

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO OBBLIGATORIA TOTALITARIA

ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 1 del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato, avente ad oggetto azioni ordinarie

di

EMITTENTE

Aedes SIIQ S.p.A.



OFFERENTE

Domus S.r.l.

STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

massime n. 126.687.361 azioni ordinarie di Aedes SIIQ S.p.A.

CORRISPETTIVO UNITARIO OFFERTO

Euro 0,2922 per ogni azione ordinaria di Aedes SIIQ S.p.A.

DURATA DEL PERIODO DI ADESIONE ALL'OFFERTA CONCORDATA CON BORSA ITALIANA S.P.A.
dalle ore 8:30 (ora italiana) del giorno 6 febbraio 2023 alle ore 17:30 (ora italiana) del giorno 3 marzo 2023, estremi inclusi, salvo proroghe

DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

10 marzo 2023, salvo proroghe

CONSULENTE FINANZIARIO DELL'OFFERENTE

LAZARD S.R.L.

INTERMEDIARIO INCARICATO DEL COORDINAMENTO DELLA
RACCOLTA DELLE ADESIONI

INTESA  **SANPAOLO**

IMI | CORPORATE &
INVESTMENT
BANKING

GLOBAL INFORMATION AGENT

MORROW SODALI S.P.A.

M O R R O W

S O D A L I

Numero verde: 800 141 774

L'approvazione del Documento di Offerta, avvenuta con delibera n. 22574 del 1 febbraio 2023, non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenute in tale documento.

3 febbraio 2023

[Questa pagina è stata lasciata volutamente bianca]

INDICE

DEFINIZIONI.....	7
PREMESSA.....	15
A. AVVERTENZE.....	28
A.1 Condizioni di efficacia dell’offerta.....	28
A.2 Situazione economico-patrimoniale del gruppo Aedes.....	28
A.3 Informazioni relative al finanziamento dell’Offerta.....	28
A.3.1 Modalità di finanziamento dell’acquisto della Partecipazione.....	28
A.3.2 Modalità di Finanziamento dell’Offerta.....	29
A.3.3 Garanzia di Esatto Adempimento.....	29
A.4 Parti correlate dell’Emittente.....	29
A.5 Motivazioni dell’Offerta e Programmi futuri dell’Offerente relativamente all’Emittente.....	30
A.6 Fusione.....	31
A.6.1 Fusione in assenza di Delisting.....	32
A.6.2 Fusione successiva al Delisting.....	32
A.6.3 Ulteriori possibili operazioni straordinarie.....	33
A.7 Assemblea di Aedes per la nomina degli organi sociali.....	33
A.8 Comunicazioni e autorizzazioni per lo svolgimento dell’Offerta.....	35
A.9 Riapertura dei Termini dell’Offerta.....	35
A.10 Dichiarazione dell’Offerente in merito all’Obbligo di Acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 2, del TUF e alla facoltà di ripristino del flottante.....	35
A.11 Dichiarazione dell’Offerente in merito all’adempimento dell’obbligo di acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 1, del TUF e al contestuale esercizio del diritto di acquisto ai sensi dell’articolo 111 del TUF.....	36
A.12 Potenziali conflitti di interesse tra i soggetti coinvolti nell’Offerta.....	37
A.13 Possibili scenari alternativi per gli azionisti destinatari dell’Offerta.....	38
A.13.1 Adesione all’Offerta, anche durante l’eventuale Riapertura dei Termini.....	38
A.13.2 Mancata adesione all’Offerta.....	38
A.14 Parere degli amministratori indipendenti.....	39
A.15 Comunicato dell’Emittente.....	40
A.16 Contesto conseguente alle tensioni geopolitiche internazionali scaturite dal conflitto tra Russia e Ucraina e dalle tensioni politico militari tra Cina e USA.....	40
A.17 Possibili impatti della Pandemia da Covid-19 sul <i>business</i> dell’Emittente e sui programmi futuri dell’Offerente.....	41
A.18 Il Reinvestimento.....	41
B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL’OPERAZIONE.....	48
B.1 Informazioni relative all’Offerente.....	48

B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale	48
B.1.2 Costituzione e durata	48
B.1.3 Legislazione di riferimento e foro competente	48
B.1.4 Capitale sociale.....	48
B.1.5 Compagine sociale e patti parasociali	51
B.1.6 Organi di amministrazione e controllo	55
B.1.7 Attività dell'Offerente e del gruppo di appartenenza	56
B.1.8 Principi contabili	57
B.1.9 Informazioni contabili	58
B.1.10 Andamento recente	59
B.1.11 Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente	59
B.2 Soggetto Emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.....	60
B.2.1 Denominazione sociale, forma giuridica e sede sociale	60
B.2.2 Costituzione e durata	60
B.2.3 Capitale sociale.....	60
B.2.4 Soci rilevanti e patti parasociali	60
B.2.5 Organi di amministrazione e controllo e società di revisione	61
B.2.6 Attività dell'Emittente.....	64
B.2.7 Andamento recente e prospettive	65
B.3 Intermediari.....	78
B.4 Global Information Agent	79
C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA	80
C.1 Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta e relative quantità.....	80
C.2 Strumenti Finanziari Convertibili.....	80
C.3 Autorizzazioni	80
D. STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETÀ EMITTENTE O AVENTI COME SOTTOSTANTE DETTI STRUMENTI POSSEDUTI DALL'OFFERENTE E DALLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA.....	82
D.1 Numero e categorie di strumenti finanziari emessi dall'Emittente posseduti dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto, con la specificazione del titolo di possesso e del diritto di voto.....	82
D.2 Contratti di riporto, prestito titoli, usufrutto o costituzione di pegno, ovvero ulteriori impegni sui medesimi strumenti	82
E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE.....	83
E.1 Indicazione del Corrispettivo e sua determinazione	83

