



***Resoconto intermedio consolidato e  
abbreviato sulla gestione  
al 30 settembre 2022  
5° esercizio***

## **INDICE**

<b>1.</b>	<b>INFORMAZIONI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>CARICHE SOCIALI</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 SETTEMBRE 2022</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>NOTE DI COMMENTO</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>CONTINUITÀ AZIENDALE</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO</b> .....	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>AREA DI CONSOLIDAMENTO</b> .....	<b>6</b>
<b>2.4</b>	<b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO</b> .....	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO</b> .....	<b>11</b>
<b>2.6</b>	<b>PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE</b> .....	<b>14</b>
<b>2.7</b>	<b>EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO</b> .....	<b>15</b>
<b>2.8</b>	<b>EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE</b> .....	<b>20</b>
<b>2.9</b>	<b>CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO</b> .....	<b>20</b>
<b>2.10</b>	<b>EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE</b> .....	<b>21</b>
<b>2.11</b>	<b>DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO</b> .....	<b>21</b>
<b>2.12</b>	<b>ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE</b> .....	<b>22</b>
<b>2.13</b>	<b>ALLEGATO 2 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE</b> .....	<b>24</b>

# 1. INFORMAZIONI GENERALI

## 1.1 Cariche sociali

### Consiglio di Amministrazione



**Giovanni Barbara**  
Presidente



**Benedetto Ceglie**  
Vice Presidente



**Claudia Arena**  
Consigliere  
<sup>(4)</sup>



**Guido Croci**  
Consigliere Indipendente



**Nadia G. Germanà Tascona**  
Consigliere Indipendente  
<sup>(1) (2)</sup>



**Ermanno Niccoli**  
Consigliere



**Sonia Persegona**  
Consigliere Indipendente



**Anna Maria Pontiggia**  
Consigliere Indipendente  
<sup>(1) (2) (3)</sup>



**Rosanna Ricci**  
Consigliere Indipendente  
<sup>(2) (3)</sup>



**Giuseppe Roveda**  
Consigliere



**Angela Vecchione**  
Consigliere Indipendente  
<sup>(1) (2)</sup>

### Direttore Generale



**Gabriele Cerminara**  
<sup>(5)</sup>

### Collegio Sindacale



**Philipp Oberrauch**  
Presidente  
<sup>(6)</sup>



**Roberta Moscaroli**  
Sindaco Effettivo  
<sup>(6)</sup>



**Nicola Rinaldi**  
Sindaco Effettivo  
<sup>(6)</sup>

### Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A.

<sup>(1)</sup> Comitato Investimenti

<sup>(2)</sup> Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate

<sup>(3)</sup> Comitato Remunerazione e Nomine

<sup>(4)</sup> Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

<sup>(5)</sup> Ad interim

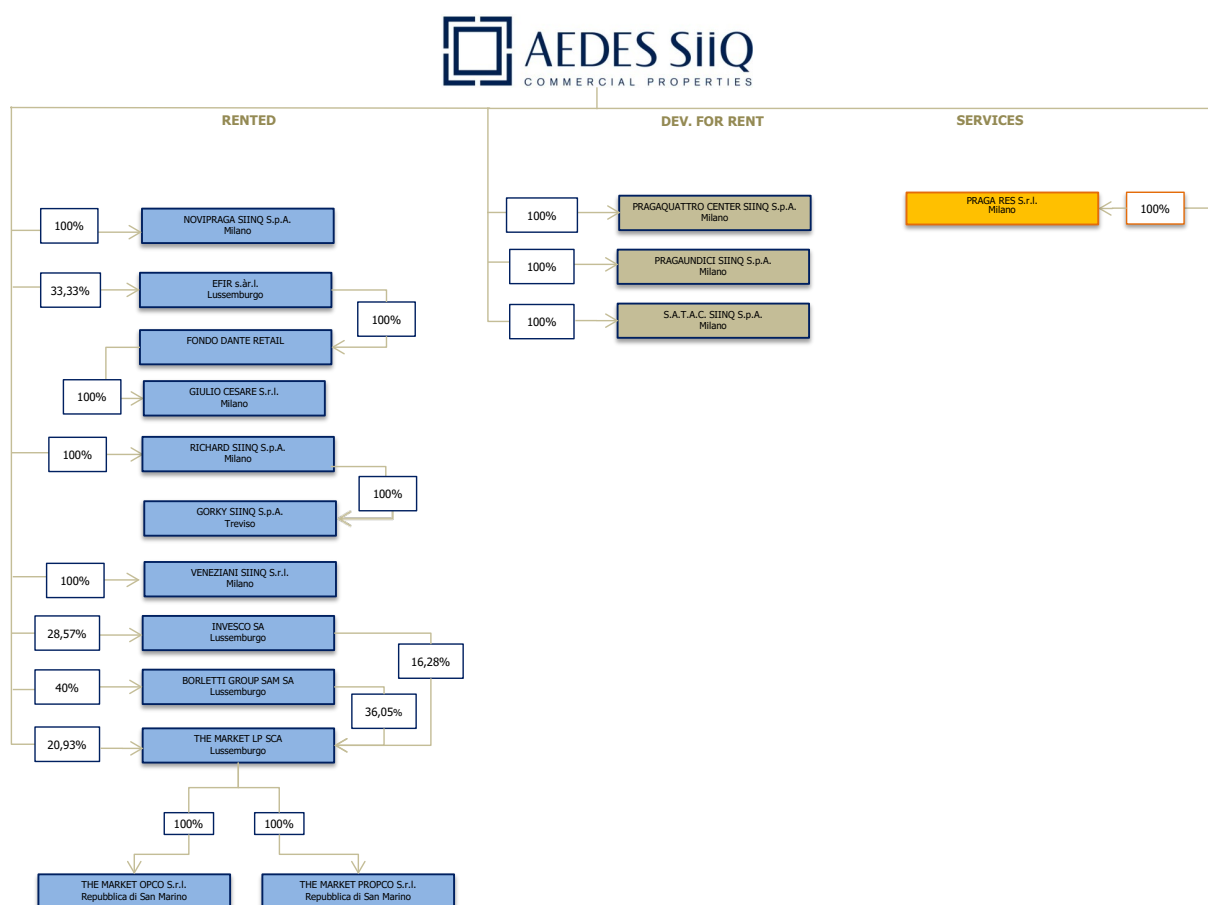
<sup>(6)</sup> Organismo di Vigilanza

## 1.2 Struttura del Gruppo al 30 settembre 2022

Aedes SIIQ S.p.A. (“**Aedes**”, la “**Società**” o la “**Capogruppo**”), a seguito dell’esercizio dell’opzione per aderire al regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIIQ) è diventata SIIQ dal 1 gennaio 2018.

**AEDES** è un antico nome che affonda le sue radici nella lingua latina e il suo significato è casa, tempio, costruzione. Aedes SIIQ nasce con l’obiettivo di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare generando benefici per tutti i suoi stake-holders.

La struttura semplificata del Gruppo al 30 settembre 2022 risultava la seguente:



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

## 1.3 Altre informazioni

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

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

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

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

## 2. NOTE DI COMMENTO

### 2.1 Continuità aziendale

Il Consiglio di Amministrazione ha compiuto le necessarie valutazioni circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale e, anche tenuto conto delle operazioni finanziarie e immobiliari realizzate nei primi nove mesi dell'esercizio 2022 e sino alla data di approvazione della Relazione Trimestrale che hanno consentito di raggiungere per la prima volta l'equilibrio economico della Società in un trimestre, pur in presenza di significative incertezze connesse alla copertura del fabbisogno finanziario dovute principalmente all'evoluzione della emergenza COVID19 e alle tensioni geopolitiche provocate dalla guerra fra Russia e Ucraina, ha ritenuto che sussista detto presupposto.

La Società provvederà a svolgere un costante monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, le più opportune determinazioni correttive.

### 2.2 Principi contabili e di consolidamento

Nella predisposizione della presente Relazione Trimestrale sono stati adottati i medesimi criteri di valutazione utilizzati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021 cui si rinvia.

Nei prospetti economici riportati nella Relazione Trimestrale è stato evidenziato esclusivamente il risultato prima delle imposte; conseguentemente anche le appostazioni, sia economiche che patrimoniali, delle imposte differite e anticipate e dei crediti e debiti tributari riflettono essenzialmente le valutazioni effettuate nel Bilancio Consolidato 2021.

Per la determinazione del fair value al 30 settembre 2022 del portafoglio immobiliare sono state utilizzate le perizie immobiliari al 30 giugno 2022, in quanto la Società aggiorna le valutazioni con cadenza semestrale. Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061493 del 18 luglio 2013, per la redazione della Relazione semestrale al 30 giugno 2022 il Gruppo si è avvalso di Kroll Advisory quale primario esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni.

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*.

Le situazioni consuntive al 30 settembre 2022 delle società controllate, utilizzate per la redazione della Relazione Trimestrale, sono state predisposte dalle rispettive strutture amministrative e, ove necessario, riclassificate per renderle omogenee con quella di Aedes.

### 2.3 Area di consolidamento

La Relazione Trimestrale al 30 settembre 2022 comprende i dati patrimoniali ed economici della Società e delle società direttamente e indirettamente controllate. Le società nelle quali la Capogruppo, anche indirettamente, detiene un'influenza notevole, sono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

Nel corso del terzo trimestre 2022 non ci sono state variazioni nell'area di consolidamento.

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

nell'Allegato 1.

