accordo trovato con la proprietà, sarà lasciata entro la fine del mese di gennaio 2025.

Di seguito sono riepilogate le scadenze:

Anno di scadenza	31 dicembre 2024
2025	65
2026	54
<b>Totale</b>	<b>119</b>

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)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
A. Disponibilità liquide	2.414	4.286	(1.872)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>2.414</b>	<b>4.286</b>	<b>(1.872)</b>
E. Debito finanziario corrente	(65)	(108)	43
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-	-
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>(65)</b>	<b>(108)</b>	<b>43</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)</b>	<b>2.349</b>	<b>4.178</b>	<b>(1.829)</b>
I. Debito finanziario non corrente	(54)	(18)	(36)
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J)</b>	<b>(54)</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>2.295</b>	<b>4.160</b>	<b>(1.865)</b>

Di seguito la tabella di dettaglio della scomposizione dei debiti finanziari con evidenza dei debiti derivanti da Lease:

Descrizione (Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debito finanziario verso istituti di credito corrente	-	-	-
Passività derivanti da lease correnti	(65)	(108)	43
<b>E. Debito finanziario corrente</b>	<b>(65)</b>	<b>(108)</b>	<b>43</b>
Debito finanziario verso istituti di credito non corrente	-	-	-
Passività derivanti da lease non correnti	(54)	(18)	(36)
<b>I. Debito finanziario non corrente</b>	<b>(54)</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>

Al 31 dicembre 2024 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate di natura finanziaria.

NOTA 11. DEBITI PER TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DIPENDENTI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Trattamento di fine rapporto	-	14
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>14</b>

Al 31 dicembre 2024 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate verso dipendenti. 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.

Secondo lo IAS 19, gli utili e le perdite attuariali del TFR sono rilevati tra le altre componenti di conto economico complessivo e permanentemente esclusi dal conto economico. La movimentazione intervenuta nella composizione del trattamento di fine rapporto è illustrata nella seguente tabella, estrapolata dalla nota tecnica fornita dall'attuario in riferimento al Bilancio al 31 dicembre 2024:

*Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024*

I numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023, suddivisi per categorie, sono rispettivamente i seguenti:

*Profit & Loss – Total benefit expenses / (income) per il period 01.01.2024 – 31.12.2024  
(importi in euro)*

		<b>Aedes S.p.A.</b>
1.	Net Current Service Cost	3.301
1.4.	Current Service Cost	3.301
1.5.	Past Service Cost	-
1.6.	Actuarial (gains)/losses on Settlement	-
2.	Net Interest Cost	276
2.4.	Interest Cost	276
2.5.	Expected Return on Plan Assets	-
2.6.	Expected Return on Reimbursements Rights	-
<b>3.</b>	<b>Total Pension Expense</b>	<b>3.577</b>

*Riconciliazione passività  
(importi in euro)*

		<b>Aedes S.p.A.</b>
1.	Past Service Liability 01.01.2024	13.960
2.	Pension Cost Totale 01.01.2024 – 31.12.2024	3.577
3.	(Utilizzi) 01.01.2024 – 31.12.2024	(13.782)
4.	Actuarial (gain)/loss 01.01.2024 – 31.12.2024 via OCI	(3.755)
5.	Transfer In/(Out)	-
6.	Past Service Liability 31.12.2024	-

<b>N° dipendenti</b>	<b>31 dicembre 2024</b>	<b>31 dicembre 2023</b>
Dirigenti	-	-
Quadri	1	2
Impiegati	-	-
Operai/Portieri	-	-
<b>Puntuale</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

<b>N° dipendenti</b>	<b>31 dicembre 2024</b>	<b>31 dicembre 2023</b>
Dirigenti	-	-
Quadri	1,5	2
Impiegati	-	-
Operai/Portieri	-	-
<b>Media</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>

Si segnala che durante l'esercizio una dipendente amministrativa ha rassegnato le proprie dimissioni. Inoltre, la Società in data 17 giugno 2024 ha stipulato con **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.**, socio di riferimento e quindi parte correlata, un accordo di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un'impiegata amministrativa.

NOTA 12. FONDI RISCHI ED ONERI

	<b>31 dicembre 2024</b>	<b>31 dicembre 2023</b>
Fondi rischi e oneri	-	100
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>100</b>

Il fondo rischi, stanziato a seguito della ricezione da parte della Società di una proposta di sanzione amministrativa pari a 100 migliaia di Euro, è stato utilizzato nel secondo semestre del 2024 in contropartita dell'uscita generata dal pagamento della sanzione stessa.

## Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

La Società, con il supporto dei consulenti legali di riferimento, ha deciso di non effettuare accantonamenti a fondo rischi relativamente al “processo penale Odikon” e alla responsabilità in qualità di co-obbligata in riferimento alle sanzioni amministrative comminate agli ex Amministratori. Sulla base delle informazioni disponibili alla data della presente Relazione, infatti, i rischi derivanti da tali procedimenti sono classificabili come possibili. Si rimanda alla sezione “Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali” della Relazione sulla Gestione per maggiori dettagli.

### NOTA 13. DEBITI TRIBUTARI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Debiti tributari correnti</b>		
Debiti verso erario per imposte	-	3
Debiti verso erario per ritenute	15	30
<b>Totale</b>	<b>15</b>	<b>33</b>

La voce, che ammonta ad Euro 15 migliaia, 33 migliaia al 31 dicembre 2023, si riferisce interamente a ritenute per lavoratori dipendenti e autonomi.

### NOTA 14. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Debiti commerciali e altri debiti non correnti</b>		
Debiti verso imprese controllate	1	2
	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Debiti commerciali e altri debiti correnti</b>		
Debiti verso fornitori	205	377
Debiti verso istituti di previdenza sociale	8	8
Altri debiti	38	130
	251	475
<b>Totale</b>	<b>252</b>	<b>477</b>

#### Debiti verso controllate

Si riferiscono a debiti derivanti dalla gestione dell’IVA di Gruppo, di cui, come già indicato in precedenza, Aedes S.p.A. e le sue controllate si sono avvalse nell’anno di imposta 2024.

#### Debiti verso fornitori

Il saldo dei debiti verso fornitori ammonta a 205 migliaia di Euro (377 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) ed è costituito per 18 migliaia di Euro (120 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) da fatture ricevute e per 187 migliaia di Euro (217 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023) da fatture da ricevere.

La ripartizione per scadenza dei debiti verso fornitori per fatture ricevute è riportata nella seguente tabella:

	A scadere	Tra 0 e 60 giorni	Tra 61 e 90 giorni	Scaduti a Tra 91 e 180 giorni	Tra 181 e 360 giorni	Oltre 360 giorni	Totale
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	-	-	-	-	<b>18</b>

#### Altri debiti

Gli altri debiti correnti sono pari a 38 migliaia di Euro, 130 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

Gli altri debiti includono principalmente debiti verso il personale (9 migliaia di euro) debiti per emolumenti amministratori (20 migliaia di Euro) e debiti verso terzi (9 migliaia di Euro).

- Conto economico

NOTA 15. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Prestazione di servizi	27	26
<b>Totale</b>	<b>27</b>	<b>26</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano al 31 dicembre 2024 a complessivi 27 migliaia di Euro, 26 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. Il dato si riferisce alle *fees* di servizi finanziari e amministrativi addebitate alle società controllate.

NOTA 16. ALTRI RICAVI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Altri proventi minori	92	-
Contributi	-	2
<b>Totale</b>	<b>92</b>	<b>2</b>

Gli altri ricavi ammontano al 31 dicembre 2024 a complessivi 92 migliaia di euro, 2 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, e si riferiscono alle sopravvenienze per avvenuta prescrizione di alcuni debiti iscritti a bilancio.