E.1.1 Prezzo ufficiale delle Azioni al Giorno di Borsa Aperta antecedente la data di annuncio dell'operazione.....	84
E.1.2 Medie ponderate in diversi intervalli temporali.....	84
E.1.3 Analisi delle offerte pubbliche obbligatorie	84
E.2 Controvalore complessivo dell'Offerta.....	87
E.3 Confronto del corrispettivo con alcuni indicatori relativi all'Emittente	87
E.4 Media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle Azioni nei dodici mesi precedenti il lancio dell'Offerta	92
E.5 Indicazione dei valori attribuiti alle Azioni dell'Emittente in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso.....	93
E.6 Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte dell'Offerente e delle Persone che Agiscono di Concerto, operazioni di acquisto e di vendita delle azioni dell'Emittente, con indicazione del numero degli strumenti finanziari acquistati e venduti	93
F. MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI	94
F.1 Modalità e termini stabiliti per l'adesione all'Offerta e per il deposito delle Azioni	94
F.1.1 Periodo di Adesione.....	94
F.1.2 Procedura di adesione e deposito delle azioni	94
F.2 Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Azioni portate in adesione in pendenza dell'Offerta	96
F.3 Comunicazioni relative all'andamento e al risultato dell'Offerta	96
F.4 Mercati sui quali è promossa l'Offerta	97
F.5 Data di pagamento del Corrispettivo	98
F.6 Modalità di pagamento del Corrispettivo	98
F.7 Indicazione della legge regolatrice dei contratti conclusi tra l'Offerente ed i possessori degli strumenti finanziari dell'Emittente nonché della giurisdizione competente	98
F.8 Modalità e termini di restituzione delle Azioni in caso di inefficacia dell'Offerta	99
G. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE.....	100
G.1 Modalità di finanziamento dell'Acquisizione e dell'Offerta	100
G.1.1 Modalità di finanziamento dell'Acquisizione	101
G.1.2 Modalità di finanziamento dell'Offerta	101
G.1.3 Garanzia di Esatto Adempimento.....	101
G.2 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente	102
G.2.1 Motivazioni dell'Offerta.....	102
G.2.2 Programmi relativi alla gestione delle attività.....	103
G.2.3 Fusione.....	103
G.2.4 Investimenti e future fonti di investimento.....	104

G.2.5	Eventuali ristrutturazioni e/o riorganizzazioni	105
G.2.6	Modifiche previste nella composizione degli organi sociali	105
G.2.7	Modifiche dello statuto sociale	105
G.3	Ricostituzione del flottante	105
H.	EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE LE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSO E L'EMITTENTE O GLI AZIONISTI RILEVANTI O I COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DEL MEDESIMO EMITTENTE.....	108
H.1	Descrizione degli accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali che siano stati deliberati e/o eseguiti, nei dodici mesi antecedenti la Data del Documento di Offerta tra l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente	108
H.2	Accordi concernenti l'esercizio del diritto di voto ovvero il trasferimento delle Azioni e/o di altri strumenti finanziari dell'Emittente	108
I.	COMPENSI AGLI INTERMEDIARI	109
L.	IPOSTESI DI RIPARTO	110
M.	APPENDICI	111
M.1	Scheda di Adesione all'Offerta	111
M.2	Comunicazione dell'Offerente ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37, comma 1, del Regolamento Emittenti.....	111
M.3	Comunicazione dell'Emittente ai sensi degli Artt. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.....	111
M.4	Estratti dei patti parasociali pubblicati ai sensi dell'art. 122 del TUF.....	111
N.	DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI.....	112
N.1	Documenti relativi all'Offerente	112
N.2	Documenti relativi all'Emittente	112

DEFINIZIONI

Si riporta qui di seguito un elenco dei principali termini utilizzati all'interno del presente Documento di Offerta. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. Ove il contesto lo richieda, i termini definiti al singolare mantengono il medesimo significato anche al plurale e viceversa.

Accordo di Investimento e Patto Parasociale ovvero Accordo	L'accordo di investimento e patto parasociale stipulato in data 30 settembre 2022, come successivamente modificato in data 14 dicembre 2022, tra il Fondo e VI-BA rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 122, commi 1 e 5, del TUF, le cui informazioni essenziali sono state pubblicate ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti sul sito <i>internet</i> dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta
Acquisizione Augusto ovvero Augusto	Augusto Compravendita L'acquisizione da parte di Domus, perfezionata in data 14 dicembre 2022 in esecuzione del Contratto di Compravendita Augusto, di complessive n. 126.322.589 Azioni, e n. 17.251.539 Azioni Speciali, corrispondenti complessivamente, alla Data del Documento di Offerta, a circa il 51,17% del capitale sociale di Aedes.
Acquisizione Palladio ovvero Palladio	Palladio Compravendita L'acquisizione da parte di Domus, perfezionata in data 14 dicembre 2022 in esecuzione del Contratto di Compravendita Palladio, di complessive n. 10.345.780 Azioni, corrispondenti, alla Data del Documento di Offerta, a circa il 3,69 % del capitale sociale di Aedes.
Acquisizione	Indica congiuntamente l'Acquisizione Augusto e l'Acquisizione Palladio.
Aderente	I titolari di Azioni di Aedes che abbiano conferito le Azioni detenute nell'Emittente all'Offerente ai sensi dell'Offerta.
Altri Paesi	Qualsiasi paese, diverso dall'Italia, in cui l'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o di altri adempimenti da parte dell'Offerente.
Apollo	Apollo Global Management, Inc., società (<i>corporation</i>) costituita secondo le leggi dello Stato del Delaware (Stati Uniti) con sede legale presso gli uffici della società Corporation Service Company, 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, Stati Uniti.
Augusto	Augusto S.p.A., in liquidazione, con sede legale in Milano, Via Tortona 37, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 08863710961.
Aumento di Capitale	L'aumento di capitale sociale a pagamento di Domus deliberato dall'assemblea straordinaria di Domus in data 2

dicembre 2022 da eseguirsi in più *tranche*, in via scindibile, per un importo massimo (complessivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 179.894.544,98, mediante emissione di Quote in parte Ordinarie (riservate alla sottoscrizione del Fondo e VI-BA) e in parte Privilegiate (riservate alla sottoscrizione del Fondo).