## 2.4 Conto Economico Consolidato

I primi nove mesi del 2022 hanno registrato il miglioramento della quasi totalità delle voci di conto economico, con particolare riferimento ai risultati di natura ricorrente che hanno consentito di chiudere il terzo trimestre 2022 con un FFO (Funds From Operations) positivo e un utile di periodo. Si segnala, in particolare, una crescita del Net Operating Income pari al +22,3% rispetto ai primi nove mesi del 2021 e dell'EBITDA pari al +163,8%. Tali risultati sono ascrivibili principalmente all'attività di *asset management* che ha consentito di incrementare i ricavi da affitto e locazione, con un aumento del +13,9% rispetto al medesimo periodo del precedente esercizio, nonché all'azione di contenimento dei costi diretti e indiretti.

Il risultato di periodo, in perdita sui nove mesi di 10,6 milioni di Euro è in miglioramento di 12,8 milioni di Euro (+54,7%) rispetto a 23,5 milioni di Euro di perdita al 30 settembre 2021 e resta influenzato dagli adeguamenti al fair value netti negativi per 5,1 milioni di Euro, connessi ai progetti di sviluppo e principalmente al progetto di Caselle Open Mall che registra una variazione negativa di 7,0 milioni di Euro, e dagli oneri da società collegate, pari a 3,3 milioni di Euro, riconducibili prevalentemente al progetto in fase start up San Marino Outlet Experience (oneri per 3,4 milioni di Euro); al netto di tali progetti, il Gruppo appare in sostanziale equilibrio anche senza tenere in considerazione gli incrementi di valore registrati sugli *asset* a reddito.

La proattiva gestione immobiliare è stata accompagnata da una considerevole attività in ambito finanziario, con il completamento di nuovi finanziamenti e rifinanziamenti per circa 63 milioni di Euro, pari a circa un terzo dell'indebitamento complessivo di Gruppo a fine 2021, che ha consentito – senza incrementare il debito (diminuito del 6,9%) – di allungare la vita media delle scadenze finanziarie (+48,6%) e di ridurre in modo rilevante il costo medio allo stesso abbinato, passato dal 5,32% al 3,90% (-26,6%). Tali fattori positivi hanno determinato effetti positivi sul Conto Economico che hanno avuto piena manifestazione a partire dal terzo trimestre 2022 (i rifinanziamenti sono stati conclusi nel secondo trimestre dell'anno), determinando sostanzialmente, in ultima analisi, l'equilibrio economico ricorrente (e senza tener conto degli adeguamenti al *fair value*, in positivo e/o in negativo) della Società.

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)	III Trimestre 2022	III Trimestre 2021	Variazione	Variazione %	30/09/2022	30/09/2021	Variazione	Variazione %
Ricavi lordi da affitto	4.511	4.084	427		13.085	11.492	1.593	
Altri ricavi	313	202	111		608	613	(5)	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>4.824</b>	<b>4.286</b>	<b>538</b>		<b>13.693</b>	<b>12.105</b>	<b>1.588</b>	
Perdite per sfitti nette	(97)	(111)	14		(485)	(642)	157	
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(675)	(670)	(5)		(2.051)	(2.026)	(25)	
Opex	(54)	(192)	138		(328)	(113)	(215)	
Commissioni e provvigioni	(6)	(23)	17		(17)	(66)	49	
Altri costi non riaddebitabili	(90)	(177)	87		(389)	(733)	344	
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(922)</b>	<b>(1.173)</b>	<b>251</b>		<b>(3.270)</b>	<b>(3.580)</b>	<b>310</b>	
<b>Net Operating Income</b>	<b>3.902</b>	<b>3.113</b>	<b>789</b>	<b>25,3%</b>	<b>10.423</b>	<b>8.525</b>	<b>1.898</b>	<b>22,3%</b>
Costo del Personale Diretto	(367)	(524)	157		(1.338)	(1.833)	495	
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	0	50	(50)		0	230	(230)	
<b>Totale Costi Diretti Interni</b>	<b>(367)</b>	<b>(474)</b>	<b>107</b>		<b>(1.338)</b>	<b>(1.603)</b>	<b>265</b>	
Costo del Personale di sede	(296)	(535)	239		(1.093)	(1.514)	421	
Consulenze	(287)	(376)	89		(1.303)	(1.364)	61	
G&A	(687)	(650)	(37)		(2.194)	(2.340)	146	
<b>Totale Costi Indiretti</b>	<b>(1.270)</b>	<b>(1.561)</b>	<b>291</b>		<b>(4.590)</b>	<b>(5.218)</b>	<b>628</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>2.265</b>	<b>1.078</b>	<b>1.187</b>	<b>110,1%</b>	<b>4.495</b>	<b>1.704</b>	<b>2.791</b>	<b>163,8%</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	0	0	0		(5.125)	(16.193)	11.068	
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	0	0	0		(220)	(270)	50	
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(153)	(758)	605		(823)	(1.857)	1.034	
Proventi/(oneri) da società collegate	(484)	(579)	95		(3.328)	75	(3.403)	
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>1.628</b>	<b>(259)</b>	<b>1.887</b>	<b>728,6%</b>	<b>(5.001)</b>	<b>(16.541)</b>	<b>11.540</b>	<b>69,8%</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(1.480)	(2.268)	788		(5.623)	(6.921)	1.298	
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>148</b>	<b>(2.527)</b>	<b>2.675</b>	<b>105,9%</b>	<b>(10.624)</b>	<b>(23.462)</b>	<b>12.838</b>	<b>54,7%</b>
Imposte/Oneri fiscali	30	153	(103)		0	(4)	4	
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>178</b>	<b>(2.394)</b>	<b>2.572</b>	<b>107,4%</b>	<b>(10.624)</b>	<b>(23.466)</b>	<b>12.842</b>	<b>54,7%</b>
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>178</b>	<b>(2.394)</b>	<b>2.572</b>	<b>107,4%</b>	<b>(10.624)</b>	<b>(23.466)</b>	<b>12.842</b>	<b>54,7%</b>

I ricavi lordi da affitto del 2022 registrano un significativo incremento (1,6 milioni di Euro) rispetto al 2021, principalmente per effetto della sottoscrizione di nuovi contratti di locazione prevalentemente su immobili a destinazione *office*.

Il margine NOI rileva una crescita di 1,9 milioni di Euro, quale differenza tra 10,4 milioni di Euro e 8,5 milioni di Euro del 2021.

L'incremento dei ricavi da affitto, combinato con le azioni di contenimento dei costi diretti e indiretti hanno consentito di raggiungere un EBITDA positivo di 4,5 milioni di Euro nel 2022 (1,7 milioni di Euro del 2021), con una crescita di oltre il 163% rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

L'EBIT del 2022 è in significativo miglioramento rispetto all'esercizio precedente e si attesta ad un valore negativo di 5 milioni di Euro (rispetto ai 16,5 milioni di Euro del 2021) in conseguenza di svalutazioni immobiliari per 5,1 milioni di Euro al 30 settembre 2022 (rispetto ai 16,2 milioni di Euro del 2021) e nonostante oneri da società collegate per 3,3 milioni di Euro al 30 settembre 2022 rispetto ad un valore sostanzialmente nullo del 2021.

Il risultato 2022 riflette inoltre minori oneri finanziari per circa 1,3 milioni di Euro, dovuti principalmente a un minore costo dell'indebitamento finanziario. Il dato al 30 settembre 2022 include, peraltro, 0,5 milioni di Euro di oneri derivanti dai rimborsi anticipati volontari effettuati nell'ambito delle operazioni di rifinanziamento realizzate, i cui effetti positivi risultano pienamente apprezzabili in termini di minore onerosità del debito finanziario nei risultati del terzo trimestre 2022. Il confronto tra il terzo trimestre 2022 e l'analogo periodo dell'esercizio precedente evidenzia una riduzione di 0,8 milioni di Euro della voce in esame.

Gli oneri fiscali risultano sostanzialmente nulli sia nel 2022 che nel 2021.

Il risultato netto di competenza del Gruppo dei primi nove mesi del 2022 evidenzia una perdita di 10,6 milioni di Euro, più che dimezzata rispetto alla perdita di 23,5 milioni di Euro del 2021; il terzo trimestre 2022 chiude, per la prima volta, con un utile di 0,2 milioni di Euro, rispetto ad una perdita di 2,4 milioni di Euro del terzo trimestre 2021.

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

### TOTALE RICAVI

I ricavi complessivi ammontano a 13,7 milioni di Euro, in aumento di 1,6 milioni di Euro (+13%) rispetto ai dati dell'esercizio precedente.

Ricavi (Euro/000)	III Trimestre 2022	III Trimestre 2021	Variazione	30/09/2022	30/09/2021	Variazione
Ricavi lordi da affitto	4.511	4.084	427	13.085	11.492	1.593
Margine da vendita Immobili	0	0	0	0	0	0
Altri ricavi	313	202	111	608	613	(5)
<b>Totale</b>	<b>4.824</b>	<b>4.286</b>	<b>538</b>	<b>13.693</b>	<b>12.105</b>	<b>1.588</b>

Margine da vendita immobili (Euro/000)	III Trimestre 2022	III Trimestre 2021	Variazione	30/09/2022	30/09/2021	Variazione
Ricavi lordi per vendite rimanenze immobiliari	280	0	280	280	0	280
Costo del Venduto rimanenze immobiliari	(280)	0	(280)	(280)	0	(280)
<b>Margine da vendita Immobili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Altri ricavi (Euro/000)	III Trimestre 2022	III Trimestre 2021	Variazione	30/09/2022	30/09/2021	Variazione
Costi da attività di Construction Management	(1)	0	(1)	(3)	(9)	6
<b>Margine da erogazione servizi di Construction Management</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>	<b>(9)</b>	<b>6</b>
Ricavi da attività di Project Management	0	137	(137)	0	364	(364)
Costi da attività di Project Management	0	(57)	57	(4)	(291)	287
<b>Margine da erogazione servizi di Project Management</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>(80)</b>	<b>(4)</b>	<b>73</b>	<b>(77)</b>
Ricavi diversi	314	122	192	615	549	66
<b>Altri ricavi</b>	<b>313</b>	<b>202</b>	<b>111</b>	<b>608</b>	<b>613</b>	<b>(5)</b>

I ricavi lordi da affitto 2022 risultano in aumento di 1,6 milioni di Euro rispetto al 2021, principalmente per effetto di nuovi contratti di locazione prevalentemente su immobili a destinazione office; in particolare per effetto della decorrenza economica a partire dalla metà del terzo trimestre 2021 della



locazione della Torre C in Viale Richard a Milano.