NOTA 17. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Costi per acquisto materie prime e altri beni	(1)	(3)
Costi per servizi relativi a immobili di proprietà	(7)	-
Altri costi per servizi	(974)	(979)
<b>Totale</b>	<b>(982)</b>	<b>(982)</b>

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

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Altri costi generali	(1)	(3)
<b>Sub a) Costi per acquisto materie prime e altri beni</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>
Altri	(7)	-
<b>Sub b) Costi per servizi relativi a immobili di proprietà</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>
Emolumenti Amministratori	(236)	(280)
Emolumenti Collegio sindacale	(28)	(69)
Prestazioni professionali	(536)	(455)
Commissioni, spese bancarie e fidejussorie	(8)	(12)
Spese viaggio e convegni	(5)	(4)
Pulizie, telefoniche e manutenzione	(26)	(31)
Energia	(16)	(13)
Diversi	(99)	(99)
<b>Spese generali</b>	<b>(955)</b>	<b>(963)</b>
Canoni di leasing	(19)	(16)
<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	<b>(19)</b>	<b>(16)</b>
<b>Sub c) Altri costi per servizi</b>	<b>(974)</b>	<b>(979)</b>
<b>Totale</b>	<b>(982)</b>	<b>(982)</b>

## Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

Le prestazioni professionali, pari a 536 migliaia di Euro (455 migliaia di Euro nell'esercizio precedente), sono prevalentemente relative ai compensi a favore di professionisti per i servizi fiscali e societari gestiti in outsourcing.

Si precisa che i compensi alla società di revisione EY S.p.A., ricompresi nella voce "Prestazioni professionali", al 31 dicembre 2024 ammontano ad Euro 78 migliaia, incluse spese accessorie.

Gli emolumenti, agli amministratori e in particolare al Collegio sindacale, sono diminuiti a seguito dell'adozione, deliberata in data 15 aprile 2024 dall'Assemblea dei soci di Aedes in sede straordinaria, del modello monistico di amministrazione e controllo, il quale prevede un Consiglio di Amministrazione e su un comitato costituito al suo interno denominato Comitato per il Controllo sulla Gestione. Questo ha determinato la riduzione del numero complessivo di componenti dei due organi da 12 a 7, con un conseguente risparmio per la Società.

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 18. COSTO DEL PERSONALE

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Salari e stipendi	(82)	(117)
Oneri sociali	(25)	(37)
Trattamento di fine rapporto	(8)	(7)
Altri costi per il personale	(22)	(78)
<b>Totale</b>	<b>(137)</b>	<b>(239)</b>

Il costo del personale, pari a 137 migliaia di Euro, si è ridotto rispetto al 31 dicembre 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 S.r.l. e delle dimissioni di un'impiegata amministrativa a decorrere dal 1° maggio.

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

Per ulteriori informazioni si rimanda al paragrafo 2.12 "Personale e struttura organizzativa".

### NOTA 19. ALTRI COSTI OPERATIVI

La voce "Altri costi operativi" presenta un saldo di 140 migliaia di Euro, 130 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
IMU	(2)	(2)
Oneri societari generali	(5)	(11)
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	(127)	(106)
Altri oneri minori	(6)	(11)
<b>Totale</b>	<b>(140)</b>	<b>(130)</b>

La voce "IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili" è in linea con il 31 dicembre 2023.

La voce "Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa" è aumentata a causa dell'incremento dell'attività assembleare durante l'esercizio 2024.

### NOTA 20. ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI, AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI

La voce "Adeguamento al fair value di investimenti" rappresenta l'adeguamento al fair value del terreno sito in Serravalle Scrivia (AL), pari ad Euro negativi 100 migliaia, valutato secondo

## Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

le prescrizioni dello IAS 40. Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio d'esercizio, la Società si è avvalsa di Rina Prime Value Services S.p.A. quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(4)	(3)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(11)	(12)
Ammortamenti diritti d'uso	(112)	(105)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>(127)</b>	<b>(120)</b>

Gli ammortamenti di immobilizzazioni immateriali, materiali e diritti d'uso sono sostanzialmente in linea con il dato al 31 dicembre 2023.

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Svalutazione di beni materiali	(5)	-
Svalutazione dei crediti immobilizzati	(9)	-
Svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	(41)	-
Accantonamento a fondo rischi ed oneri	-	(100)
<b>Totale svalutazioni e accantonamenti</b>	<b>(55)</b>	<b>(100)</b>

Al 31 dicembre 2024 sono state effettuate svalutazioni di alcuni beni materiali minori, di crediti per depositi cauzionali di cui non è certo il recupero e di un credito IVA contestato risultante da modello IVA 2018 e modello IVA 2020. Si segnala inoltre che al 31 dicembre 2023 era stato iscritto un accantonamento a fondo rischi ed oneri a seguito della ricezione da parte della Società di una proposta di sanzione amministrativa pari a 100 migliaia di Euro, utilizzato poi durante l'esercizio 2024. Si rimanda alla sezione "Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali" della Relazione sulla Gestione per maggiori dettagli.

### NOTA 21. PROVENTI (ONERI) DA PARTECIPAZIONI

La voce comprende le svalutazioni relative alle partecipazioni detenute in società controllate, pari a 154 migliaia di Euro, effettuate per allineare il valore delle stesse al loro valore recuperabile; per ulteriori dettagli si rimanda alla Nota 5.

### NOTA 22. PROVENTI E (ONERI FINANZIARI)

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
<b>Proventi finanziari</b>		
Interessi attivi su conti correnti bancari	60	78
Interessi su finanziamenti a controllate	37	27
Altri proventi finanziari	1	1
	<b>98</b>	<b>106</b>
<b>Oneri finanziari</b>		
Interessi passivi diversi	-	25
Interessi passivi su altri debiti	-	-
Interessi passivi su diritti d'uso	(3)	(5)
	<b>(3)</b>	<b>20</b>
<b>Totale</b>	<b>95</b>	<b>126</b>

### NOTA 23. IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Si segnala che la Società presenta per il 2024 un imponibile negativo per cui non sono stanziati imposte.

NOTA 24. IMPEGNI

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 S.p.A. 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 S.r.l. in liquidazione e Galileo Ferraris 160 S.r.l. in liquidazione (già Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. in liquidazione) a garanzia del credito di regresso di, rispettivamente, Generali S.p.A., Reale Mutua Assicurazioni S.p.A., Meliorbanca S.p.A. e Unicredit S.p.A. relativamente alle fidejussioni da quest'ultime emesse. A tal riguardo si evidenzia che Aedes Real Estate SGR S.p.A. (Sator Immobiliare SGR S.p.A. ora Blue SGR S.p.A.) 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 già menzionati 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 fidejussioni, 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 S.r.l., ad oggi residua la sola controgaranzia rilasciata nell'interesse di Meliorbanca S.p.A. (oggi BPER Banca S.p.A.), in relazione alla quale - come detto - Blue SGR S.p.A. 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 per cui la Società è coobbligata.

Principalmente, la voce comprende:

- 1.025 migliaia di Euro relativi ad una polizza fidejussoria rilasciata da un primario istituto assicurativo nell'interessi di Pival S.r.l. a favore del Comune di Piove di Sacco a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 278 migliaia di Euro relativi ad una polizza fidejussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA di Aedes oggetto di rimborso nel mese di aprile 2022, scadente nel 2025.
- 172 migliaia di Euro relativi ad una polizza fidejussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA 2022 di Aedes richiesto a rimborso.
- 158 migliaia di Euro relativi ad una polizza fidejussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA 2023 di Aedes oggetto di rimborso nel mese di giugno 2024, scadente nel 2027.

Si precisa che a fronte della somma degli impegni descritti nella presente nota il Gruppo ha effettuato stanziamenti a fondi rischi laddove ritenuto necessario.

NOTA 25. IFRS 13 - 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:
  - d) 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*;
  - e) imposte in modo tale da 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*;
  - f) stabilite in base alle tecniche di misurazione del *fair value* (metodo dei multipli, il metodo reddituale e il metodo del costo): si classificano tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato:
    - I. 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.
    - II. 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.
    - III. 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..

L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del *fair value* possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- il metodo dei multipli si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili;
- il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività;
- il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione; il *fair value* sarà pari al costo che un operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto); questo metodo può essere usato solo qualora gli altri metodi non siano utilizzabili.

Le tecniche di valutazione sono applicate in modo coerente nel tempo a meno che esistano delle tecniche alternative che consentano una più rappresentativa valutazione del *fair value*. Nella selezione delle tecniche di valutazione assumono una rilevanza particolarmente significativa le assunzioni utilizzate nel determinare il prezzo dell'attività o delle passività.

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 alla Società classificati in base alla metodologia di valutazione utilizzata e alla destinazione d'uso:

	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
<b>Totale</b>	<b>470</b>	<b>470</b>	-	-	-	-	<b>470</b>	<b>470</b>

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

**Metodo comparativo**

Tale approccio si basa per l'appunto sulla comparazione diretta degli asset da valutare con altri 'confrontabili' e recentemente oggetto di compravendite.