Azioni Oggetto dell'Offerta	Ciascuna delle (ovvero al plurale, secondo il contesto, tutte le o parte delle) massime n. 126.687.361 Azioni oggetto dell'Offerta Obbligatoria, rappresentative alla Data del Documento di Offerta del 45,15% circa del capitale sociale dell'Emittente.
Azioni ovvero Azioni Aedes	Le azioni ordinarie emesse da Aedes pari, alla Data del Documento di Offerta, a n. 280.607.269 azioni prive dell'indicazione del valore nominale, aventi godimento regolare e quotate sul Euronext Milan (codice ISIN IT0005350449).
Azioni Speciali	Le n. 17.251.539 azioni speciali di Aedes automaticamente convertite in Azioni nel rapporto di 1:1 al perfezionamento dell'Acquisizione Augusto.
Banca Garante dell'Esatto Adempimento ovvero Intesa Sanpaolo S.p.A.	Intesa Sanpaolo S.p.A., con uffici in Milano, Largo Mattioli n. 3.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano (MI), Piazza Affari 6.
Codice Civile	Il codice civile italiano, approvato con Regio Decreto n. 262 del 16 marzo 1942, come successivamente integrato e modificato.
Comunicato 102	La comunicazione dell'Offerente al mercato, prevista dagli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti, diffusa in data 14 dicembre 2022 ed allegata al Documento di Offerta quale Appendice M.2.
Comunicato dell'Emittente	Il comunicato dell'Emittente, redatto ai sensi del combinato disposto degli artt. 103 del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, contenente ogni dato utile per l'apprezzamento e la valutazione dell'Offerta, approvato in data 3 febbraio 2023 dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e allegato al Documento di Offerta quale Appendice M.3, comprensivo altresì del Parere degli Amministratori Indipendenti.
Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta.	Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.
Comunicato sui Risultati Provvisori dell'Offerta	Il comunicato su risultati provvisori dell'Offerta, che sarà diffuso a cura dell'Offerente.

Comunicato sui Risultati dell'Offerta ad esito della Riapertura dei Termini	Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta Obbligatoria all'esito dell'eventuale Riapertura dei Termini che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, prima della Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini.
Comunicato sui Risultati Provvisori dell'Offerta ad esito della Riapertura dei Termini	Il comunicato sui risultati provvisori dell'Offerta ad esito della eventuale Riapertura dei Termini, che sarà diffuso a cura dell'Offerente.
Contratto di Compravendita Augusto	Il contratto di compravendita sottoscritto in data 30 settembre 2022 da Domus da una parte, e Augusto dall'altra, avente ad oggetto (i) n. 126.322.589 Azioni di Aedes e (ii) n. 17.251.539 Azioni Speciali di Aedes, pari complessivamente al 51,17% del capitale sociale dell'Emittente.
Contratto di Compravendita Palladio	Il contratto di compravendita sottoscritto in data 30 settembre 2022 da Domus da una parte, e Palladio dall'altra, avente ad oggetto n. 10.345.780 Azioni di Aedes pari al 3,69 % del capitale sociale dell'Emittente.
Corrispettivo dell'Offerta	L'importo che sarà pagato dall'Offerente per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, pari a Euro 0,2922.
Data del Closing ovvero Data del Comunicato 102 ovvero Data di Esecuzione	La data del 14 dicembre 2022, in cui (i) è stata eseguita l'Acquisizione, e (ii) è stata diffuso il Comunicato 102.
Data del Documento di Offerta	La data di pubblicazione del Documento di Offerta ai sensi dell'art. 38 del Regolamento Emittenti.
Data di Pagamento	La data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, contestualmente al trasferimento del diritto di proprietà sulle Azioni portate in adesione all'Offerta a favore dell'Offerente, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, quindi (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) il giorno 10 marzo 2023, come indicato alla Sezione F, Paragrafo F.5, del Documento di Offerta.
Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini	La data in cui, in caso di Riapertura dei Termini dell'Offerta, sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta relativamente alle Azioni portate in adesione all'Offerta durante l'eventuale periodo di Riapertura dei Termini, contestualmente al trasferimento del diritto di proprietà su dette Azioni a favore dell'Offerente, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del periodo di Riapertura dei Termini ovvero il giorno 24 marzo 2023, salvo proroga del Periodo di Adesione, come indicato alla Sezione F, Paragrafo F.5, del Documento di Offerta.

Delisting	La revoca delle Azioni dalla quotazione su Euronext Milan.
Diritto di Acquisto	Il diritto dell'Offerente di acquistare tutte le Azioni residue ai sensi dell'art. 111 del TUF, nel caso in cui l'Offerente, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, venga a detenere a seguito dell'Offerta, come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, anche per effetto di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima entro il Periodo di Adesione e/o durante la Riapertura dei Termini e/o l'esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da Azioni.
Documento di Offerta	Il presente documento di offerta.
Emittente ovvero Società	Aedes Aedes SIIQ S.p.A., con sede legale in Via Tortona 37, Milano, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA 09721360965.
Esborso Massimo	Il controvalore massimo dell'Offerta Obbligatoria pari a Euro 37.018.046,9, calcolato sulla base del numero di Azioni alla Data del Documento di Offerta, assumendo che tutte le Azioni Oggetto dell'Offerta siano portate in adesione all'Offerta Obbligatoria.
Euronext Milan	Il mercato azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Fondo	Domus (Lux) SCSp, <i>société en commandite spéciale</i> – SCSp costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 7 rue de la Chapelle L-1325, Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo.
Fusione	L'eventuale fusione per incorporazione tra Aedes e Domus, società non quotata.
Garanzia di Adempimento	Esatto La garanzia di esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento del Corrispettivo indicata alla Sezione G, Paragrafo G.1.3, del Documento di Offerta.
Giorno di Borsa Aperta	Ciascun giorno di apertura dei mercati regolamentati italiani secondo il calendario di negoziazione stabilito annualmente da Borsa Italiana.
Global Information Agent	Morrow Sodali S.p.A., con sede legale in Roma, via XXIV Maggio n. 43, in qualità di soggetto incaricato di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti gli Azionisti dell'Emittente.
Gruppo	Aedes <i>ovvero</i> Collettivamente, l'Emittente e le società direttamente e/o indirettamente controllate dalla stessa.