Nel corso dei primi nove mesi del 2022 sono state cedute un'area a Castellazzo Bormida e un'immobile di minore rilevanza iscritto tra le rimanenze, i cui valori di carico erano già stati allineati ai prezzi previsti nei contratti preliminari sottoscritti rispettivamente nel 2020 e nel 2021.

Gli altri ricavi sono principalmente relativi a ricavi diversi per servizi erogati verso società collegate, riaddebiti di costi a terzi e insussistenze di debiti di esercizi precedenti.

### COSTI DIRETTI ESTERNI

I costi diretti esterni si attestano a 3,3 milioni di Euro al 30 settembre 2022, rispetto ai 3,6 milioni di Euro del 2021.

Costi Diretti Esterni (Euro/000)	III Trimestre 2022	III Trimestre 2021	Variazione	30/09/2022	30/09/2021	Variazione
Perdite per sfitti nette	(97)	(111)	14	(485)	(642)	157
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(675)	(670)	(5)	(2.051)	(2.026)	(25)
Opex	(54)	(192)	138	(328)	(113)	(215)
Commissioni e provvigioni	(6)	(23)	17	(17)	(66)	49
Altri costi non riaddebitabili	(90)	(177)	87	(389)	(733)	344
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(922)</b>	<b>(1.173)</b>	<b>251</b>	<b>(3.270)</b>	<b>(3.580)</b>	<b>310</b>

La voce perdite per sfitti nette risulta in miglioramento principalmente per un incremento dell'*occupancy* e per l'internalizzazione di alcuni servizi esterni.

La voce IMU e Opex al 30 settembre 2022 sono in linea con l'esercizio precedente al netto di un provento registrato nell'esercizio precedente di 0,4 milioni di Euro derivante da conguagli relativi ad utilities.

La riduzione delle Commissioni e provvigioni è principalmente riconducibile all'assenza di commissioni riconosciute alla SGR che gestiva il Fondo Petrarca, in conseguenza dell'acquisizione e gestione diretta degli asset precedentemente posseduti tramite detto fondo.

La variazione degli altri costi non riaddebitabili è sostanzialmente dovuta alla presenza al 30 settembre 2021 di penali per ritardi nella consegna al conduttore della Torre C in Viale Richard a Milano.

### NET OPERATING INCOME

Il Net Operating Income risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e al Totale Costi Diretti Esterni sopra commentate, pari a 10,4 milioni di Euro, in aumento del 22,3% rispetto a 8,5 milioni di Euro al 30 settembre 2021. Il Net Operating Income riferito al solo terzo trimestre 2022 è pari a 3,9 milioni di Euro, in aumento di 0,8 milioni di Euro (+25,3%) da 3,1 milioni di Euro del terzo trimestre 2021.

### COSTI DIRETTI INTERNI

I costi diretti interni si attestano a 1,3 milioni di Euro rispetto a 1,6 milioni di Euro del 30 settembre 2021.

Costi Diretti Interni (Euro/000)	III Trimestre 2022	III Trimestre 2021	Variazione	30/09/2022	30/09/2021	Variazione
Costo del Personale Diretto	(367)	(524)	157	(1.338)	(1.833)	495
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	0	50	(50)	0	230	(230)
<b>Totale Costi Diretti Interni</b>	<b>(367)</b>	<b>(474)</b>	<b>107</b>	<b>(1.338)</b>	<b>(1.603)</b>	<b>265</b>

Il costo del personale diretto al 30 settembre 2022 è in diminuzione di 0,5 milioni di Euro (-27,0%) rispetto all'esercizio precedente, in conseguenza della riduzione dell'organico.

La voce costi interni diretti capitalizzati, nulla nei primi nove mesi del 2022, nel corrispondente periodo del 2021 era principalmente riconducibile allo sviluppo del Caselle Open Mall.

### COSTI INDIRETTI

I costi indiretti si attestano a 4,6 milioni di Euro, in diminuzione di 0,6 milioni di Euro (-11,5%) rispetto ai 5,2 milioni di Euro del 30 settembre 2021.

Costi Indiretti (Euro/000)	III Trimestre 2022	III Trimestre 2021	Variazione	30/09/2022	30/09/2021	Variazione
Costo del Personale di sede	(296)	(535)	239	(1.093)	(1.514)	421
Consulenze	(287)	(376)	89	(1.303)	(1.364)	61
G&A	(687)	(650)	(37)	(2.194)	(2.340)	146
<b>Totale Costi Indiretti</b>	<b>(1.270)</b>	<b>(1.561)</b>	<b>291</b>	<b>(4.590)</b>	<b>(5.218)</b>	<b>628</b>

Il decremento dei costi indiretti è ascrivibile a:

- minori costi del personale di sede (-27,8%) rispetto al 30 settembre 2022, principalmente riconducibili alla riduzione dell'organico;
- minori G&A (2,2 milioni di Euro al 30 settembre 2022 rispetto a 2,3 milioni di Euro del 2021) in conseguenza principalmente di minori costi di governance.

### EBITDA

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai Costi Diretti e ai Costi Indiretti sopra commentate, positivo per circa 4,5 milioni di Euro, in aumento del 163,8% rispetto a 1,7 milioni di Euro del 30 settembre 2021. L'EBITDA del terzo trimestre 2022 è pari a 2,3 milioni di Euro, in aumento di 1,2 milioni di Euro (+110,1%) da 1,1 milioni di Euro del terzo trimestre 2021.

### ADEGUAMENTI AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Al 30 settembre 2022 gli investimenti immobiliari hanno registrato adeguamenti negativi netti per 5,1 milioni di Euro, rispetto a 16,2 milioni di Euro del 2021. La svalutazione netta rilevata nel 2022 riflette principalmente l'aggiornamento, nella valutazione dell'esperto indipendente, dei tempi di costruzione e di assorbimento oltre a revisioni al rialzo dei tassi di attualizzazione e dei relativi costi di costruzione di taluni progetti di sviluppo, in particolare di Caselle Open Mall (svalutato di 7 milioni di Euro al 30 settembre 2022).

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

Al 30 settembre 2022 si registrano svalutazioni per 0,2 milioni di Euro (0,3 milioni di Euro nel 2021).

### AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E ALTRE SVALUTAZIONI NON IMMOBILIARI

La voce ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari al 30 settembre 2022 è pari a 0,8 milioni di Euro, rispetto a 1,9 milioni di Euro del 2021.

Tale voce risulta così composta:

- 0,9 milioni di Euro di ammortamenti (1,0 milioni di Euro del 2021);
- 0,1 milioni di Euro di accantonamenti a fondi svalutazione di crediti commerciali (0,6 milioni di Euro nel 2021);
- proventi per rilasci di fondi rischi e oneri per 0,2 milioni di Euro (0,3 milioni di Euro di oneri al 30 settembre 2021).

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

La voce al 30 settembre 2022 presenta un saldo negativo di 3,3 milioni di Euro (sostanzialmente nulla nel 2021), principalmente imputabile alla variazione negativa di *fair value* delle attività immobiliari detenute dalle società.

### EBIT

L'EBIT si attesta a un dato negativo di 5 milioni di Euro, rispetto ai 16,5 milioni di Euro del 2021, principalmente per le rilevanti svalutazioni operate sul portafoglio immobiliare nei rispettivi periodi di riferimento. L'EBIT del terzo trimestre 2022 è positivo per 1,6 milioni di Euro, in miglioramento di 1,9 milioni di Euro (+728,6%) da una perdita di 0,3 milioni di Euro del terzo trimestre 2021

#### PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI

Gli oneri finanziari al netto dei proventi finanziari, inclusi gli effetti di adeguamento al fair value di strumenti derivati di copertura del rischio tasso di interesse, sono pari a 5,6 milioni di Euro (6,9 milioni di Euro al 30 settembre 2021).

La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: +0,4 milioni di Euro (in linea con il 30 settembre 2021);
- Oneri finanziari: -6,2 milioni di Euro (-7,2 milioni di Euro al 30 settembre 2021); la riduzione è principalmente dovuta al minor costo dell'indebitamento finanziario rispetto all'esercizio precedente;
- Adeguamento al fair value di strumenti derivati: +0,2 milioni di Euro (-0,1 milioni di Euro al 30 settembre 2021).

#### RISULTATO DI COMPETENZA DEL GRUPPO

Il risultato netto dei primi nove mesi del 2022 (-10,6 milioni di Euro) risulta in sostanziale miglioramento rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente (-23,5 milioni di Euro) e il terzo trimestre 2022 evidenzia un utile di 0,2 milioni di Euro rispetto ad una perdita di 2,4 milioni di Euro del terzo trimestre 2021.