**Metodo finanziario (Discounted Cash Flow analysis)**

Il suddetto criterio è applicato ad Immobili locati disponibili e valorizzabili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza interventi strutturali significativi né cambi di destinazione d'uso.

Il metodo si basa sul presupposto che nessun acquirente razionale sia disposto a pagare un prezzo per acquisire un bene immobiliare che sia superiore al valore attuale dei benefici economici che il bene stesso sarà in grado di produrre durante la sua vita utile.

Per quanto riguarda, nello specifico, gli immobili oggetto di valutazione, i benefici economici sono rappresentati dai flussi di cassa generati dalla "messa a reddito" dell'immobile e dalla successiva dismissione e pertanto dai canoni di locazione (effettivi e/o potenziali) dell'immobile al netto dei costi di gestione in capo alla proprietà immobiliare e dal Terminal Value dell'immobile.

L'applicazione del metodo finanziario presuppone:

- La determinazione dei flussi di reddito futuri, per un tempo ritenuto congruo, derivanti dalla locazione del bene (ivi compreso il Terminal Value);
- La determinazione dei costi operativi di gestione dell'immobile (assicurazioni, tasse di proprietà, property management, manutenzioni straordinarie, ecc.);
- La determinazione, per differenza, dei Flussi di Cassa Operativi ante imposte;
- L'attualizzazione dei flussi di cassa, alla data di riferimento, ad un opportuno Tasso.

**Metodo finanziario della Trasformazione**

Il suddetto criterio è applicato ad immobili suscettibili di riposizionamento sul mercato a seguito di interventi di valorizzazione che implicino la trasformazione fisica e urbanistica del bene (cambio di destinazione d'uso, demolizione, sviluppo e vendita in blocco o frazionata) in funzione di iter autorizzativi a diverso grado di maturità urbanistica.

Il metodo si basa sul presupposto che nessun acquirente razionale sia disposto a pagare un prezzo per acquisire un bene immobiliare che sia superiore al valore attuale dei benefici economici che il bene stesso sarà in grado di produrre durante la sua vita utile.

Per quanto riguarda, nello specifico, gli immobili oggetto di valutazione, i benefici economici sono rappresentati, dai flussi di cassa generati da un'operazione di trasformazione, sviluppo

e vendita nell'arco della sua durata.

L'applicazione del metodo finanziario presuppone:

- La stima degli investimenti necessari per la trasformazione del bene oggetto di valutazione (demolizione, costruzione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche, ecc.);
- La determinazione dei flussi di reddito futuri, per un tempo ritenuto congruo, derivanti dalla alienazione (in blocco o frazionata) del bene trasformato;
- La determinazione, per differenza, dei Flussi di Cassa Operativi ante imposte;
- L'attualizzazione dei flussi di cassa, alla data di riferimento, ad un opportuno Tasso.

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.

#### NOTA 26. EVENTI E OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, si segnala che non sono state realizzate da parte di Aedes S.p.A., operazioni significative non ricorrenti nel corso dell'esercizio.

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

Nel corso dell'esercizio 2024 Aedes non ha realizzato operazioni atipiche e/o inusuali<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, che definisce operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

NOTA 28: INFORMAZIONI SUI RISCHI FINANZIARI

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e delle passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dell'IFRS 9. A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023.

Valori al 31 dicembre 2024:

Note	Strumenti finanziari attivi	Attività al fair value	Investimenti detenuti sino alla scadenza	Crediti e finanziamenti	Attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valori contabili al 31/12/2024
7	Crediti finanziari non correnti	-	-	629	-	-	629
8	Crediti commerciali	-	-	81	-	-	81
9	Disponibilità liquide	-	-	2.414	-	-	2.414
	<b>Totale</b>	-	-	<b>3.124</b>	-	-	<b>3.124</b>

Note	Strumenti finanziari passivi	Passività al fair value	Passività al costo ammortizzato	Valori contabili al 31/12/2024	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni
11	Passività derivante da lease non corrente	-	54	54	-	-	54	-
11	Passività derivante da lease corrente	-	65	65	-	65	-	-
15	Debiti verso fornitori	-	205	205	-	205	-	-
15	Altri debiti	-	46	46	-	46	-	-
	<b>Totale</b>	-	<b>370</b>	<b>370</b>	-	<b>316</b>	<b>54</b>	-

Valori al 31 dicembre 2023:

Note	Strumenti finanziari attivi	Attività al fair value	Investimenti detenuti sino alla scadenza	Crediti e finanziamenti	Attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valori contabili al 31/12/2023
7	Crediti finanziari non correnti	-	-	460	-	-	460
8	Crediti commerciali	-	-	71	-	-	71
9	Disponibilità liquide	-	-	4.286	-	-	4.286
	<b>Totale</b>	-	-	<b>4.817</b>	-	-	<b>4.817</b>

Note	Strumenti finanziari passivi	Passività al fair value	Passività al costo ammortizzato	Valori contabili al 31/12/2023	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni
11	Passività derivante da lease non corrente	-	18	18	-	-	18	-
11	Passività derivante da lease corrente	-	108	108	-	108	-	-
15	Debiti verso fornitori	-	339	339	-	337	2	-
15	Altri debiti	-	138	138	-	138	-	-
	<b>Totale</b>	-	<b>603</b>	<b>603</b>	-	<b>583</b>	<b>20</b>	-

Fair value di attività e passività finanziarie

Il *fair value* delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in Bilancio. Il *fair value* dei crediti verso banche risulta dettagliatamente identificato nelle relative note di riferimento.

La Società è esposta a rischi finanziari:

- rischio di tasso di interesse;
- rischio di cambio;
- rischio di liquidità;

Le politiche di gestione del rischio sono espone nella sezione 3.10. La seguente sezione fornisce indicazioni qualitative e quantitative di riferimento sull'incidenza di tali rischi sulla Società e sul Gruppo.

## 4.10 Allegato 4 – Rapporti con parti correlate

I rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio dalla Società con società identificate come parti correlate, non incluse nell'area di consolidamento, si riferiscono al distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un'impiegata amministrativa da Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. e dal contratto di messa a disposizione di spazi attrezzati stipulato con Giulia Immobiliare S.r.l., proprietaria della sede sociale in Genova.

Alla data del 31 dicembre 2024 Aedes risultava soggetta all'attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli articoli 2497 ss. cod. civ., della controllante Istituto Ligure Mobiliare S.p.A., il cui statuto sociale, unitamente ad un apposito regolamento di Gruppo, ne disciplinava l'esercizio preservando in ogni caso l'autonomia gestionale e l'indipendenza decisionale dell'organo amministrativo della Società e delle relative controllate.

Controparte	Tipologia	Importo in Euro
Giorgio Ferrari	costo - compensi amministratori	(60.671)
Federico Strada	costo - compensi amministratori	(24.693)
Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.	costo - distacco dipendente	(16.704)
Rinaldo Ferraro	costo - compenso Dir. Preposto	(15.655)
Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.	debito - distacco dipendente	(4.772)
Rinaldo Ferraro	debito - compenso Dir. Preposto	(6.254)
Giulia Immobiliare S.r.l.	debito - sede sociale	(6.100)
Giulia Immobiliare S.r.l.	costo - amm. diritto uso sede	(4.769)
Giulia Immobiliare S.r.l.	costo - int. diritto uso sede	(437)
Giulia Immobiliare S.r.l.	attivo - diritto uso sede	109.694
Giulia Immobiliare S.r.l.	debito - lease (non corrente) sede sociale	(53.762)
Giulia Immobiliare S.r.l.	debito - lease (corrente) sede sociale	(56.138)

I rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio dalla Società con società incluse nell'area di consolidamento consistono prevalentemente in servizi amministrativi e immobiliari, oltre che a finanziamenti erogati dalla Società alle controllate.

Controparte	Crediti finanziari non correnti	Crediti commerciali e altri crediti correnti	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	Proventi finanziari
Lavip S.r.l.	6.527	3.660	0	2.000	637
Pival S.r.l.	257.791	73.200	853	10.000	11.470
Pragaotto S.r.l.	364.225	4.575	167	15.000	25.536
<b>Totale</b>	<b>628.543</b>	<b>81.435</b>	<b>1.021</b>	<b>27.000</b>	<b>37.643</b>

Tutti i rapporti con parti correlate sono regolati a normali condizioni di mercato.