Hines Domus	Hines Domus Associates LLC, <i>limited liability company</i> costituita secondo il diritto del Delaware, con sede all'845 Texas Avenue, Suite 3300, Houston Texas, 7702, Stati Uniti d'America.
Impegno ad Aderire	L'impegno di VI-BA previsto dall'Accordo di Investimento e Patto Parasociale a portare in adesione all'Offerta entro il settimo giorno lavorativo successivo all'inizio del Periodo di Adesione complessive n. 25.459.788 Azioni Aedes rappresentative del 9,07% del capitale sociale dell'Emittente, corrispondenti alla Partecipazione VI-BA alla Data del Documento di Offerta.
Intermediari Depositari	Gli intermediari autorizzati quali banche, società di intermediazione mobiliare, imprese di investimento o agenti di cambio aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. presso i quali sono depositate di volta in volta le Azioni, secondo quanto indicato nella Sezione B, Paragrafo B.3 del Documento di Offerta.
Intermediari Incaricati	Gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta, del deposito delle Azioni portate in adesione all'Offerta, della verifica della regolarità e della conformità delle Schede di Adesione rispetto a quanto previsto dal presente Documento di Offerta e di provvedere al pagamento del Corrispettivo.
Intermediario Incaricato del Coordinamento ovvero Intesa Sanpaolo S.p.A.	Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI Corporate & Investment Banking, con uffici in Milano, Largo Mattioli n. 3.
Loxias	Loxias XIX S.à.r.l., <i>société à responsabilité limitée</i> costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, avente sede legale al 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo.
LPA	Il <i>limited partnership agreement</i> stipulato in data 19 ottobre 2022, come successivamente modificato in data 2 dicembre 2022, tra Loxias, Loxias XX S.à r.l. e Hines Domus, rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 122, commi 1 e 5, del TUF, le cui informazioni essenziali sono state pubblicate ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti sul sito <i>internet</i> dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta.
Obbligazione Garantita	Le obbligazioni di pagamento dell'Offerente nell'ambito dell'Offerta (ivi incluso, ove si verificassero i presupposti, in sede di adempimento da parte dell'Offerente dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF ovvero di esercizio da parte dell'Offerente del Diritto di Acquisto) garantite mediante la Garanzia di Esatto Adempimento.

Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF	L'obbligo dell'Offerente di acquistare, da chi ne faccia richiesta, le residue Azioni ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF, qualora l'Offerente, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, vengano a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta (come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF), di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta Obbligatoria medesima entro il Periodo di Adesione e/o durante la Riapertura dei Termini e/o a seguito dell'esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, una partecipazione complessiva nell'Emittente almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.
Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF	L'obbligo dell'Offerente di acquistare, da chi ne faccia richiesta, le Azioni non apportate all'Offerta, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF qualora, a seguito dell'Offerta stessa, come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, l'Offerente, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto con esso ai sensi dell'art. 101-bis del TUF, vengano a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima entro il Periodo di Adesione e/o durante la Riapertura dei Termini, una partecipazione complessiva superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.
Offerente ovvero BidCo	Domus Domus S.r.l., con sede legale in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 38, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA 12513510961.
Offerta Obbligatoria	Offerta L'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria avente ad oggetto le Azioni, promossa dall'Offerente ai sensi e per gli effetti degli artt. 102 e 106, comma 1 del TUF, nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, come descritta nel Documento di Offerta.
Palladio	Palladio Holding S.p.A., con sede legale in Vicenza (VI), Strada Statale Padana verso Verona 6, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 03402170249.
Parere degli Amministratori Indipendenti	Il parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta Obbligatoria e la congruità del Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria redatto dagli amministratori indipendenti dell'Emittente ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti.
Partecipazione	Le (i) n. 136.668.369 Azioni e le (ii) n. 17.251.539 Azioni Speciali (automaticamente convertite in Azioni nel rapporto di 1:1 alla Data di Esecuzione ai sensi del Contratto di

Compravendita Augusto) rappresentative del 54,85% circa del capitale sociale di Aedes, acquisite dall'Offerente in esecuzione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio.

Partecipazione VI-BA	Le n. 25.459.788 Azioni Aedes, pari al 9,07% del capitale sociale dell'Emittente, detenute da VI-BA alla Data del Documento di Offerta.
Periodo di Adesione	Il periodo di adesione all'Offerta, concordato con Borsa Italiana, corrispondente a 20 (venti) Giorni di Borsa Aperta, che avrà inizio alle ore 8:30 del 6 febbraio 2023 e avrà termine alle ore 17:30 del 3 marzo 2023, estremi inclusi, salvo proroghe, come meglio descritto alla Sezione F, Paragrafo F.1.1, del Documento di Offerta.
Persone che Agiscono di Concerto	Collettivamente, le persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101-bis, commi 4 e 4-bis, lett. a), del TUF, e cioè il Fondo, VI-BA, Hines Domus, Loxias e Loxias XX S.à r.l.
Procedura Congiunta	La procedura congiunta attraverso cui l'Offerente, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà contestualmente all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, nei confronti dei titolari di Azioni che ne facessero richiesta, secondo le modalità che saranno concordate con CONSOB e Borsa Italiana.
Regolamento di Borsa	Il regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., come di volta in volta modificato e integrato.
Regolamento Emittenti	Il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Correlate	Parti Il regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato.
Riapertura dei Termini	L'eventuale riapertura del Periodo di Adesione dell'Offerta Obbligatoria per 5 Giorni di Borsa Aperta e, precisamente, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile, per le sedute del 13, 14, 15, 16 e 17 marzo 2023, in presenza delle condizioni previste dal Regolamento Emittenti, come meglio specificato alla Sezione F, Paragrafo F.1.1 del Documento di Offerta.
Scheda di Adesione	Il modello di scheda di adesione che potrà essere utilizzato per aderire all'Offerta da parte dei titolari di Azioni.

**Testo Unico della Finanza
ovvero TUF**

Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.

VI-BA

VI-BA S.r.l., con sede legale in Vicenza (VI), Viale della Scienza 25, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Vicenza, codice fiscale e P. IVA 02049310242.

PREMESSA

La seguente premessa fornisce una sintetica descrizione della struttura e dei presupposti giuridici dell'operazione oggetto del presente documento di offerta (il "**Documento di Offerta**").

Ai fini di una compiuta valutazione dei termini dell'operazione si raccomanda un'attenta lettura della successiva Sezione A ("**Avvertenze**") e, comunque, dell'intero Documento di Offerta.

1. CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA

L'operazione descritta nel Documento di Offerta consiste in un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ("**Offerta**" o "**Offerta Obbligatoria**") promossa da Domus S.r.l. ("**Domus**" o "**Offerente**" o "**BidCo**"), società di diritto italiano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 102 e 106, comma 1 del TUF, nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, sulla totalità delle Azioni emesse da Aedes SIIQ S.p.A. ("**Aedes**" o "**Emittente**") alla Data del Documento di Offerta, dedotte le n. 153.919.908 Azioni rappresentative, alla Data del Documento di Offerta, del 54,85% del capitale sociale dell'Emittente già detenute dall'Offerente alla Data del Documento di Offerta e corrispondenti alla Partecipazione acquisita in data 14 dicembre 2022 per effetto dell'esecuzione dei Contratti di Compravendita come *infra* definiti.

L'Offerta è promossa esclusivamente in Italia, è rivolta a tutti i titolari di Azioni indistintamente a parità di condizioni e ha ad oggetto massime n. 126.687.361 Azioni, rappresentative del 45,15% circa del capitale sociale dell'Emittente.

La Partecipazione è stata acquistata dall'Offerente in data 14 dicembre 2022 in esecuzione de: (i) il contratto di compravendita sottoscritto tra Domus, da una parte, e Augusto S.p.A. – in liquidazione ("**Augusto**"), dall'altra (il "**Contratto di Compravendita Augusto**")¹, e (ii) il contratto di compravendita sottoscritto tra Domus, da una parte, e Palladio Holding S.p.A. ("**Palladio**"), dall'altra (il "**Contratto di Compravendita Palladio**" e, unitamente al Contratto di Compravendita Augusto, i "**Contratti di Compravendita**"), sottoscritti in data 30 settembre 2022 e comunicati al mercato in tale data. Per ulteriori informazioni sui Contratti di Compravendita e sull'operazione in cui si colloca l'Offerta si rinvia al successivo Paragrafo 2 della presente Premessa del Documento di Offerta. Per ulteriori informazioni in merito trattative intercorse in relazione ai Contratti di Compravendita precedentemente alla sottoscrizione degli stessi si rinvia ai comunicati stampa diffusi al mercato dall'Emittente in data 5 aprile, 3, 11, 19 e 26 maggio, e 8 giugno 2022 reperibili presso il sito internet dell'Emittente (www.aedes-siiq.com).

¹ Si precisa che il Contratto di Compravendita Augusto non ha ad oggetto le complessive ulteriori 5.020.618 azioni ordinarie della Società in relazione alle quali Augusto ha dichiarato, nella comunicazione resa ai sensi dell'art. 120 del TUF, che «è emerso il compimento da parte di un intermediario inglese presso cui erano state originariamente depositate ... di illegittimi atti di disposizione ..., di natura e in favore di destinatari ancora da accertare» e che «permane uno stato di incertezza in merito alla recuperabilità della disponibilità delle stesse» (le "**Azioni Ulteriori**").

Ai sensi del Contratto di Compravendita Augusto, le parti hanno stabilito, *inter alia*, che:

- (i) ove Augusto riacquisti il possesso delle Azioni Ulteriori successivamente alla Data del Closing prima della conclusione dell'Offerta, Augusto le apporterà nell'ambito dell'Offerta al Corrispettivo dell'Offerta;
- (ii) ove Augusto ne riacquisti il possesso successivamente alla conclusione dell'Offerta, le parti procederanno prontamente alla compravendita di tali Azioni Ulteriori al Corrispettivo dell'Offerta.

In data 14 dicembre 2022, l'Offerta è stata altresì annunciata al pubblico e alla CONSOB ai sensi degli articoli 102 del TUF e 37 del Regolamento Emittenti. Il Comunicato 102 è reperibile presso il sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e riportato nella Sezione M, Paragrafo M.2, del Documento di Offerta.

L'Offerente riconoscerà agli aderenti all'Offerta un corrispettivo di Euro 0,2922 per ogni Azione portata in adesione (il "**Corrispettivo dell'Offerta**") e sarà pagato in contanti secondo i tempi e le modalità indicate nella successiva Sezione F, Paragrafi F.1.1 e F.1.2, del Documento di Offerta.

Il Periodo di Adesione concordato con Borsa Italiana ai sensi dell'Articolo 40, comma 2, del Regolamento Emittenti, avrà inizio alle ore 8:30 del 6 febbraio 2023 e terminerà alle ore 17:30 del 3 marzo 2023 (estremi inclusi), salvo eventuali proroghe del Periodo di Adesione o la Riapertura dei Termini.

Il 3 marzo 2023 rappresenta, pertanto, la data di chiusura del Periodo di Adesione, salvo proroghe del Periodo di Adesione che dovessero intervenire in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari o la Riapertura dei Termini.

L'Offerente comunicherà eventuali modifiche all'Offerta, ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

Alla data del Documento d'Offerta, il capitale sociale dell'Offerente è detenuto:

- (i) quanto all'82,77%, da Domus (Lux) SCSp (il "**Fondo**"), *société en commandite spéciale* – SCSp costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 7 rue de la Chapelle L-1325, Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo, registrata al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al n. B269788; e
- (ii) quanto al 17,23%, da VI-BA S.r.l. ("**VI-BA**"), società a responsabilità limitata, costituita ai sensi del diritto italiano, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02049310242, con sede legale in Viale della Scienza 25, 36100, Vicenza, Italia.

Il capitale sociale del Fondo è detenuto (i) quanto al 94,3% da Loxias XIX S.à.r.l., una *société à responsabilité limitée* costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, avente sede legale al 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo ("**Loxias**") e (ii) quanto al 5,7% da Hines Domus Associates LLC, una *limited liability company* costituita secondo il diritto del Delaware, con sede all'845 Texas Avenue, Suite 3300, Houston Texas, 7702, Stati Uniti d'America ("**Hines Domus**"). Loxias è indirettamente controllata da alcuni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo. Hines Domus è una società facente parte del gruppo Hines.

Per maggiori informazioni sulla struttura societaria dell'Offerente, si rinvia al successivo Paragrafo 3 della presente Premessa del Documento di Offerta.

2. PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OFFERTA E DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE IN CUI ESSA SI COLLOCA

L'obbligo di promuovere l'Offerta Obbligatoria consegue al perfezionamento, in data 14 dicembre 2022 (la "**Data del Closing**"), dei Contratti di Compravendita che ha comportato un mutamento dell'assetto di controllo di Aedes.

Si riportano qui di seguito, in sintesi, le principali fasi dell'operazione:

- in data 30 settembre 2022 Domus, da una parte, e Augusto, dall'altra, hanno sottoscritto il Contratto di Compravendita Augusto, avente esecuzione condizionata, *inter alia*, all'ottenimento dell'autorizzazione da parte delle competenti autorità *antitrust* UE, ai sensi del quale Domus si è impegnata ad acquistare (i) n. 126.322.589 azioni ordinarie di Aedes, pari complessivamente al 47,97% del capitale ordinario dell'Emittente, e (ii) n. 17.251.539 Azioni Speciali (l'“**Acquisizione Augusto**”). In conformità allo statuto di Aedes, le Azioni Speciali si sono automaticamente convertite in azioni ordinarie sulla base di un rapporto di cambio di 1:1 al perfezionamento della compravendita delle stesse da parte dell'Offerente, pertanto successivamente a tale conversione le Azioni oggetto dell'Acquisizione Augusto rappresentano una percentuale del capitale sociale dell'Emittente costituito da Azioni pari al 51,17%;
- in data 30 settembre 2022 Domus, da una parte, e Palladio, dall'altra, hanno sottoscritto il Contratto di Compravendita Palladio, avente esecuzione condizionata all'esecuzione del Contratto di Compravendita Augusto, ai sensi del quale Domus si è impegnata ad acquistare n. 10.345.780 azioni ordinarie di Aedes pari al 3,69% del capitale sociale ordinario dell'Emittente (l'“**Acquisizione Palladio**”, e congiuntamente all'Acquisizione Augusto, l'“**Acquisizione**”);
- sempre in data 30 settembre 2022, il Fondo, socio dell'Offerente, e VI-BA, socio dell'Offerente, nonché azionista di minoranza dell'Emittente, hanno sottoscritto un accordo di investimento e patto parasociale (l'“**Accordo di Investimento e Patto Parasociale**”), successivamente modificato in data 14 dicembre 2022, avente ad oggetto, tra l'altro, (i) la capitalizzazione dell'Offerente in relazione all'operazione nel suo complesso; (ii) gli impegni di ciascuna parte in relazione alla promozione da parte dell'Offerente, in seguito all'Acquisizione Augusto, dell'Offerta; (iii) l'impegno di VI-BA a portare in adesione all'Offerta tutte le n. 25.459.788 azioni della Società dalla stessa detenute, rappresentative del 9,07% del capitale sociale dell'Emittente, entro il 7° giorno lavorativo dall'inizio del periodo di offerta (l'“**Impegno ad Aderire**”); (iv) gli assetti proprietari dell'Offerente, prevedendo la suddivisione del capitale sociale dell'Offerente in capitale ordinario e privilegiato; e (v) la governance dell'Offerente, dell'Emittente e delle società dalla stessa di tempo in tempo controllate (le “**Controllate**”) e il regime di circolazione delle quote dell'Offerente. Per maggiori informazioni in merito all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e alle successive modifiche dello stesso si fa riferimento alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta;
- in data 19 ottobre 2022, come modificato in data 2 dicembre 2022, Loxias, Loxias XX S.à r.l. e Hines Domus hanno sottoscritto un *limited partnership agreement* (l'“**LPA**”), avente ad oggetto le partecipazioni e la capitalizzazione del Fondo e indirettamente le quote dell'Offerente e, dalla Data di Esecuzione, indirettamente, le azioni dell'Emittente e delle Controllate. Per maggiori informazioni in merito all'LPA si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1.4 del Documento di Offerta nonché alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli articoli 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta;
- in data 16 novembre 2022 l'autorità *antitrust* UE ha reso noto di aver autorizzato l'Acquisizione Augusto;
- essendosi verificate e/o essendo state rinunciare le condizioni cui erano subordinati i Contratti di Compravendita, in data 14 dicembre 2022 è stata data esecuzione ai Contratti

di Compravendita e, pertanto, l'Offerente è divenuto titolare di n. 153.919.908 Azioni pari a circa il 54,85% del capitale sociale dell'Emittente.

Alla luce di quanto precede, in data 14 dicembre 2022, l'Offerente, in qualità di soggetto designato a promuovere l'Offerta da parte delle Persone che Agiscono di Concerto, ha diffuso, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, ai sensi dell'articolo 102, comma 1, TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti, la comunicazione relativa al verificarsi dei presupposti giuridici per la promozione dell'Offerta da parte di quest'ultimo e contenente i termini essenziali dell'Offerta.

In data 3 gennaio 2023, l'Offerente ha quindi presentato a CONSOB il Documento di Offerta ai sensi dell'articolo 102, comma 3, del TUF, dandone contestuale comunicazione al mercato tramite comunicato stampa.