## 2.5 Stato Patrimoniale Consolidato

La situazione patrimoniale del Gruppo al 30 settembre 2022, comparata con il 31 dicembre 2021 e il 30 giugno 2022, è sintetizzata come segue:

Voce	Descrizione	30/09/2022	31/12/2021	Variazione	30/06/2022	Variazione
A.	Capitale fisso	384.354	396.073	(11.719)	386.066	(1.712)
B.	Capitale circolante netto	219	10.574	(10.355)	339	(120)
<b>C.=A.+B.</b>	<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>384.573</b>	<b>406.647</b>	<b>(22.074)</b>	<b>386.405</b>	<b>(1.832)</b>
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	223.885	233.330	(9.445)	223.399	486
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
<b>D.=D.1+D.2</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>223.885</b>	<b>233.330</b>	<b>(9.445)</b>	<b>223.399</b>	<b>486</b>
<b>E.</b>	<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>2.215</b>	<b>3.880</b>	<b>(1.665)</b>	<b>3.041</b>	<b>(826)</b>
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	114.883	78.947	35.936	114.329	554
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	47.676	95.650	(47.974)	48.545	(869)
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(4.086)	(5.160)	1.074	(2.909)	(1.177)
<b>I= F+G+H</b>	<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>158.473</b>	<b>169.437</b>	<b>(10.964)</b>	<b>159.965</b>	<b>(1.492)</b>
<b>L.=D.+E.+I</b>	<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>384.573</b>	<b>406.647</b>	<b>(22.074)</b>	<b>386.405</b>	<b>(1.832)</b>

#### CAPITALE FISSO

Il capitale fisso è pari a 384,4 milioni di Euro a fronte di 396,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 346,3 milioni di Euro rispetto a 354,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2021. La variazione negativa di 8,1 milioni di Euro è principalmente dovuta alle svalutazioni immobiliari per 5,1 milioni di Euro (in particolare sull'area di sviluppo di Caselle) e alla cessione di un'area sita nel comune di Castellazzo (4,5 milioni di Euro), al netto dei costi capitalizzati sul patrimonio immobiliare nei primi nove mesi del 2022 (1,8 milioni di Euro);
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per 37,4 milioni di Euro (40,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2021);
- diritti d'uso per 0,7 milioni di Euro (1,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2021).

#### CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è positivo per 0,2 milioni di Euro (positivo per 10,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2021), ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per 6,5 milioni di Euro (7,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2021); la variazione è dovuta alle svalutazioni e alle cessioni dei primi nove mesi del 2022;
- crediti commerciali e altri crediti per 8,4 milioni di Euro (8,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2021);
- attività destinate alla dismissione nulle al 30 settembre 2022 (14,1 al 31 dicembre 2021) a seguito della cessione della partecipazione in Pragasei S.r.l. e ai relativi crediti finanziari oggetto di compravendita nel mese di aprile 2022;
- debiti commerciali e altri debiti per 14,7 milioni di Euro (19,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2021).

Alla data di approvazione della presente Relazione Trimestrale non risultano posizioni debitorie di natura tributaria, previdenziale e verso dipendenti riferite al 30 settembre 2022 scadute. Quanto ai debiti commerciali e agli altri debiti, alla data del 30 settembre 2022 il Gruppo Aedes registrava scaduti per 5,3 milioni di Euro (di cui 3,1 milioni di Euro relativi ad Aedes SIIQ S.p.A.), per i quali il Gruppo ha ricevuto decreti ingiuntivi per complessivi 1,3 milioni di Euro già risolti mediante accordi tra le parti; sulle altre posizioni non sussistono significative ingiunzioni, controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura. Per completezza si segnala che al 30 settembre 2022 risultano debiti per errati versamenti contributivi INPS per 0,1 milioni di Euro (interamente riferibili ad Aedes SIIQ S.p.A.).

#### CAPITALE INVESTITO

Per effetto delle sopra menzionate variazioni, il capitale investito passa da 406,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 a 384,6 milioni di Euro al 30 settembre 2022. Esso è finanziato dal patrimonio netto per 223,9 milioni di Euro (58%), per 158,5 milioni di Euro (41%) dall'indebitamento finanziario netto e per 2,2 milioni di Euro (1%) da altre passività nette non correnti.

#### PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato, interamente di competenza del Gruppo, è pari a 223,9 milioni di Euro (233,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2021).

La variazione deriva da un decremento per la perdita del periodo (10,6 milioni di Euro) e da un incremento per utili da *hedge accounting* (1 milione di Euro) e per utili attuariali su TFR (0,2 milioni di Euro).

#### ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti hanno un saldo negativo di 2,2 milioni di Euro e risultano così composte:

- passività per imposte differite per 0,1 milioni Euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021);
- passività di 1,0 milione di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (1,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021);
- passività di 0,8 milioni di Euro (1,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2021) relative a fondi rischi, principalmente per rischi contrattuali e oneri futuri (0,8 milioni di Euro rispetto a 1,0 milioni di Euro alla chiusura dell'esercizio precedente);
- passività per altri debiti netti non correnti di 1,2 milioni di Euro (1 milione di Euro al 31 dicembre 2021);
- attività nette di 0,9 milioni di Euro per valutazione al *fair value* di strumenti derivati (passività nette di 0,2 milioni di Euro a fine 2021).

#### INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 settembre 2022, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a 158,5 milioni di Euro (- 6,4% rispetto a 169,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2021), derivante da una differenza tra debiti lordi per 162,6 milioni di Euro e depositi bancari pari a 4,1 milioni di Euro.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo:

PFN (Euro/000)	30/09/2022	31/12/2021	Variazione	30/06/2022	Variazione
A Cassa	4.086	5.160	(1.074)	2.909	1.177
B Mezzi equivalenti	0	0	0	0	0
C Titoli	0	0	0	0	0
<b>D Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>4.086</b>	<b>5.160</b>	<b>(1.074)</b>	<b>2.909</b>	<b>1.177</b>
<b>E Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F Debiti verso banche correnti	(44.444)	(51.588)	7.144	(45.531)	1.087
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	(42.963)	42.963	0	0
H Altre passività finanziarie correnti	(2.570)	(227)	(2.343)	(2.575)	5
<b>I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(47.014)</b>	<b>(94.778)</b>	<b>47.764</b>	<b>(48.106)</b>	<b>1.092</b>
<b>J Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>	<b>(42.928)</b>	<b>(89.618)</b>	<b>46.690</b>	<b>(45.197)</b>	<b>2.269</b>
K Debiti verso banche non correnti	(79.497)	(73.667)	(5.830)	(78.657)	(840)
L Obbligazioni emesse	(34.277)	0	(34.277)	(34.070)	(207)
M Altre passività finanziarie non correnti	(1.068)	(4.794)	3.726	(1.119)	51
<b>N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(114.842)</b>	<b>(78.461)</b>	<b>(36.381)</b>	<b>(113.846)</b>	<b>(996)</b>
<b>O Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)</b>	<b>(157.770)</b>	<b>(168.079)</b>	<b>10.309</b>	<b>(159.043)</b>	<b>1.273</b>
P Passività corrente derivante da lease	(662)	(872)	210	(439)	(223)
Q Passività non corrente derivante da lease	(41)	(486)	445	(483)	442
<b>R Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)</b>	<b>(158.473)</b>	<b>(169.437)</b>	<b>10.964</b>	<b>(159.965)</b>	<b>1.492</b>

L'indebitamento finanziario lordo gestionale di Gruppo al 30 settembre 2022 è pari a 161,9 milioni di Euro (173,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2021).

Di seguito una riclassifica del debito finanziario lordo del Gruppo per tipo di garanzia:

	30/09/2022	31/12/2021	Variazione	30/06/2022	Variazione
<b>Indebitamento connesso ad operazioni di Sviluppo</b>	<b>15.250</b>	<b>20.058</b>	<b>(4.808)</b>	<b>15.690</b>	<b>(440)</b>
Ipotecario Fondiario	15.250	11.658	3.592	15.690	(440)
Altre Garanzie	0	8.400	(8.400)	0	0
<b>Indebitamento connesso ad operazioni a Reddito</b>	<b>131.587</b>	<b>123.153</b>	<b>8.434</b>	<b>131.177</b>	<b>410</b>
Ipotecario Fondiario	130.294	121.700	8.594	129.827	467
Leasing	1.293	1.453	(160)	1.350	(57)
<b>Indebitamento connesso ad operazioni di Trading</b>	<b>821</b>	<b>925</b>	<b>(104)</b>	<b>911</b>	<b>(90)</b>
Ipotecario Fondiario	821	925	(104)	911	(90)
<b>Indebitamento connesso ad altre operazioni</b>	<b>11.853</b>	<b>14.507</b>	<b>(2.654)</b>	<b>11.830</b>	<b>23</b>
Chirografari	11.853	14.507	(2.654)	11.830	23
<b>Indebitamento verso altri finanziatori</b>	<b>2.345</b>	<b>14.596</b>	<b>(12.251)</b>	<b>2.345</b>	<b>0</b>
<b>Debito relativo a diritti d'uso</b>	<b>703</b>	<b>1.358</b>	<b>(655)</b>	<b>921</b>	<b>(218)</b>
<b>Totale</b>	<b>162.559</b>	<b>174.597</b>	<b>(12.038)</b>	<b>162.874</b>	<b>(315)</b>

Al 30 settembre 2022 la percentuale di indebitamento finanziario lordo gestionale a tasso variabile è pari al 38,4% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo, rispetto al 67,0% al 31 dicembre 2021. Tale variazione risulta particolarmente favorevole al Gruppo, tenuto conto dei recenti aumenti dei tassi base e delle prospettive a breve termine.

L'indebitamento finanziario lordo gestionale al 30 settembre 2022 presenta una durata media di 2,43 anni, in miglioramento rispetto a 1,64 anni al 31 dicembre 2021 (dato tenuto conto del trascorso di nove mesi).

Al 30 settembre 2022 il Gruppo Aedes non registra debiti finanziari scaduti.