Il totale dei compensi fissi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione, ivi inclusi i Consiglieri con deleghe, è riportato nella seguente tabella:

Descrizione (Euro/000)	Aedes S.p.A.	Controllate	Totale
Compensi membri del Consiglio di Amministrazione	200	24	224
<b>Totale</b>			<b>224</b>

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla remunerazione della Società predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, che verrà pubblicata ai sensi di legge anche sul sito internet aziendale.

Si forniscono di seguito i dati dell'ultimo bilancio d'esercizio approvato da Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.:

<b>PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA SEPARATA</b>		
<b>ATTIVITÀ</b>		
	<b>31 dicembre 2023</b>	<b>31 dicembre 2022</b>
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		
<b>A) Immobili, impianti e macchinari</b>		
1. Terreni	15.130	-
2. Fabbricati (utilizzati direttamente)	45.062	46.273
3. Impianti e macchinari	-	-
4. Attrezzature industriali e commerciali	-	-
5. Altri beni	54.018	9.837
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
<b>Totale A) Immobili, impianti e macchinari</b>	<b>114.210</b>	<b>56.110</b>
<b>B) Investimenti immobiliari</b>		
1. Terreni	-	-
2. Fabbricati (investimenti immobiliari)	-	-
3. Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
<b>Totale B) Investimenti immobiliari</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C) Attività immateriali</b>		
<b>A vita utile definita:</b>		
1. costi di ricerca e sviluppo	-	-
2. diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
3. concessioni, licenze e diritti simili	-	-
4. altre attività immateriali	-	-
5. immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
<b>Totale a vita utile definita</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A vita utile indefinita:</b>		
1. avviamento	-	-
2. marchi	-	-
<b>Totale a vita utile indefinita</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale C) Attività immateriali</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	31 dicembre 2023		31 dicembre 2022	
<b>D) Attività finanziarie</b>				
<b>1. Attività per imposte differite:</b>				
a) imposte anticipate su perdite	3.250.534		3.215.661	
b) altre imposte differite attive	-	3.250.534	-	3.215.661
<b>2. Altre attività finanziarie:</b>				
a) crediti verso imprese controllate	-		-	
b) crediti verso imprese collegate	-		-	
c) crediti verso soci e controllanti	-		-	
d) altri titoli immobilizzati	992.239		992.239	
e) crediti tributari	-		-	
f) altri crediti	548.162	1.540.401	648.162	1.640.401
<b>Totale D) Attività finanziarie</b>	<b>4.790.935</b>		<b>4.856.062</b>	
<b>E) Partecipazioni</b>				
<b>1. Partecipazioni in:</b>				
a) imprese controllate	13.880.944		10.787.589	
b) imprese collegate	-		-	
c) imprese controllanti	-		-	
d) altre imprese	-	13.880.944	-	10.787.589
<b>Totale E) Partecipazioni</b>	<b>13.880.944</b>		<b>10.787.589</b>	
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>18.786.089</b>		<b>15.699.761</b>	
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>				
<b>A) Disponibilità liquide ed equivalenti</b>				
1. Depositi bancari e postali		83.741		277.375
2. Denaro e valori in cassa		1.116		4.225
<b>Totale A) Disponibilità liquide ed equivalenti</b>	<b>84.857</b>		<b>281.600</b>	
<b>B) Altre attività finanziarie negoziabili o disponibili per la vendita</b>				
1. Partecipazioni in imprese controllate		25.002		25.002
2. Altre partecipazioni		-		24.600
3. Altre attività finanziarie		-		-
<b>Totale B) Altre attività finanziarie negoziabili o disponibili per la vendita</b>	<b>25.002</b>		<b>49.602</b>	
<b>C) Crediti commerciali ed altri crediti</b>				
1. Verso clienti		47.250		24.400
2. Verso imprese controllate		890.248		219.350

Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

3. Verso controllanti	-	-
4. Crediti tributari	9.774	12.108
5. Verso altri	300.780	26.771
6. Ratei attivi	-	-
7. Riscconti attivi	-	-
<b>Totale C) Crediti commerciali ed altri crediti</b>	<b>1.248.052</b>	<b>282.629</b>
<b>D) Rimanenze</b>		
1. Immobili destinati alla vendita	-	-
<b>Totale D) Rimanenze</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) Attività finanziarie correnti</b>		
1. Imposte sul reddito anticipate	-	-
2. Altre attività finanziarie:		
a) titoli di debito	-	-
b) titoli di capitale	368.794	-
c) monete d'oro	112.844	60.543
d) metalli preziosi	126.315	60.284
e) numismatica	142.667	60.568
	<b>750.620</b>	<b>181.395</b>
<b>Totale E) Attività finanziarie correnti</b>	<b>750.620</b>	<b>181.395</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>2.108.531</b>	<b>795.226</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>20.894.620</b>	<b>16.494.987</b>

**PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO**

	31 dicembre 2023		31 dicembre 2022	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
Capitale	1.063.200		531.600	
Riserva legale	106.320		106.320	
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.022.819		2.022.819	
<b>Altre riserve di capitale:</b>				
a) crediti verso Soci per aumento di capitale	-		-	
<b>Altre riserve di utili non disponibili:</b>				
a) riserva ex art. 2426 Codice civile	5.243.751		5.726.959	
<b>Altre riserve di utili disponibili:</b>				
a) riserva straordinaria	3.999.691		1.692.402	
b) fondo acquisto azioni proprie	1.398.888	5.398.579	613.661	2.306.063
Riserva da arrotondamenti	-		1	
Utile (perdita) d'esercizio	1.505.944		3.140.908	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>15.340.613</b>		<b>13.834.670</b>	
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>				
1. Debiti verso banche	-		-	
2. Altre passività finanziarie	-		-	
3. Fondo per rischi e oneri	763.162		863.162	
4. Fondi relativi al Personale	-		130	
5. Imposte sul reddito differite	1.011.298		975.685	
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>1.774.460</b>		<b>1.838.977</b>	
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>				
1. Debiti verso banche	-		-	
2. Debiti verso fornitori	57.330		19.049	
3. Debiti tributari	10.753		2.828	
<b>4. Altre passività correnti:</b>				
a) debiti verso Organi sociali	16.147		14.748	
b) debiti previdenziali	3.709		2.934	
c) debiti verso imprese controllate	3.683.000		712.246	
d) ratei e risconti passivi	7.081		7.072	
e) altri debiti	1.527	3.711.464	62.463	799.463
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>3.779.547</b>		<b>821.340</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ e PATRIMONIO NETTO</b>	<b>20.894.620</b>		<b>16.494.987</b>	

<b>PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO SEPARATO</b>				
	<b>esercizio 2023</b>		<b>esercizio 2022</b>	
<b>RICAVI OPERATIVI</b>				
<b>1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni:</b>				
a) consulenze	36.164		-	
b) locazioni attive	-		18.000	
c) ricavi di amministrazione di società	78.000	114.164	26.187	44.187
2. Plusvalenze su attività destinate alla vendita	-		-	
<b>3. Altri ricavi e proventi:</b>				
a) ricavi diversi		10.255		61.037
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>124.419</b>		<b>105.224</b>	
<b>COSTI OPERATIVI</b>				
1. Per materie prime, sussidiarie e di consumo		(7.808)		(5.867)
2. Per servizi		(172.154)		(184.556)
3. Per godimento beni di terzi		(14.000)		-
<b>4. Per il Personale:</b>				
a) salari e stipendi	(46.142)		(29.666)	
b) oneri sociali	(14.033)		(7.897)	
c) trattamento di fine rapporto	(2.982)		(1.843)	
d) altri costi	(161)	(63.318)	(140)	(39.546)
5. Oneri diversi di gestione		(6.977)		(9.192)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(264.257)</b>		<b>(239.161)</b>	
<b>PROVENTI (ONERI) SU PARTECIPAZIONI</b>				
1. Dividendi		923.360		3.800.000
<b>2. Plus/(minusv) su partecipazioni:</b>				
a) plusvalenze	4.513		81.597	
b) minusvalenze	-	4.513	-	81.597
<b>3. Effetto valutazione al fair value:</b>				
a) rettifiche di valore positive	717.242		2.142.644	
b) rettifiche di valore negative	(47.248)	669.994	(3.452.838)	(1.310.194)
4. Fair value partecipazioni in altre società	-		-	
<b>TOTALE PROVENTI (ONERI) SU PARTECIPAZIONI</b>	<b>1.597.867</b>		<b>2.571.403</b>	
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>1.458.029</b>		<b>2.437.466</b>	

Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024

	esercizio 2023		esercizio 2022	
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>				
1. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	-		-	
2. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	(3.888)		(3.260)	
3. Accantonamento al fondo per rischi e oneri	-		(24.000)	
<b>TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>(3.888)</b>		<b>(27.260)</b>	
<b>REDDITO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>1.454.141</b>		<b>2.410.206</b>	
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI</b>				
<b>1. Da attività finanziarie:</b>				
a) plusvalenze realizzate	66.875		80.969	
b) plusv. da valutazione al <i>fair value</i>	15.238		-	
c) minusvalenze realizzate	(13.497)		(146.825)	
d) minusv. da valutazione al <i>fair value</i>	-	68.616	-	(65.856)
<b>2. Interessi attivi:</b>				
a) corrisposti da banche	641		-	
c) corrisposti su <i>cash pooling</i>	5.065		-	
d) altri	2.610	8.316	4.000	4.000
<b>3. Interessi passivi:</b>				
a) corrisposti su <i>cash pooling</i>	(47.031)		-	
b) altri	(48)	(47.079)	(34)	(34)
4. Dividendi da titoli quotati	22.690		-	
<b>TOTALE PROVENTI (ONERI) FINANZIARI</b>	<b>52.543</b>		<b>(61.890)</b>	
<b>UTILE PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.506.684</b>		<b>2.348.316</b>	
<b>1. Imposte correnti:</b>				
a) IRES	-		-	
b) IRAP	-	-	-	-
<b>2. Altre imposte dirette:</b>				
a) imposte differite attive	34.873		(8.752)	
b) imposte differite passive	(35.613)	(740)	801.344	792.592
<b>TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>(740)</b>		<b>792.592</b>	
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.505.944</b>		<b>3.140.908</b>	

#### 4.11 Allegato 5 – Corrispettivi alla Società di Revisione

Nella tabella sottostante si forniscono i compensi sostenuti a fronte dei servizi erogati dalla società di revisione EY S.p.A. e da altre entità appartenenti alla sua rete:

Descrizione (Euro/000)	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Corrispettivo
Revisione contabile	EY S.p.A.	Capogruppo - Aedes S.p.A.	78
	EY S.p.A.	Società controllate	-
Altri servizi	EY S.p.A.	Capogruppo - Aedes S.p.A.	-
	EY S.p.A.	Società controllate	-
<b>Totale</b>			<b>78</b>

Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio consolidato, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato semestrale di AEDES. L'importo comprende i corrispettivi, le spese e il contributo CONSOB.

## 4.12 Attestazione sul bilancio d'esercizio<sup>18</sup>

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 S.p.A., 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 dell'impresa, e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2024.

Si attesta, inoltre, che

- 1) il bilancio d'esercizio:
  - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 e nel rispetto delle disposizioni del regolamento delegato (UE) 2019/815;
  - 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.
- 2) la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposta.

Genova, 20 marzo 2025

*Il Presidente del Consiglio di  
Amministrazione*

**Federico Strada**

*L'Amministratore Delegato*

**Giorgio Ferrari**

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti  
contabili societari*

**Rinaldo Ferraro**

---

<sup>18</sup> ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

## 4.13 Relazione della Società di Revisione



## **Aedes S.p.A.**

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024**

**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e  
dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**







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

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

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della  
Aedes S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Aedes S.p.A. (la Società), costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 16 aprile 2024 ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note illustrative i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della Aedes S.p.A. non si estende a tali dati.

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 00434000504 - numero R.F.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 1/7/2019

A member firm of Ernst & Young Global Limited



### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetti chiave	Risposte di revisione
<p><b>Valutazione del portafoglio Immobiliare</b></p> <p>Al 31 dicembre 2024 Aedes S.p.A. detiene un portafoglio Immobiliare pari ad Euro 470 migliaia, classificato nella attività non correnti alla voce Investimenti Immobiliari.</p> <p>Gli Investimenti Immobiliari sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti Immobiliari. Il valore del portafoglio Immobiliare è stimato dagli Amministratori con il supporto di valutazioni predisposte da un esperto indipendente.</p> <p>La stima di tale valore comporta l'applicazione di modelli di valutazione che si basano sulla previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun immobile e la formulazione di assunzioni riguardanti la previsione del tasso di occupazione futura degli immobili, dell'andamento previsto dei mercati Immobiliari e finanziari, e sulle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei tenants.</p> <p>Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del portafoglio Immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, del giudizio richiesto agli Amministratori nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi, nonché degli effetti sui principali indicatori di performance della Società, in particolare il Net Asset Value.</p> <p>Il paragrafo 4.8 "Criteri di valutazione" delle note illustrative al bilancio descrive i modelli e le assunzioni che sono alla base della valutazione del portafoglio Immobiliare.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro: i) l'analisi della procedura aziendale per la selezione e l'utilizzo dell'esperto indipendente incaricato della stima del valore del portafoglio Immobiliare; ii) la riconciliazione delle valutazioni dell'esperto indipendente con le grandezze di bilancio; iii) l'analisi critica e la discussione con gli Amministratori delle principali assunzioni di mercato considerate nelle valutazioni Immobiliari; iv) il confronto con benchmark di mercato e v) lo svolgimento di procedure di validità sulle valutazioni Immobiliari, anche con il supporto dei nostri esperti in valutazioni Immobiliari.</p> <p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio.</p>



### Responsabilità degli amministratori e del comitato per il controllo sulla gestione per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il comitato per il controllo sulla gestione ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;



- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Aedes S.p.A. ci ha conferito in data 27 aprile 2023 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2024 al 31 dicembre 2032.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al comitato per il controllo sulla gestione, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.



## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Aedes S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio al 31 dicembre è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Aedes S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Aedes S.p.A. al 31 dicembre 2024, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Aedes S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 sono redatte in conformità alle norme di legge.



Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 4 aprile 2025

EY S.p.A.  
  
Aido Alberto Amorese  
(Revisore Legale)

## 4.14 Relazione del Comitato per il Controllo sulla Gestione

Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di Istituto Ligure Mobiliare Spa

**RELAZIONE DEL COMITATO PER IL CONTROLLO SULLA GESTIONE  
ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI  
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024**

Signori Azionisti,

la presente relazione (la "Relazione") è predisposta dal Comitato per il Controllo sulla Gestione (il "Comitato" o "CoCoGe") di Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni (nel seguito anche "Aedes" o la "Società") e si riferisce al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 153 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito "TUF").

Come a Voi noto, la Società adotta – a far data dal 27 maggio 2024 – il sistema monistico di amministrazione e controllo basato su un Consiglio di amministrazione e su un comitato istituito al suo interno denominato "Comitato per il Controllo sulla Gestione", composto da soli Amministratori non esecutivi e indipendenti nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 2409-*octiesdecies* del codice civile.

In particolare, si rammenta che, in data 27 maggio 2024, l'Assemblea degli Azionisti di Aedes ha nominato l'attuale Consiglio di amministrazione per gli esercizi 2024-2025-2026, determinando in sette il numero dei suoi componenti. Il Consiglio di amministrazione, riunitosi successivamente in data 30 maggio 2024, ha nominato al suo interno lo scrivente CoCoGe nelle persone del Dott. Marco Pedretti, della Dott.ssa Lucia Tacchino e del Dott. Marco Andrea Centore, tutti in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza previsti per i sindaci dal TUF, dal Codice di *Corporate Governance* e dal Regolamento Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 recante norme in materia di mercati. In pari data, il Comitato ha svolto la propria prima riunione di insediamento e ha nominato il Dott. Marco Pedretti quale Presidente, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dallo Statuto sociale. Al riguardo, si rammenta che il Consigliere Pedretti è stato tratto dalla lista di minoranza presentata dall'Azionista Stella d'Atri, mentre gli ulteriori componenti del Comitato (*i.e.* la Dott.ssa Tacchino e il Dott. Centore) sono stati tratti dalla lista di maggioranza presentata dal Socio Istituto Ligure Mobiliare Spa ("ILM").