3. OFFERENTE

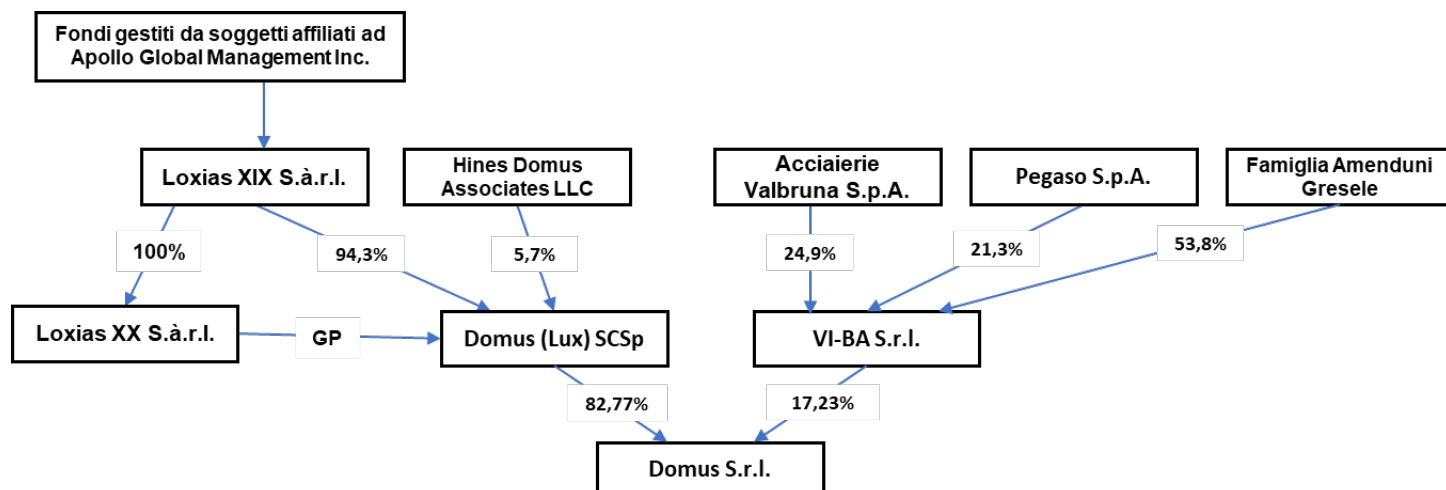
L'Offerente è Domus S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 38, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA 12513510961 con capitale sociale deliberato pari ad Euro 1.500.000,00, sottoscritto e versato per Euro 558.435,00, con un sovrapprezzo complessivo di Euro 66.418.190,91.

Alla data del Documento d'Offerta, il capitale sociale dell'Offerente è detenuto:

- (i) quanto all'82,77%, dal Fondo, una *société en commandite spéciale* – SCSp costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 7 rue de la Chapelle L-1325, Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo, registrata al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al n. B269788; e
- (ii) quanto al 17,23%, da VI-BA, società a responsabilità limitata, costituita ai sensi del diritto italiano, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02049310242, con sede legale in Viale della Scienza 25, 36100, Vicenza, Italia.

Il capitale sociale del Fondo è detenuto (i) quanto al 94,3% da Loxias, *société à responsabilité limitée* costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, avente sede legale al 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo e (ii) quanto al 5,7% da Hines Domus, *limited liability company* costituita secondo il diritto del Delaware, con sede all'845 Texas Avenue, Suite 3300, Houston Texas, 7702, Stati Uniti d'America. Loxias è indirettamente controllata da alcuni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo. Hines Domus è una società facente parte del gruppo Hines.

Di seguito si riporta una sintesi grafica della struttura societaria dell'Offerente alla Data del Documento di Offerta.



Per maggiori informazioni in merito alla catena partecipativa dell'Offerente si rinvia al Sezione B, Paragrafo B.1.5 del Documento di Offerta.

Si rammenta che, in data 30 settembre 2022, il Fondo e VI-BA hanno sottoscritto l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, le cui pattuizioni concernono, tra le altre, la capitalizzazione dell'Offerente in relazione all'operazione nel suo complesso, la *governance* e gli assetti proprietari dell'Offerente, dell'Emittente delle sue Controllate. Per maggiori informazioni in merito agli impegni di capitalizzazione dell'Offerente assunti dal Fondo e VI-BA si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1.4, del Documento di Offerta.

Alla Data del Documento di Offerta, in seguito all'acquisizione della Partecipazione alla Data di Esecuzione, l'Offerente esercita il controllo di diritto sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del TUF. In virtù delle disposizioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale che depotenziano la partecipazione di maggioranza detenuta dal Fondo e attribuiscono a VI-BA rilevanti poteri di veto, non esistono soggetti che possano controllare singolarmente Domus.

4. CORRISPETTIVO DELL'OFFERTA E ESBORSO MASSIMO

L'Offerente riconoscerà il Corrispettivo dell'Offerta, pari ad Euro 0,2922, per ogni Azione portata in adesione all'Offerta Obbligatoria.

Il Corrispettivo dell'Offerta è stato fissato (i) nell'assunto che l'Emittente non approvi né dia corso a distribuzione di dividendi ordinari o straordinari provenienti da utili o da riserve; in tal caso il Corrispettivo andrà automaticamente ridotto di un importo pari al dividendo per ogni Azione, e (ii) conformemente a quanto disposto dall'art. 106, comma 2, del TUF, e coincide con il prezzo più alto pagato dall'Offerente per l'acquisto delle Azioni in esecuzione delle Compravendite.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo e del numero massimo delle Azioni Oggetto dell'Offerta, sarà pari a Euro 37.018.046,9 (l'“**Esborso Massimo**”).

L'Offerente si riserva il diritto di acquistare Azioni dell'Emittente al di fuori dell'Offerta, nei limiti in cui ciò sia consentito dalla normativa applicabile, entro il termine del Periodo di Adesione, così come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, nonché in esito all'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF. Eventuali acquisti compiuti al di fuori dell'Offerta saranno resi noti al mercato ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera c), del Regolamento Emittenti.

Si segnala altresì che, ad eccezione di quanto descritto nel presente Documento di Offerta, non sono stati sottoscritti, tra l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto né tra questi e soggetti terzi, ulteriori accordi, né sono stati pattuiti corrispettivi ulteriori anche in natura, che possano assumere rilevanza ai fini della determinazione del Corrispettivo dell'Offerta.

Per ulteriori dettagli, anche in merito al premio che il Corrispettivo dell'Offerta incorpora rispetto all'andamento del titolo, nonché in merito ai valori ai quali l'Offerente ha effettuato operazioni di acquisto di Azioni nei dodici mesi antecedenti la data di annuncio della sottoscrizione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio (*i.e.*, il 30 settembre 2022) (la "**Data di Annuncio**"), si veda la Sezione E del Documento di Offerta.

Il Corrispettivo è da intendersi al netto di bolli, commissioni e spese, che restano a carico dell'Offerente. L'imposta ordinaria o sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, sarà a carico degli aderenti all'Offerta.