Al 30 settembre 2022 non risultano *covenant* finanziari non rispettati.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Aedes SIIQ S.p.A.:

(Euro/000)	30/09/2022	31/12/2021
A. Disponibilità liquide	2.044	3.803
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	236	26
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>2.280</b>	<b>3.829</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(3.277)	(45.793)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	(5.957)	(6.382)
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>(9.234)</b>	<b>(52.175)</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(G)</b>	<b>(6.954)</b>	<b>(48.346)</b>
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(53.346)	(57.379)
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>(53.346)</b>	<b>(57.379)</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)</b>	<b>(60.300)</b>	<b>(105.725)</b>

## 2.6 Principali contenziosi e verifiche fiscali in essere

Si riportano di seguito le notizie relative ai principali contenziosi e alle verifiche fiscali che interessano società del Gruppo, in essere al 30 settembre 2022. In relazione a tali contenziosi, e ad altri eventuali minori, il Gruppo ha effettuato accantonamenti a fondi rischi laddove sia stata valutata una soccombenza in giudizio valutata come probabile.

### PRINCIPALI CONTENZIOSI PASSIVI

#### **Contenzioso Fih**

Si rimanda al bilancio 2021 per una descrizione puntuale di tale contenzioso.

Si segnala che in data 14 settembre 2022 si è tenuta l'udienza in camera di consiglio per la trattazione del ricorso in Cassazione promosso da Fih s.a g.l. avverso la sentenza della Corte di Appello di Milano, del 3 luglio-23 agosto 2018; in vista della predetta udienza Aedes SIIQ S.p.A. (ora Restart S.p.A.) e Fih s.a g.l. hanno depositato le rispettive memorie difensive. Allo stato il ricorso è in decisione.

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

#### **Contenzioso RFI**

Si rimanda al bilancio 2021 per una descrizione puntuale di tale contenzioso.

Non avendo elementi a supporto della fondatezza delle pretese avanzate e che lascino presumere una possibile soccombenza in caso di giudizio, il Gruppo non ha ritenuto di appostare accantonamenti al riguardo ritenendo il rischio di soccombenza possibile ma non probabile.

#### **Contenzioso Milano Via Agnello 12**

Si rimanda al bilancio 2021 per una descrizione puntuale di tale contenzioso.

Si segnala che, in esito al giudizio di accertamento tecnico preventivo (ultimato con provvedimento del 4 gennaio 2022), in data 29 agosto 2022, BNP Paribas Real Estate Investment Management SGR p.A. trasmetteva una richiesta di incontro con finalità transattiva per evitare un ulteriore giudizio.

Non avendo elementi a supporto della fondatezza delle pretese avanzate e che lascino presumere una soccombenza in caso di giudizio, il Gruppo non ha ritenuto di appostare accantonamenti al riguardo ritenendo il rischio di soccombenza possibile ma non probabile.

#### **Contenzioso Grassi e Crespi**

Si rimanda al bilancio 2021 per una descrizione puntuale di tale contenzioso.

Ai sensi dell'art. 168-bis, comma 5, c.p.c., la prima udienza veniva rinviata dal giudice al giorno 10 maggio 2022 e Aedes si costituiva, dunque, in giudizio in data 19 aprile 2022.

Nella propria comparsa di costituzione e risposta, Aedes chiedeva il rigetto delle domande avversarie e presentava domanda riconvenzionale al fine di ottenere l'accertamento e la dichiarazione del ritardato adempimento avversario alle proprie obbligazioni contrattuali e, conseguentemente, il diritto della stessa Aedes a ricevere il pagamento delle penali contrattuali maturate in suo favore, oltre il maggior danno; in ragione di tale accertamento, Aedes chiedeva la condanna della controparte al pagamento di Euro 505.000,00 per penali o, in subordine, di Euro 356.258,65 quale maggior danno. Sempre in via riconvenzionale, Aedes chiedeva la condanna di controparte al pagamento di Euro 74.009,61 a titolo di conguaglio per energia elettrica e di Euro 50.433,60 per le varianti in detrazione. In ulteriore subordine, per il caso in cui fosse stato accertato un qualsivoglia credito in favore della Grassi & Crespi s.r.l. per qualsiasi dei titoli da quest'ultima fatti valere, Aedes chiedeva la disposizione della compensazione tra le rispettive poste di credito e debito, con condanna della Grassi & Crespi s.r.l. al pagamento dell'eventuale differenza risultante in favore di Aedes.

Nel corso della prima udienza di comparizione, tenutasi in data 10 maggio 2022, entrambe le parti si sono riportate ai reciproci atti, chiedendo l'assegnazione dei termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c. per il deposito di memorie e istanze istruttorie.

Il Giudice concedeva i suddetti termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c., rinviando per l'esame delle eventuali richieste istruttorie all'udienza del 10 gennaio 2023.

Allo stato dei fatti, il Gruppo non ha ritenuto di appostare accantonamenti al riguardo, ritenendosi il rischio di soccombenza possibile ma non probabile.

Con ricorso notificato in data 26 settembre 2022, la Società ha impugnato innanzi alla Corte d'Appello competente, ai sensi dell'art. 195, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la Delibera n. 22406/2022 con la quale la Consob ha irrogato ad Aedes una sanzione amministrativa di 15 migliaia di Euro per la violazione degli artt. 114 comma 5 del D. Lgs. n. 58/1998 ("TUF") e 72 del Regolamento Consob n. 11971/99, disponendo altresì la pubblicazione dell'estratto della Delibera nel Bollettino Consob. Con la menzionata Delibera l'Autorità ha contestato ad Aedes che, in occasione dell'informativa resa al mercato, mediante la Relazione Illustrativa ex art. 125-ter TUF per l'Assemblea Straordinaria degli azionisti di Aedes del 10 settembre 2019, avente all'ordine del giorno la proposta di aumento del capitale sociale a pagamento e in via scindibile, da offrire in opzione agli azionisti per un controvalore massimo di 50 milioni di Euro, sia stata omessa la comunicazione al mercato sulle criticità connesse alla disponibilità di una parte di azioni Aedes di proprietà del socio di controllo Augusto depositate da quest'ultimo quale collaterale del prestito obbligazionario emesso ad aprile 2017 e sulla conseguente incertezza circa la concreta possibilità per Augusto di esercitare i diritti di opzione sull'intera quota di propria spettanza.

### **Contenzioso tributario**

Si segnala che tutti i contenziosi tributari di cui era parte la società scissa Restart, quale capogruppo alla data di efficacia della Scissione, sono rimasti in capo a quest'ultima come riportato nel progetto di scissione. In particolare ai sensi dell'Atto di Scissione, in presenza di obbligazioni tributarie riferite al periodo antecedente l'efficacia della Scissione o di costi connessi a violazioni di norme tributarie compiute dalla Società Scissa in relazione al medesimo periodo, Aedes ha titolo per chiedere a Restart di adempiere integralmente ai pagamenti richiesti ed ottenere da quest'ultima, in via di principio, il rimborso degli eventuali pagamenti effettuati ovvero dei costi sostenuti in connessione a tali obblighi. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 173 del DPR 917/1986 e 15 del D.Lgs. 472/1997, per eventuali pretese tributarie relative ad annualità pregresse alla Scissione ed ancora aperte, Aedes potrebbe essere considerata responsabile in solido con Restart nei confronti dell'Agenzia delle Entrate anche oltre i limiti del patrimonio netto trasferito per effetto della Scissione.

Nessuna società del Gruppo Aedes è attualmente coinvolta in contenziosi fiscali significativi e, pertanto, la Società non ha effettuato accantonamenti.

## **2.7 Eventi di rilievo del periodo**

In data **14 gennaio 2022**- Aedes, facendo seguito a quanto comunicato in data 3 novembre 2021, ha reso noto di aver ricevuto dalla controllante Augusto S.p.A. in liquidazione ("Augusto") una comunicazione con la quale la medesima ha riferito che, nella stessa data, ad Augusto è stato comunicato il decreto mediante il quale il Tribunale di Milano ha omologato l'accordo di ristrutturazione

ex art. 182-bis L.F. sottoscritto da Augusto in data 2 novembre 2021 e regolarmente pubblicato presso il competente registro delle imprese.

In data **5 aprile 2022** Aedes, a seguito delle indiscrezioni apparse sul quotidiano "Verità e Affari" in merito ad un imminente "accordo" di Hines per rilevare la holding Augusto che controlla Aedes", rende noto di avere ricevuto da Augusto S.p.A. in liquidazione ("Augusto" o il "Socio"), tramite l'Advisor dal medesimo incaricato, la comunicazione che il Socio - nell'ambito della procedura di vendita dell'intera partecipazione detenuta in Aedes SIIQ S.p.A. (di cui è stata data informativa al mercato coi comunicati stampa del 28 luglio e del 20 settembre 2021) - ha ricevuto da parte di Hines Italia RE S.r.l. ("Hines") un'offerta non vincolante condizionata alla negoziazione degli accordi di acquisizione e alla effettuazione di una due diligence confirmatoria sulla Società in relazione alla quale il Socio ha concesso ad Hines un periodo di esclusiva fino, al più tardi, il 30 aprile 2022.

Si ricorda, infine, che come già indicato nel comunicato stampa del 20 settembre 2021, l'eventuale perfezionamento della vendita dell'intera partecipazione da parte di Augusto comporterà l'insorgere dell'obbligo a carico dell'acquirente che sarà individuato ad esito della procedura di vendita, di promuovere un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria sulla totalità delle azioni Aedes ai sensi degli artt. 102 e 106 del D.Lgs. n. 58/98.

In data **26 aprile 2022** Aedes ha conferito in Gorky SIINQ S.p.A. il compendio immobiliare sito a Milano Viale Richard ad un valore pari a € 39,5 milioni e in Veneziani SIINQ S.r.l. l'immobile sito a Roma Via Veneziani ad un valore pari a € 25 milioni, valori in linea con le valutazioni dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2021, con contestuale accollo non liberatorio da parte delle controllate del debito derivante dal bond emesso in data 29 dicembre 2020 (Codice ISIN IT0005431231) per un importo residuo pari complessivamente a circa € 43,5 milioni.