Nell'ambito delle sue funzioni, il Comitato svolge i compiti previsti per l'organo di controllo dallo Statuto e dall'art. 2409-*octiesdecies* del codice civile, nonché i compiti assegnati dall'art. 19 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 (il "Decreto 39/2010") al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024, il Comitato ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge e dallo Statuto sociale. In particolare, ai sensi del combinato disposto dell'art. 149, comma 1, del TUF, dall'art. 19, comma 1, del Decreto 39/2010, nonché dell'art. 2409-*octiesdecies* del codice civile il Comitato ha vigilato:

- sull'osservanza della legge e dello Statuto, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione nello svolgimento delle attività sociali;

- per gli aspetti di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo e contabile;
- sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dalla legge, dallo Statuto e dal Codice di *Corporate Governance* a cui Aedes aderisce;
- sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle proprie controllate da parte della Società per consentirle di adempiere regolarmente agli obblighi di informativa al mercato previsti dalla legge;
- sul processo di informativa finanziaria e sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile della Società, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- per quanto compatibile, sulla revisione legale dei conti, nonché sull'indipendenza della società di revisione legale dei conti incaricata EY Spa (di seguito "EY" o la "Società di Revisione").

Il Comitato, nell'espletamento dei propri compiti di vigilanza, ha tenuto inoltre conto di quanto previsto dal Regolamento Europeo del 16 aprile 2014 n. 537 (di seguito il "Regolamento UE 537/2014"), dal documento "Norme di comportamento del collegio sindacale di società quotate" – per quanto applicabile – emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle disposizioni Consob in materia di controlli societari e dai principi e dalle raccomandazioni contenuti nel Codice di *Corporate Governance*.

La Relazione dà inoltre atto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell'esercizio 2024 secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche.

Nel corso dell'esercizio 2024, il Comitato si è riunito in n. 9 (nove) occasioni alle quali hanno partecipato anche gli esponenti aziendali di volta in volta invitati dal Presidente, ivi incluso il Presidente del Consiglio di amministrazione, l'Amministratore Delegato e Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi ("Amministratore Incaricato"), il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari (il "Dirigente Preposto"), il Responsabile della Funzione *Internal Audit*, gli esponenti di EY e l'Organismo di Vigilanza monocratico ("OdV").

La pianificazione dell'attività di vigilanza del Comitato è stata svolta tenuto conto, tra l'altro, delle informazioni acquisite dai predetti soggetti; al riguardo, in via preliminare, si anticipa sin d'ora che nello svolgimento dei controlli e delle verifiche sui profili e sugli ambiti di attività portati all'attenzione del Comitato dai predetti soggetti non sono emerse particolari criticità da segnalare ai Signori Azionisti in questa sede.

\*\*\*

#### Attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto

Per quanto compatibile, il Comitato, nell'espletamento dei compiti di propria competenza, ha svolto le attività di vigilanza previste dall'art. 2409-*ostesdecies* del codice civile, dall'art. 149, commi 1, lett. *c-bis*) e *d*), 3 e 4 del TUF, dall'art. 19 del D. Lgs. 39/2010, dalle raccomandazioni Consob in materia di controlli societari, dalle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate e dal Codice di *Corporate Governance*.

Nell'ambito delle proprie funzioni e in relazione all'esercizio 2024, il Comitato:

- ha partecipato all'Assemblea degli Azionisti del 18 dicembre 2024, vigilando sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento;
- ha preso parte a tutte le riunioni dell'ulteriore comitato endoconsiliare (i.e. il Comitato *Governance* e Parti Correlate, istituito all'interno del Consiglio di amministrazione in data 30 maggio 2024) competente in materia di nomine, remunerazioni, controllo, rischi e operatività con parti correlate, vigilando sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento;
- ha vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni e incontri con la Società di Revisione nell'ambito di un reciproco scambio di dati ed informazioni;
- ha vigilato sugli adempimenti correlati (i) alla normativa in materia di abusi di mercato con particolare riferimento alla corretta gestione delle informazioni privilegiate, (ii) alla regolamentazione in materia di operatività con parti correlate e (iii) alle prescrizioni relative alle comunicazioni al pubblico di informazioni societarie, nonché (iv) alla diffusione dei comunicati stampa e della documentazione richiesta dalla normativa applicabile.

Inoltre, il Comitato:

- ha ottenuto dall'Amministratore Delegato adeguate informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate ai sensi dell'art. 150, comma 1, del TUF;
- ha tenuto riunioni con i rappresentanti di EY ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF durante le quali non sono emersi dati e/o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente Relazione;
- ha vigilato sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dalla normativa applicabile e dal Codice di *Corporate Governance*.

#### Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Come già anticipato, il CoCoGe ha ricevuto dall'Amministratore Delegato, con periodicità almeno trimestrale, adeguate informazioni sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute dalla Società nell'esercizio 2024, anche per il tramite di società controllate. A tale riguardo, il Comitato ha accertato la conformità alla legge, allo Statuto sociale e ai principi di corretta amministrazione delle delibere del Consiglio di amministrazione e delle relative azioni poste in essere e può ragionevolmente assicurare che le operazioni deliberate non sono manifestamente azzardate o imprudenti, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dagli Azionisti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Nell'ambito della propria attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, in data 26 settembre 2024, il Comitato ha preso atto del Piano Industriale 2024-2028 del Gruppo Aedes (il "**Piano Industriale**" o "**Piano**") funzionale al rilancio del *business* della Società mediante una calibrata combinazione di investimenti orientati ad ottimizzare e massimizzare la redditività in modo stabile e

duratura nel tempo. Il Piano Industriale prevedeva di reperire le risorse finanziarie necessarie per raggiungere gli obiettivi ivi previsti attraverso un equilibrato *mix* di debito ed *equity*, quest'ultimo mediante un aumento del capitale sociale in opzione per massimi Euro 5 milioni. Come noto, al fine di coinvolgere gli Azionisti nel progetto di rilancio e sviluppo del *business* del Gruppo Aedes, il Consiglio di amministrazione ha condotto – anche con la partecipazione del Presidente del Comitato – specifiche sessioni di *engagement* con taluni Azionisti significativi di minoranza della Società e con il Socio ILM, al fine di rappresentare le ragioni sottese alla proposta di rilascio della delega ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile. Le predette sessioni di *engagement* si sono svolte nel rispetto della normativa di riferimento in materia di sondaggi di mercato, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE n. 596/2014 ("Regolamento MAR").

Ciò premesso, ferma restando l'articolata e complessa attività condotta dal Consiglio di amministrazione, i Soci di minoranza (i) non hanno voluto ricevere informazioni di dettaglio con riguardo al Piano Industriale nell'ambito delle anzidette sessioni di *engagement* e (ii) non hanno supportato in sede assembleare la proposta di delega ad aumentare il capitale sociale. Alla luce di quanto precede, il Consiglio di amministrazione, in data 19 dicembre 2024, ha rinnovato il proprio mandato all'Amministratore Delegato per rivedere il Piano Industriale aggiornandolo alla luce delle ultime evidenze assembleari. Tutto quanto precede è stato altresì reso noto e tempestivamente comunicato al mercato e monitorato in termini di coerenza e di correttezza dei principi di amministrazione da parte del CoCoGe.

Da ultimo, successivamente alla chiusura dell'esercizio 2024, il Consiglio di amministrazione (i) in data 20 gennaio 2025, ha approvato un'operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata ILM avente ad oggetto l'operazione di coinvestimento nell'allora controllata totalitaria Lavip Srl ("Lavip"), funzionale alla realizzazione di un'acquisizione immobiliare (successivamente perfezionatasi in data 13 febbraio 2025) e (ii) in data 27 febbraio 2025, ha approvato il *budget* 2025 necessario, tra l'altro, a identificare puntualmente ogni azione necessaria a salvaguardare la continuità aziendale in un'ottica di breve periodo, dettagliando altresì le strategie funzionali al raggiungimento del *break-even point* economico-finanziario.

Nell'ambito della predetta operatività della Società, il Comitato ha verificato che il Consiglio di amministrazione (e l'Amministratore Delegato) operasse nel rispetto dei principi di corretta amministrazione e fornisse al mercato tutte le informazioni relative alle operazioni e ai fatti ritenuti più significativi.

Tutto ciò premesso, il CoCoGe ha riscontrato la corretta applicazione della normativa, anche regolamentare, di riferimento per la gestione delle informazioni riservate e *price sensitive*, nonché la tempestiva pubblicazione dei comunicati stampa, della documentazione di carattere economico-patrimoniale e finanziaria e dei documenti informativi relativi alle operazioni poste in essere con le parti correlate, non riscontrando carenze relative alla corretta e prudente amministrazione nel merito delle deliberazioni e delle operazioni concluse.

#### Attività di vigilanza sulle operazioni con parti correlate

La Società ha finalizzato dall'inizio dell'esercizio 2024 e sino alla data della presente Relazione n. 4 (quattro) operazioni con parti correlate di cui: (i) un'operazione con parte correlata di importo esiguo ai sensi dell'art.