Inoltre sempre in data 26 aprile 2022 sono stati conclusi:

a) l'emissione di un prestito obbligazionario da parte di Gorky SIINQ S.p.A. (Codice ISIN IT0005493124), interamente sottoscritto da veicoli gestiti da un investitore istituzionale, avente le seguenti principali caratteristiche:

- (i) importo € 36 milioni;
- (ii) quotazione presso il segmento Vienna MTF della Borsa di Vienna;
- (iii) tasso 5,5%;
- (iv) durata 2 anni, con rimborso bullet alla data di scadenza finale;
- (v) principali garanzie: ipoteca sugli immobili di Milano Viale Richard e Cinisello Balsamo Viale Gorky; pegno sulle azioni di Gorky SIIQ S.p.A.; cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di locazione, dalle polizze assicurative, da alcuni contratti intercompany di fornitura di servizi e vincolo sulle polizze assicurative.

È previsto inoltre, nell'ambito dell'operazione, che Aedes conferisca la totalità delle azioni detenute in Gorky SIINQ S.p.A. nella controllata al 100% Richard SIINQ S.p.A. che concede il pegno sulle azioni ricevute in conferimento in favore dei sottoscrittori.

b) l'erogazione di un finanziamento ipotecario a favore di Veneziani SIINQ S.r.l., avente le seguenti principali caratteristiche:

- (i) importo € 12,5 milioni;
- (ii) tasso 5,75%;
- (iii) durata 4 anni, con rimborso bullet alla data di scadenza finale, oltre un anno di estensione a scelta del beneficiario;
- (iv) principali garanzie: ipoteca sull'immobile di Roma Via Veneziani; pegno sulle quote di Veneziani SIINQ S.r.l.; garanzia corporate di Aedes SIIQ S.p.A., cessione in garanzie dei crediti derivanti dai contratti di locazione e delle polizze assicurative, vincolo sulle polizze assicurative e pegno sui conti correnti.

Si ricorda che i proventi derivanti dal prestito obbligazionario e dal finanziamento ipotecario, pari complessivamente a € 48,5 milioni, al netto del rimborso del debito gravante sull'immobile di Cinisello Balsamo pari a residui circa € 5 milioni, hanno consentito il rimborso, avvenuto in pari data, del bond emesso in data 29 dicembre 2020 (Codice ISIN IT0005431231) per un importo residuo pari a circa € 43,5 milioni con tasso pari ad Euribor 3 o 6 mesi + spread del 12%, in scadenza il prossimo 29 dicembre 2022.



Le operazioni sono coerenti con le previsioni del Budget 2022, elaborato sulla base delle Linee Guida approvate dal CdA il 29 dicembre 2021 e sono finalizzate alla stabilizzazione del conto economico della Società anche attraverso la riduzione degli oneri finanziari e l'allungamento della durata media dei debiti finanziari.

In data **26 aprile 2022** Aedes ha firmato il contratto definitivo per la vendita della sua partecipazione pari al 50,1% in Pragasei S.r.l., proprietaria della Fase 6 del Serravalle Outlet Village, nonché dei crediti finanziari verso la stessa Società, a Serravalle Outlet Mall Investment Sarl, gestita da Nuveen Real Estate, già proprietaria del restante 49,9% di Pragasei S.r.l..

Il prezzo di vendita è pari complessivamente a € 14,2 milioni, interamente incassato.

Si rammenta che la cessione della partecipazione in Pragasei S.r.l., asset non strategico, è operazione già prevista nel Piano Industriale 2020-2026, nonché coerente con le previsioni del Budget 2022, elaborato sulla base delle Linee Guida approvate dal CdA il 29 dicembre 2021.

In data **3 maggio 2022** Aedes ha reso noto che il Socio gli ha comunicato che, all'esito di espressa richiesta formulata dal potenziale acquirente inerente alla concessione di un nuovo termine per l'esclusiva sino al 31 maggio 2022 (originariamente previsto per il 30 aprile 2022), il Collegio dei Liquidatori di Augusto ha concesso una proroga del periodo di esclusiva sino al 10 maggio 2022. e ciò in coerenza con gli impegni assunti con l'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F.

In data **6 maggio 2022** Aedes ha reso noto che la controllata al 100% Satac SIINQ S.p.A., a fronte dei ritardi riscontrati nell'implementazione di alcune azioni previste dal Piano Industriale 2020-2026 e in particolare dell'avvio dello sviluppo del progetto Caselle Open Mall (cfr. comunicato del 29 dicembre 2021), ha comunicato all'Amministrazione Comunale di Caselle Torinese la rinuncia ai permessi di costruire relativi all'attuazione di alcuni interventi del progetto stesso.

Tenuto conto della decadenza automatica dei suddetti titoli edilizi all'8 novembre 2022 conseguente al mancato avvio dei lavori, tale decisione viene presa in prospettiva di una rivisitazione del possibile diverso utilizzo commerciale delle aree in coerenza con i trend del mercato immobiliare.

In data **11 maggio 2022** Aedes ha comunicato che, all'esito dell'ulteriore espressa richiesta formulata dal potenziale acquirente dell'intera partecipazione detenuta da Augusto S.p.A. in liquidazione nel capitale di Aedes SIIQ S.p.A., il Collegio dei Liquidatori di Augusto S.p.A. ha espresso il proprio assenso alla richiesta di prorogare il periodo di esclusiva sino al 18 maggio p.v., con la finalità di regolare gli impegni assunti con l'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F.

In data **19 maggio 2022** Aedes ha comunicato quanto segue:

"Hines Domus Associates LLC ("Hines") – per il tramite dei suoi legali – ha informato la controllante Augusto S.p.A. in liquidazione ("Augusto") che – fermo il continuo interesse di Hines alla prosecuzione delle trattative – la medesima società non è stata in grado di sottoporre ai liquidatori di Augusto, entro la suddetta data, un'offerta per l'acquisizione dell'intera partecipazione detenuta da Augusto in Aedes SIIQ S.p.A..

Ciononostante, Hines ha comunque ribadito il suo continuo interesse alla prosecuzione delle trattative con obiettivo di confermare l'interesse nell'operazione ed inoltrare una nuova offerta ad Augusto (comunque soggetta all'accordo sui testi contrattuali) entro il 25 maggio 2022, dopo la ricezione di una conferma della positiva conclusione dei processi decisionali dei propri partner investitori."

In data **26 maggio 2022** Aedes ha reso noto che è pervenuta da Augusto la comunicazione riportante quanto segue:

"In data 25 maggio u.s., gli advisor finanziari di Hines Domus Associates LLC ("Hines") hanno comunicato ad Augusto S.p.A. in liquidazione ("Augusto") che – nonostante l'impegno profuso – la medesima società non è riuscita a sottoporre ai Liquidatori di Augusto, entro la suddetta data, un'offerta per l'acquisizione dell'intera partecipazione detenuta da Augusto in Aedes SIIQ S.p.A., per il mancato accordo con i propri partner investitori rispetto alle condizioni poste nell'ambito dei loro processi decisionali.

Contestualmente Hines ha comunicato, per mezzo dei suoi advisor finanziari, di rimanere insieme ai propri partner investitori ancora al lavoro per il perseguimento dell'operazione, con l'obiettivo di formulare un'offerta ad Augusto (comunque soggetta all'accordo sui testi contrattuali) entro il 7 giugno 2022".

In data **5 giugno 2022** Aedes, con riferimento all'Assemblea degli Azionisti convocata per il giorno 29 giugno 2022 per deliberare, tra l'altro, in merito alla nomina del Collegio Sindacale, ha reso noto che, alla data di scadenza del termine per il deposito delle liste (4 giugno 2022), era stata depositata una sola lista di candidati dal socio Augusto S.p.A. in liquidazione (di seguito "Augusto"), titolare di una partecipazione pari al 51,166% del capitale sociale complessivo di Aedes SIIQ S.p.A.

La lista del socio Augusto si componeva come segue:

Sindaci Effettivi: 1. Philipp Oberrauch, 2. Roberta Moscaroli, 3. Nicola Rinaldi

Sindaci Supplenti: 1. Laura Galleran, 2. Calogero Alessandro Cicatello, 3. Cesare Montanari

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 144-sexies, comma 5, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, si prorogava al giorno 7 giugno 2022 il termine per la presentazione delle liste di candidati per la nomina del Collegio Sindacale da parte di Azionisti che, da soli o congiuntamente, al momento della presentazione della lista siano titolari di azioni che rappresentino almeno il 2,25% del capitale sociale.

Si precisava che tali liste di candidati, unitamente alla documentazione richiesta dalla normativa di legge e regolamentare vigente e dallo statuto sociale, dovevano essere depositate secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione pubblicato sul sito internet della Società.

Si rendeva noto altresì, con riferimento al punto due all'ordine del giorno relativo all'integrazione del Consiglio di Amministrazione in carica ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, che il socio Augusto aveva presentato le seguenti candidature alla carica di Amministratore: Claudia Arena, Rosanna Ricci, Guido Croci e Sonia Persegona.

In data **8 giugno 2022** Aedes ha reso noto di aver ricevuto dal Socio Augusto - con riferimento all'offerta avente ad oggetto la partecipazione detenuta in Aedes SIIQ - la seguente comunicazione:

"In data 8 giugno 2022, gli advisor finanziari di Hines Domus Associates LLC ("Hines") hanno trasmesso ad Augusto S.p.A. in liquidazione ("Augusto") l'offerta formulata da Hines per l'acquisizione dell'intera partecipazione detenuta da Augusto in Aedes SIIQ S.p.A. (l'Offerta).