9 della "Procedura sulle Operazioni con Parti Correlate del Gruppo Aedes Spa" (la "Procedura OPC") relativa al distacco di una risorsa amministrativa dalla controllante di fatto ILM in favore di Aedes; (ii) un'operazione con parte correlata di minore rilevanza ai sensi dell'art. 4 della Procedura OPC relativa alla sottoscrizione di un contratto di messa a disposizione di spazi attrezzati con la società Giulia Immobiliare Srl (società controllata al 100% dal Socio ILM); (iii) successivamente alla chiusura dell'esercizio 2024, un'operazione con parte correlata di maggiore rilevanza ai sensi dell'art. 5 della Procedura OPC relativa all'accordo di coinvestimento sottoscritto da Aedes e ILM funzionale a incrementare l'*equity* della controllata Lavip al fine di realizzare un'acquisizione di un immobile; (iv) sempre successivamente alla chiusura dell'esercizio 2024, un'operazione con parte correlata di importo esiguo ai sensi dell'art. 9 della Procedura OPC relativa alla sottoscrizione di un contratto di servizi di natura amministrativo-contabile con una società partecipata dal Socio ILM.

Con riguardo alle menzionate operazioni con parti correlate, il Comitato ha verificato la correttezza dell'*iter* procedurale istruttorio condotto dal Comitato *Governance* e Parti Correlate (ove coinvolto ai sensi della Procedura OPC) e di approvazione da parte del Consiglio di amministrazione, nonché l'eventuale pubblicazione dei documenti informativi richiesti dalla normativa di riferimento.

Le informazioni relative alle operazioni con parti correlate, realizzate nell'esercizio 2024, nonché la descrizione delle loro caratteristiche e dei relativi effetti economici, sono riportate nelle note di commento al bilancio consolidato del Gruppo Aedes, al bilancio di esercizio di Aedes (nell'ambito della nota "Informativa su parti correlate"), nonché nella Relazione sulla Gestione dell'esercizio 2024. A tale nota si rinvia per quanto attiene all'individuazione della tipologia delle operazioni in questione e ai relativi effetti economici, patrimoniali e finanziari.

Da ultimo, si dà atto che, come già puntualmente rappresentato, il Consiglio di amministrazione – nella seduta del 30 maggio 2024 e nel rispetto della normativa, anche regolamentare, vigente – ha istituito al proprio interno il Comitato *Governance* e Parti Correlate composto da soli Amministratori non esecutivi e indipendenti competenti, tra l'altro, in materia di operatività con parti correlate e approvato la Procedura OPC della Società. Il Comitato, ai sensi dell'art. 4 del predetto Regolamento OPC, ha verificato la conformità della Procedura OPC al Regolamento Consob n. 17221/2010 (il "Regolamento OPC") e la sua osservanza.

#### Attività di vigilanza sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo

Il CoCoGe ha vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società (e, più in generale, del Gruppo Aedes nel suo insieme).

A tale riguardo, il Comitato segnala che le deleghe e i poteri conferiti dal Consiglio di amministrazione – nella seduta del 30 maggio 2024 – all'Amministratore Delegato, Dott. Giorgio Ferrari, sono confacenti alle esigenze della Società e adeguati in relazione allo stato attuale della gestione sociale. In particolare, il Dott. Giorgio Ferrari è stato altresì nominato dal Consiglio di amministrazione – nel corso della medesima riunione – quale Amministratore Incaricato.

Al riguardo, il Comitato ha constatato che la coincidenza del ruolo di Amministratore Delegato e di

Amministratore Incaricato, vista anche la struttura organizzativa della Società, contribuisce a rendere maggiormente adeguato l'assetto organizzativo e il monitoraggio dei fattori di rischio rilevanti per il Gruppo Aedes e risulta altresì coerente con quanto previsto dall'art. 6, raccomandazione 34 del Codice di *Corporate Governance*.

Il Dott. Ferrati ha riportato puntualmente all'attenzione del Consiglio di amministrazione, e dei comitati endoconsiliari istituiti in seno all'organo amministrativo, ogni evento e propria valutazione in merito all'adeguatezza dell'assetto di *governance* e amministrativo della Società e del Gruppo Aedes.

In aggiunta, come già anticipato, l'Amministratore Delegato e Amministratore Incaricato è coadiuvato nel nell'attività di presidio dei rischi aziendali dal Comitato *Governance* e Parti Correlate (competente anche in materia di controllo e rischi) e dagli ulteriori attori del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi quali la Funzione di *Internal Audit*, l'OdV, il Dirigente Preposto e la Società di Revisione.

Il Comitato, a seguito di un costante scambio informativo con l'Amministratore Delegato e Amministratore Incaricato, nonché con gli ulteriori attori del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi precedentemente menzionati, non ritiene di segnalare fatti critici o rilievi, ferma restando la raccomandazione di continuare a monitorare, anche tramite l'implementazione dell'organico aziendale, il presidio dei controlli interni e di curare il costante aggiornamento delle procedure aziendali in essere.

#### **Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi**

Il Comitato ha vigilato sull'adeguatezza ed efficacia del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, principalmente mediante incontri periodici con l'Amministratore Delegato e Amministratore Incaricato, il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, l'OdV, il Dirigente Preposto e la Società di Revisione; in occasione di tali incontri sono stati analizzati i *report* periodici redatti da ciascuno dei menzionati attori del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi dai quali non risultano criticità da segnalare, ferme restando le rispettive raccomandazioni e aree di miglioramento. Il Comitato sottolinea comunque l'opportunità di un costante monitoraggio del rispetto delle tempistiche relative alle azioni correttive e di miglioramento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi indicate nei *report* periodici e nei relativi *follow up*.

Aedes è dotata inoltre del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (il "Modello" o "Modello 231"), volto a prevenire la commissione di reati che possono comportare la responsabilità amministrativa della Società ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001. L'ultima versione della Parte Generale del Modello è stata approvata dal Consiglio di amministrazione in data 20 marzo 2025 al fine di (i) recepire le modifiche di *governance* e di assetto organizzativo intervenute nell'esercizio 2024 (i.e. adozione del modello monistico di amministrazione e controllo, nomina del Consiglio di amministrazione e dei comitati endoconsiliari, modifica dell'OdV da collegiale a monocratico, etc.) e (ii) aggiornare il catalogo dei reati-presupposto alle fattispecie di illecito. In pari data il Consiglio di amministrazione ha approvato anche il nuovo Codice Etico del Gruppo Aedes.

Il Comitato ha preso inoltre atto dell'avvio del processo di aggiornamento delle procedure aziendali funzionali a rendere monitorati e adeguatamente presidiati i processi aziendali e gli eventuali rischi riventi.

Premesso quanto sopra, il Comitato alla luce delle informazioni in proprio possesso, dei flussi informativi ricevuti dall'Amministratore Delegato e dagli ulteriori attori del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, in assenza di particolari criticità rilevate, ha motivo di ritenere che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia, allo stato, nel complesso adeguato ed efficace rispetto all'attività condotta da Aedes, ferma restando la raccomandazione di implementare la struttura interna anche in vista dell'auspicato e definitivo rilancio del *business* del Gruppo.

**Attività di vigilanza sul sistema amministrativo contabile e sull'attività di revisione legale dei conti**

Nel corso dell'esercizio 2024, il Comitato ha vigilato sull'adeguatezza del processo di informativa finanziaria e sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'esame dei documenti aziendali, l'ottenimento di informazioni dal Dirigente Preposto e lo scambio di informazioni con la Società di Revisione, secondo quanto previsto dagli artt. 150 e 151-ter del TUF e dall'art. 2409-*septies* del codice civile per quanto applicabile.

Il Comitato ha analizzato l'attività svolta dalla Società di Revisione e, in particolare, l'impianto metodologico, l'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative del bilancio e la pianificazione del lavoro e ha condiviso con la Società di Revisione le problematiche relative ai rischi aziendali. Il Comitato è stato altresì informato sulle verifiche eseguite dalla Società di Revisione in merito alla regolare tenuta della contabilità e alla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili dalle quali non sono emersi rilievi.

Il Comitato ha preso atto delle attestazioni rilasciate dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto sull'adeguatezza e sull'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2024.