L'Offerta è attualmente oggetto di approfondita analisi da parte del Collegio dei Liquidatori di Augusto. Nel rispetto della vigente normativa vi aggiorneremo nel caso di raggiungimento di un accordo in merito alle condizioni economiche e contrattuali."

In data **8 giugno 2022** Aedes ha reso noto la messa a disposizione del pubblico della Relazione sulla Remunerazione, presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it), nonché sul sito internet della Società all'indirizzo [www.aedes-siiq.com](http://www.aedes-siiq.com)

Con le medesime modalità, sono state altresì messe a disposizione del pubblico l'unica lista per la nomina del Collegio Sindacale e le candidature per l'integrazione del Consiglio di Amministrazione, unitamente alle proposte di delibera, presentate, nei modi e nei termini previsti dalla normativa di legge e dallo statuto sociale, dal Socio Augusto S.p.A. in liquidazione, titolare di una partecipazione pari al 51,166% del capitale sociale complessivo di Aedes SIIQ S.p.A.. Congiuntamente alle candidature e alla lista è stata messa a disposizione del pubblico la documentazione richiesta dalla normativa vigente e dallo statuto sociale.

In data **29 giugno 2022** si è riunita, sotto la presidenza del Prof. Avv. Giovanni Barbara, in unica convocazione l'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Aedes SIIQ S.p.A. (EXM: AED), nel rispetto delle modalità previste dall'art. 106 del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 (c.d. "Decreto Cura Italia").

L'Assemblea ha approvato all'unanimità il Bilancio d'esercizio della Capogruppo e preso atto del Bilancio consolidato del Gruppo Aedes SIIQ al 31 dicembre 2021.

L'Assemblea ha poi deliberato all'unanimità di integrare il Consiglio di Amministrazione mediante la conferma, fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2022, dei quattro Consiglieri - Claudia Arena, Guido Croci (\*), Sonia Persegona (\*) e Rosanna Ricci (\*) - proposti dall'Azionista di maggioranza Augusto S.p.A. in liquidazione, titolare del 51,166% del capitale sociale complessivo di Aedes SIIQ S.p.A. - determinandone la durata della carica e deliberando di autorizzare i neonominati Amministratori ai sensi dell'art. 2390 cod. civ.

*(\*) dichiaratosi in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente e dal Codice di Corporate Governance delle Società Quotate.*

Il Consiglio di Amministrazione a seguito dell'integrazione risulta, quindi, così composto: Giovanni Barbara - Presidente, Benedetto Ceglie - Vice Presidente, Claudia Arena, Guido Croci, Nadia Germanà

Tascona, Ermanno Niccoli, Sonia Persegona, Annamaria Pontiggia, Rosanna Ricci, Giuseppe Roveda, Angela Vecchione. I curricula vitae dei Consiglieri eletti sono a disposizione sul sito internet della Società. Alla data dell'Assemblea, secondo le informazioni disponibili, il Consigliere Sonia Persegona detiene indirettamente, tramite la società Mughetto S.r.l. di cui la stessa è socio unico, n. 49.175 azioni Aedes SIIQ S.p.A.; nessun altro dei Consiglieri eletti risulta detenere azioni della Società.

L'Assemblea, inoltre, come previsto al terzo punto all'ordine del giorno, ha deliberato il rinnovo del Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per gli esercizi 2022-2024, sulla base dell'unica lista presentata dall'azionista di maggioranza Augusto S.p.A. in liquidazione, titolare di una partecipazione pari al 51,166% del capitale sociale complessivo di Aedes SIIQ S.p.A., e ha nominato Presidente del Collegio Philipp Oberrauch primo candidato della lista, approvata all'unanimità.

Il Collegio Sindacale risulta, quindi, così composto: Philipp Oberrauch – Presidente, Roberta Moscaroli - Sindaco effettivo, Nicola Rinaldi - Sindaco effettivo, Laura Galleran - Sindaco supplente, Calogero Alessandro Cicatello - Sindaco supplente, Cesare Montanari - Sindaco supplente.

Tutti i nominati Sindaci effettivi e supplenti si sono dichiarati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 2, raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance. I curricula vitae dei Sindaci eletti sono a disposizione sul sito internet della Società.

Si precisa che, secondo le informazioni rese disponibili alla Società, nessuno dei nominati Sindaci effettivi e supplenti risulta detenere azioni della Società.

In data **25 luglio 2022** Aedes ha comunicato che l'immobile denominato "Torre C3" e situato in Viale Richard a Milano ha ottenuto l'importante certificazione LEED® Gold (un programma di certificazione volontario che può essere applicato a qualsiasi tipo di edificio (sia commerciale che residenziale) e concerne tutto il ciclo di vita dell'edificio stesso, dalla progettazione alla costruzione).

In data **30 settembre 2022** Aedes ha diffuso per conto di Domus S.r.l. (ai sensi dell'Articolo 114 del Decreto Legislativo No. 58/1998 e dell'Articolo 17 del Regolamento (UE) No 596/2014) riferendo che <<Domus S.r.l. (l'Acquirente") comunica che in data odierna ha sottoscritto un accordo (il "Contratto di Compravendita Augusto") con Augusto S.p.A. - in liquidazione ("Augusto" o il "Venditore") per l'acquisto dell'intera partecipazione di controllo detenuta da Augusto in Aedes SIIQ S.p.A. ("Aedes SIIQ" o l'Emittente") pari al 51,166 per cento del capitale di Aedes SIIQ.

In particolare, il Contratto di Compravendita Augusto prevede che l'Acquirente acquisti da Augusto (i) n. 126.322.589 azioni ordinarie di Aedes SIIQ, pari complessivamente al 47,967 per cento del capitale sociale dell'Emittente (le "Azioni Ordinarie"), e (ii) n. 17.251.539 azioni speciali di Aedes SIIQ (le "Azioni Speciali" e congiuntamente alle Azioni Ordinarie, le "Azioni"). Ai sensi dello statuto di Aedes SIIQ, le Azioni Speciali saranno automaticamente convertite in Azioni Ordinarie sulla base di un rapporto di 1:1 al perfezionamento della compravendita delle stesse da parte dell'Acquirente, pertanto successivamente a tale conversione le Azioni Ordinarie rappresenteranno una percentuale del capitale votante dell'Emittente pari a 51,166 per cento.

Contestualmente, l'Acquirente ha sottoscritto in pari data un separato contratto di compravendita con Palladio Holding S.p.A. ("Palladio") che prevede l'acquisto da parte dell'Acquirente di n. 10.345.780 azioni ordinarie di Aedes SIIQ detenute da Palladio, pari complessivamente al 3,69 per cento del capitale sociale dell'Emittente (il "Contratto di Compravendita Palladio", insieme al Contratto di Compravendita Augusto, i "Contratti di Compravendita").

A seguito dell'esecuzione delle compravendite con Augusto e Palladio (ciascuna esecuzione, il "Closing"), ai sensi di quanto previsto dai Contratti di Compravendita, l'Acquirente verrà a detenere una partecipazione complessiva di n. 153.919.908 azioni ordinarie di Aedes SIIQ, rappresentativa del 54,86 per cento del capitale dell'Emittente.

Il prezzo per azione, ordinaria e speciale, che sarà pagato dall'Acquirente ad Augusto ed a Palladio in unica soluzione al Closing è pari ad Euro 44.975.397,1 (il "Corrispettivo"), ripartito in Euro 41.952.360,2 circa a favore di Augusto ed Euro 3.023.036,92 circa a favore di Palladio. Il Corrispettivo non è soggetto ad aggiustamenti.

L'Acquirente finanzia l'operazione mediante risorse proprie. Si prevede di mantenere l'attuale indebitamento finanziario contratto da Aedes verso terzi.

Ai sensi del Contratto di Compravendita Augusto, il Closing è sospensivamente condizionato al soddisfacimento di alcune condizioni sospensive riguardanti, inter alia, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni e consensi necessari ai sensi di legge, ivi incluse le autorizzazioni previste dall'autorità antitrust UE (le "Condizioni Sospensive").

Ai sensi del Contratto di Compravendita Palladio, il Closing è sospensivamente condizionato all'esecuzione della compravendita della partecipazione di Augusto in Aedes SIIQ.

Si prevede che entrambi i Closing possano avere luogo entro la fine dell'anno.

Successivamente al Closing, l'Acquirente promuoverà un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria per cassa, ai sensi degli Articoli 102, 106, comma 1 e 109 del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come di volta in volta modificato, sul restante capitale sociale di Aedes SIIQ, al prezzo di Euro 0,2922 per ciascuna azione ordinaria, corrispondente al valore per azione corrisposto ai sensi dei Contratti di Compravendita (l'Offerta").

Il Corrispettivo rappresenta un premio rispettivamente del 18%, 5% e 14% rispetto al prezzo medio ponderato di Borsa delle azioni ordinarie di Aedes SIIQ nel corso degli ultimi tre, sei e dodici mesi.

L'Acquirente è un veicolo di nuova costituzione che, al closing dei Contratti di Compravendita, sarà partecipato, direttamente e indirettamente, da un consorzio di investitori comprendente Hines, e VI-BA S.r.l.. Taluni fondi (i "Fondi Apollo") gestiti da soggetti affiliati ad Apollo Global Management, Inc. metteranno a disposizione dell'Acquirente capitale dotato di diritti patrimoniali privilegiati.

Inoltre, nell'ambito degli accordi tra gli investitori, VI-BA S.r.l. nel contesto del suo investimento, si è impegnata a portare in adesione all'Offerta l'intera partecipazione detenuta nell'Emittente pari a numero 25.459.788 azioni ordinarie di Aedes SIIQ e rappresentativa del 9,07 per cento del capitale complessivo di Aedes SIIQ.">>

Si segnala infine che, a partire da fine febbraio 2022, il conflitto scoppiato in Ucraina e le sue conseguenze, anche in termini di sanzioni economiche applicate alla Russia e di impatti sull'economia e gli scambi, in particolare sulle filiere energetiche, produttive e logistiche, stanno determinando una situazione di generale significativa incertezza.

Lo sviluppo della situazione e i suoi potenziali effetti sulla evoluzione della gestione, che saranno oggetto di costante monitoraggio anche nel prosieguo dell'esercizio, non sono al momento ancora prevedibili in quanto dipendono, tra l'altro dall'evoluzione e durata del conflitto in Ucraina, dalle sanzioni economiche nei confronti della Russia ed infine dei suoi effetti geopolitici.

In ogni caso, la Società non presenta una esposizione diretta nei confronti dei mercati colpiti dal conflitto e/o di soggetti sanzionati. L'attuale situazione, tuttavia, sta determinando un ulteriore aumento dei prezzi delle materie prime nonché difficoltà di approvvigionamento e quindi un generale incremento dei costi e difficoltà nei processi produttivi per diversi settori, la cui produzione, allo stato, fatica a tenere il passo con l'andamento della domanda. Con riferimento alla Società, tale contesto economico, e la sua evoluzione futura, potrebbe avere riflessi sulle tempistiche di approvvigionamento di materie prime e sui costi energetici per la gestione degli immobili in portafoglio.

## 2.8 Eventi successivi alla chiusura del trimestre

Successivamente alla chiusura del trimestre non si sono verificati eventi significativi.

## 2.9 Confronto dei dati consuntivi con il Piano

Il piano industriale 2020-2026 è stato approvato nella sua versione definitiva il 28 dicembre 2020 ("**Piano**").

Nel Prospetto Informativo relativo all'aumento di capitale in opzione, pubblicato in data 18 febbraio 2021, sono stati riportati i valori di alcune variabili economiche e patrimoniali consolidate relative all'esercizio 2022 derivanti dal suddetto Piano.

Il Piano è stato redatto con frequenza semestrale e non è quindi possibile un confronto puntuale tra i dati del Piano e i dati consuntivi al 30 settembre 2022.

I risultati registrati al 30 settembre 2022 consentono, tuttavia, di confermare l'aspettativa di chiudere l'esercizio 2022 con un superamento dei ricavi di locazione rispetto a quanto previsto nel Piano, così come di raggiungere un EBITDA positivo.

Parimenti, per quanto attiene lo stato patrimoniale, può essere confermato il livello di LTV (*Loan to*

*Value*) inferiore al 50% e, con riferimento all'obiettivo di GAV, lo stesso risulterebbe rispettato escludendo il valore previsto da Piano sul progetto di Caselle Open Mall che non considerava le svalutazioni sinora registrate a causa del mancato sviluppo e, viceversa, ipotizzava investimenti e incrementi di valore per adeguamenti al *fair value*.

## 2.10 Evoluzione prevedibile della gestione

La Società ha approvato, già in data 29 dicembre 2021, le linee guida del budget 2022 contenenti taluni correttivi alle previsioni di Piano Industriale 2020-2026, dandone informativa al mercato. Coerentemente con tali linee guida ha poi approvato il budget per l'esercizio 2022 e il *management* è impegnato nella realizzazione delle azioni ivi previste, finalizzate prioritariamente, dopo aver stabilizzato l'Ebitda, a mantenere la stabilizzazione del risultato di conto economico già registrata nel terzo trimestre del corrente esercizio, mediante il consolidamento dei ricavi da locazione e la riduzione dei costi, anche finanziari.

Alla data di approvazione della presente Relazione Trimestrale sono state realizzate tutte le operazioni finanziarie e immobiliari previste a budget nel periodo trascorso del corrente esercizio. La Società continuerà a approfondire i propri sforzi per il completamento degli obiettivi individuati.

Nondimeno, si rammenta che il socio di controllo Augusto S.p.A. in liquidazione ha posto in vendita la partecipazione dallo stesso detenuta in Aedes SIIQ S.p.A. e che, secondo quanto reso noto dalla stessa Augusto S.p.A. in liquidazione e da Domus S.r.l., a esito della procedura di cessione, quest'ultima subentrerà, come nuovo azionista di controllo, con la conseguente OPA obbligatoria. Conseguentemente, le azioni programmate dalla Società potranno subire, in tutto o in parte, variazioni anche rilevanti.

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

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Alessia Farina dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile relativa al Resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2022 di Aedes SIIQ S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 9 novembre 2022

*Per il Consiglio di Amministrazione,  
Il Presidente*

**Giovanni Barbara**

*Il Direttore Generale*

**Gabriele Cerminara**

*Il Dirigente preposto alla  
redazione dei documenti contabili  
societari*

**Alessia Farina**

---

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

## 2.12 Allegato 1 - Informazioni societarie

### SOCIETÀ CONTROLLATE CONSOLIDATE INTEGRALMENTE

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Gorky SIINQ S.p.A.	Treviso Via Indipendenza, 5	€ 100.000	100% Richard SIINQ S.p.A.
Novipraga SIINQ S.p.A.	Milano Via Tortona 37	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.	Milano Via Tortona 37	€ 54.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaundici SIINQ S.p.A.	Milano Via Tortona 37	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Praga RES S.r.l.	Milano Via Tortona 37	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
SATAC SIINQ S.p.A.	Milano Via Tortona 37	€ 620.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Richard SIINQ S.p.A.	Milano Via Tortona 37	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Veneziani SIINQ S.r.l.	Milano Via Tortona 37	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.

#### **Gorky SIINQ S.p.A.**

società detenuta al 100% da Richard SIINQ S.p.A., proprietaria di immobili a destinazione direzionale.

#### **Novipraga SIINQ S.p.A.**

società proprietaria di immobili a destinazione commerciale in Serravalle Scrivia (AL) e Novi Ligure (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.**

società proprietaria di immobili a reddito (a destinazione d'uso turistico/ricettivo e residenziale) e in corso di sviluppo (a destinazione d'uso turistico/ricettivo, sportivo/ricreativo e residenziale) principalmente nel Comune di Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **Pragaundici SIINQ S.p.A.**

società proprietaria di immobili in corso di sviluppo (Serravalle Outlet Village fase B a destinazione d'uso commerciale) nel Comune di Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

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

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

#### **SATAC SIINQ S.p.A.**

società proprietaria del progetto di sviluppo Caselle Open Mall nel Comune di Caselle Torinese. È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **Richard SIINQ S.p.A.**

società detenuta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A., controlla partecipazione in Gorky SIINQ S.p.A..

#### **Veneziani SIINQ S.r.l.**

società detenuta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A., proprietaria di un immobile a destinazione direzionale.

**SOCIETÀ COLLEGATE E JOINT VENTURES**

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Borletti Group SAM S.A.	L-1136 Luxembourg Place d'Armes 1T	€ 51.667	40% Aedes SIIQ S.p.A.
Efir S.à.r.l.	5 Allé Scheffer L - 2520 Luxembourg	€ 22.279.300	33,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Dante Retail	-	-	100% Efir S.à.r.l.
InvesCo S.A.	L-1136 Luxembourg Place d'Armes 1T	€ 148.920	28,57% Aedes SIIQ S.p.A.
The Market LP SCA	L-1136 Luxembourg Place d'Armes 1T	€ 86.000	20,93% Aedes SIIQ S.p.A. 16,28% InvesCo S.A. 36,05% Borletti Group SAM S.A.

**Borletti Group SAM S.A., InvesCo S.A. e The Market LP SCA**  
società operative nelle attività inerenti il progetto The Market.

**Efir S.ar.l. e Fondo Dante Retail**

società, posseduta al 33,33% da Aedes SIIQ S.p.A., che detiene il 100% del Fondo Dante Retail, proprietario di immobili *retail* localizzati in diverse zone della Penisola, titolare inoltre della partecipazione in Giulio Cesare S.r.l., proprietarie di rami d'azienda relativi all'attività commerciale di taluni immobili di proprietà del fondo stesso.

## 2.13 Allegato 2 – Rapporti con parti correlate

I rapporti con parti correlate riconducibili a società controllanti, controllate da Aedes SIIQ S.p.A. o joint venture e collegate della medesima (c.d. "Infragruppo") e i rapporti con le altre parti correlate diverse da quelli Infragruppo ("Altre Parti Correlate") sono relativi a rapporti commerciali e finanziari rientranti nella normale attività di gestione e sono regolati a condizioni di mercato.

Si riportano di seguito i rapporti del Gruppo Aedes verso società controllanti, collegate, joint venture e altre imprese al 30 settembre 2022:

<b>(Euro/000)</b>	<b>30/09/2022</b>
Crediti finanziari non correnti	4.707
Disponibilità liquide	47
Crediti commerciali correnti	321
Debiti finanziari correnti	2.511
Debiti finanziari non correnti	1.665
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	218
Altri ricavi	99
Proventi finanziari	377
Oneri finanziari	4

Si riportano di seguito i rapporti di Aedes SIIQ S.p.A. verso società controllanti, controllate, collegate, joint venture e altre imprese al 30 settembre 2022:

<b>(Euro/000)</b>	<b>30/09/2022</b>
Crediti finanziari non correnti	72.198
Disponibilità liquide	47
Crediti commerciali correnti	2.250
Debiti finanziari correnti	2.511
Debiti finanziari non correnti	1.667
Debiti commerciali e altri debiti correnti	1.106
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	188
Altri ricavi	59
Dividendi	613
Costi del personale	(76)
Proventi finanziari	2.365
Oneri finanziari	3