Nell'iter di approvazione del progetto del bilancio al 31 dicembre 2024, conclusosi in data 20 marzo 2025, il Comitato ha mantenuto una costante interazione con il Dirigente Preposto e la Società di Revisione volta alla condivisione delle informazioni e delle valutazioni connesse al proprio ambito di competenze e ha esaminato il progetto di bilancio di esercizio di Aedes e il bilancio consolidato del Gruppo Aedes, congiuntamente alla Relazione sulla gestione per l'esercizio 2024.

Per quanto riguarda i rapporti con la Società di Revisione, il Comitato, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, dà atto che non sono emersi rilievi, anomalie o criticità. In particolare, il Comitato riferisce:

(i) che la Società di Revisione ha rilasciato, in data 4 aprile 2025, le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n. 537/2014, le quali non contengono rilievi e nelle quali si attesta che il progetto di bilancio di esercizio di Aedes e il bilancio consolidato del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2024 sono stati redatti in conformità agli *International Financial Reporting Standards (IFRS)* adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38 del 2005, e forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa della Società e del Gruppo Aedes. Nelle predette relazioni la Società di

Revisione attesta altresì la coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni indicate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari ex art. 123-bis, comma 4 del TUF, con il progetto di bilancio di Aedes e con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024 e la loro conformità alle norme di legge.

Con riferimento al formato elettronico unico di comunicazione ("ESEF"), la Società di Revisione ha espresso un giudizio senza rilievi sulla conformità del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815;

(ii) che la Società di Revisione ha rilasciato altresì in pari data la Relazione Aggiuntiva per il CoCoGe in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile di cui all'art. 11 del Regolamento UE 537/2014 la quale include la dichiarazione di indipendenza di cui all'art. 6, paragrafo 2, lett. A) del citato Regolamento e di cui al paragrafo 17, lett. a) del Principio di Revisione ISA Italia 260;

(iii) che la Società di Revisione, sulla base delle informazioni sin qui ottenute e delle verifiche condotte, tenuto conto dei principi regolamentari e professionali che disciplinano l'attività di revisione, ha confermato che nel periodo dal 1° gennaio 2024 alla data odierna sono stati rispettati i principi in materia di etica di cui agli artt. 9 e 9-bis del D. Lgs. 39/2010 e non sono state riscontrate situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza ai sensi degli artt. 10 e 17 del D. Lgs. 39/2010 e degli artt. 4 e 5 del Regolamento Europeo 537/2014. La Società di Revisione ha altresì confermato, ai sensi del paragrafo 17, lett. b) del Principio di Revisione ISA Italia 260, di non aver riscontrato rapporti con Aedes ragionevolmente atti ad avere un effetto sulla sua indipendenza e di aver adempiuto a quanto richiesto dall'art. 6, paragrafo 2, lett. b) del Regolamento Europeo 537/2014.

Ai fini di completezza, si segnala che, in data 19 dicembre 2024, il Comitato ha espresso il proprio parere favorevole in relazione all'integrazione degli onorari per la revisione legale dei conti del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato di Aedes per gli esercizi chiusi dal 31 dicembre 2024 al 31 dicembre 2032 concernente la riallocazione degli onorari che, in sede di conferimento dell'incarico di revisione, erano stati allocati alla revisione legale della controllata Pragaotto Srl e che sono ora da considerare nell'ambito delle procedure di revisione sul bilancio consolidato di Aedes. L'integrazione ammonta ad Euro 10.000 (diecimila/00) per l'esercizio che chiude al 31 dicembre 2024 e per ciascuno degli esercizi oggetto dell'incarico di revisione.

Per quanto concerne il perimetro di consolidamento del Gruppo Aedes, il Comitato rileva che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 lo stesso non ha subito variazioni. Il Gruppo Aedes si compone, oltre che da Aedes, dalle società controllate Pragaotto Srl e Pival Srl (entrambe controllate al 100%), nonché da Lavip Srl (nella quale, per completezza, si segnala che a partire dal 31 gennaio 2025, Aedes detiene una partecipazione di controllo pari al 51% del capitale sociale).

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, il Comitato ritiene che l'apparato amministrativo-contabile sia nel complesso sostanzialmente adeguato alle attuali esigenze aziendali, fermo restando che, in vista dell'aumento dell'attività del Gruppo, si renderà necessario migliorare l'assetto organizzativo anche con riguardo all'apparato amministrativo-contabile. Sul punto il Comitato richiama l'attenzione dell'Amministratore Delegato ad un costante monitoraggio delle problematiche connesse al rilancio del



*business* della Società, al fine di rendere il sistema amministrativo-contabile pronto e strutturato in maniera adeguata al fine di supportare l'anzidetta operatività.

#### **Attività di vigilanza dei rapporti con le società controllate**

Il Comitato, sulla base delle informazioni disponibili, ha accertato che le disposizioni impartite da Aedes alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF, sono nel complesso adeguate ad adempiere agli obblighi di comunicazione ivi previsti.

Al riguardo si segnala che il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 27 febbraio 2025, ha deliberato di riconoscere la controllata Lavip Srl quale società controllata avente rilevanza strategica del Gruppo Aedes. Tale deliberazione si è resa necessaria conseguentemente alla conclusione dell'operazione con parte correlata deliberata dal Consiglio di amministrazione di Aedes in data 20 gennaio 2025 e alla successiva operazione di acquisizione immobiliare perfezionata dalla controllata Lavip Srl in data 13 febbraio 2025.

Ai soli fini di completezza, si segnala inoltre che il Consigliere Centore – Amministratore non esecutivo e indipendente, nonché membro del Comitato – è stato nominato Consigliere non esecutivo nell'organo amministrativo di Lavip, ciò anche al fine di consentire un fluido e tempestivo scambio informativo tra la controllata strategica, l'organo di controllo di Aedes e il Consiglio di amministrazione di quest'ultima.

#### **Omissioni e fatti censurabili rilevati, pareri rilasciati**

Il Comitato non è a conoscenza di fatti o esposti di cui riferire all'Assemblea. Nel corso dell'attività svolta, dalla data del suo insediamento e fino alla data di rilascio della presente Relazione, non sono state rilevate omissioni, fatti censurabili o irregolarità e non sono pervenute denunce da parte degli Azionisti ai sensi dell'art. 2408 del codice civile per quanto applicabile.

Come anticipato, nel corso dell'esercizio 2024 e più precisamente in data 19 dicembre 2024, il Comitato ha rilasciato il proprio parere favorevole in merito alla richiesta di integrazione degli onorari per l'attività di revisione legale dei conti formulata dalla Società di Revisione.

#### **Modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario**

La Società ha adeguato il proprio assetto di *governance* ai principi e alle raccomandazioni del Codice di *Corporate Governance*. L'informativa sul sistema di *corporate governance* adottato da Aedes è contenuta nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2024, approvata dal Consiglio di amministrazione in data 27 febbraio 2025.

Il Comitato ha avuto modo di verificare la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione per valutare l'indipendenza dei suoi componenti non esecutivi. Il Comitato, nella riunione del 31 gennaio 2025, ha altresì verificato il rispetto dei criteri di professionalità, indipendenza, onorabilità e competenza dei propri componenti, dando altresì atto del rispetto del limite al cumulo degli incarichi previsto dall'art. 144-*terdecies* del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 ("Regolamento Emittenti").

\*\*\*



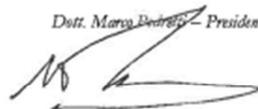
Tanto premesso, il Comitato per il Controllo sulla Gestione, in esito alla attività di vigilanza svolta, tenendo conto delle considerazioni dell'Amministratore Delegato e della Società di Revisione, nonché del Dirigente Preposto, preso atto della capacità finanziaria a sostegno della effettiva realizzazione degli obiettivi di crescita della Società e del Gruppo, ritiene che non sussistano motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 e alla proposta in ordine al rinvio a nuovo della perdita dell'esercizio, ferma restando la necessità di monitorare costantemente i rischi attuali e potenziali che possano influire negativamente sugli aspetti economico-patrimoniali della Società e del Gruppo Aedes.

\*\*\*

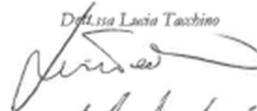
Genova, 4 aprile 2025

**Il Comitato per il Controllo sulla Gestione**

*Dott. Marco Bonetto - Presidente*



*Dott.ssa Lucia Turchino*



*Dott. Marco Andrea Centoni*



# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Via XII ottobre n. 2/181

16121 Genova

Tel. +39 010 0942322

[www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it)