Il Corrispettivo incorpora un premio pari al (i) 17,11% rispetto al prezzo ufficiale delle Azioni al Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Annuncio (*i.e.*, il 29 settembre 2022), (ii) 23,9% rispetto al prezzo ufficiale delle Azioni nel mese antecedente la Data di Annuncio (*i.e.*, dal 30 agosto 2022 al 29 settembre 2022, estremi inclusi), (iii) 18,0% rispetto al prezzo ufficiale delle Azioni nei 3 mesi antecedenti la Data di Annuncio (*i.e.*, dal 30 giugno 2022 al 29 settembre 2022, estremi inclusi), (iv) 4,9% rispetto al prezzo ufficiale delle Azioni nei 6 mesi antecedenti la Data di Annuncio (*i.e.*, dal 30 marzo 2022 al 29 settembre 2022, estremi inclusi) e (v) 13,5% rispetto al prezzo ufficiale delle Azioni nei 12 mesi antecedenti la Data di Annuncio (*i.e.*, dal 30 settembre 2021 al 29 settembre 2022, estremi inclusi).

Per maggiori informazioni in merito ai premi che il Corrispettivo incorpora rispetto all'andamento del titolo, si rinvia alla Sezione E, Paragrafo E.4, del Documento di Offerta.

Si precisa che, nella determinazione del Corrispettivo, l'Offerente non si è avvalso di perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso o di appositi documenti di valutazione.

5. MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE RELATIVAMENTE ALL'EMITTENTE

L'Offerente è un veicolo societario costituito appositamente per l'implementazione dell'operazione contemplata nei Contratti di Compravendita e nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, partecipato, direttamente e indirettamente, da un consorzio di investitori comprendente Hines, VI-BA e taluni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo.

Grazie alla vasta esperienza negli investimenti immobiliari con varie strategie e su tutte le tipologie di immobili e destinazioni d'uso, Hines è una delle società immobiliari più grandi e rispettate al mondo. Grazie a tale profilo, Hines agisce quale naturale *partner* industriale nel contesto dell'operazione. Apollo, gestore di attività alternative globali in forte crescita, con all'attivo significativi investimenti in Italia ed una notevole esperienza nel settore immobiliare, assume il ruolo di *partner* finanziario. VI-BA partecipa all'operazione in qualità di investitore; pur con le prerogative ed i diritti riconosciutigli dall'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, non è previsto nel suddetto Accordo, né nell'ambito di altri accordi, che VI-BA svolga ruoli di carattere operativo.

L'obbligo di promuovere l'Offerta è sorto a seguito dell'acquisto da parte dell'Offerente della Partecipazione in Aedes in esecuzione delle previsioni di cui ai Contratti di Compravendita.

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente detiene una partecipazione pari al 54,85% nel capitale sociale dell'Emittente.

L'Offerente intende acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, ottenere la revoca delle Azioni Aedes dalla quotazione su Euronext Milan (il "**Delisting**"), secondo i termini e le condizioni descritti nel Documento di Offerta. Pertanto, al verificarsi dei relativi presupposti, l'Offerente non intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni. Nel caso in cui il Delisting non dovesse essere raggiunto al termine e per effetto dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108 e 111 del TUF), l'Offerente si riserva la facoltà di conseguire la revoca per il tramite di ulteriori mezzi, ivi inclusa la fusione per incorporazione tra Aedes e Domus, società non quotata (la "**Fusione**"), con conseguente Delisting dell'Emittente.

Tra l'altro, si segnala che con il raggiungimento da parte dell'Offerente, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, di una percentuale del capitale sociale dell'Emittente superiore al 60%, lo *status* di SIIQ e il relativo regime fiscale cesseranno di essere applicabili all'Emittente. Si rammenta al riguardo l'impegno assunto da VI-BA di aderire all'Offerta per tutte le n. 25.459.788 azioni della Società da essa detenute, pari al 9,07% del capitale sociale dell'Emittente che, sommato al 54,85% del capitale sociale di Aedes già oggetto di Acquisizione da parte dell'Offerente ai sensi dei Contratti di Compravendita, è in grado di determinare il superamento di detta soglia del 60% del capitale sociale dell'Emittente.

Tramite l'Offerta e il completamento del Delisting, l'Offerente prevede che l'Emittente possa beneficiare dello status di società non quotata e pertanto perseguire con maggiore facilità ed efficacia gli obiettivi di razionalizzazione e valorizzazione del *business* dell'Emittente. Infatti, come società non quotata, l'Emittente potrebbe beneficiare di una semplificazione negli assetti proprietari che dovrebbe portare a un conseguente snellimento dei processi decisionali e operativi, e sarebbe gravato di minori oneri informativi nei confronti del mercato rispetto a quelli invece previsti dalle leggi e dai regolamenti applicabili alle società quotate, evitando i costi connessi all'adempimento di tali obblighi. Infatti, il nuovo *status* di società non quotata porterebbe una maggiore flessibilità operativa e organizzativa e garantirebbe una maggiore rapidità e incisività nell'attuazione di eventuali decisioni gestionali.

Con riferimento al progetto di sviluppo del bene sito in Caselle, che costituisce il maggiore progetto nel portafoglio di attivi detenuto dalla Società, in linea con quanto già in precedenza prospettato dalla Società medesima, l'Offerente ritiene che il progetto di sviluppo commerciale, nei termini approvati, sia di difficile attuazione nell'attuale contesto di mercato e valuterà pertanto le possibili alternative ed, in particolare, (i) il possibile sviluppo di un progetto in una diversa *asset class* quale quella logistico-industriale, per la quale occorrerà però intraprendere interlocuzioni con le competenti autorità amministrative ovvero (ii) un progetto in tutto o in parte alternativo avente destinazione commerciale coerente alle previsioni urbanistiche vigenti.

Inoltre, l'Offerente, successivamente al Delisting, potrebbe valutare anche la possibilità di porre in essere i necessari passaggi per addivenire ad una riorganizzazione dell'Emittente che potrà realizzarsi, tra le altre cose, tramite: (i) la trasformazione dell'entità risultante dalla Fusione dell'Offerente con l'Emittente, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF), un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di valorizzazione del *business* dell'Emittente e delle società del Gruppo Aedes pianificata dall'Offerente, ovvero (ii) il conferimento del portafoglio immobiliare detenuto dall'Emittente e dal suo gruppo in un fondo comune di investimento immobiliare italiano gestito da una società di gestione del risparmio.

L'Offerente non esclude la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile Fusione tra Aedes

e l'Offerente o con altra società) e di *business* che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente.

Si segnala, in ogni caso, che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti dell'Offerente o delle società appartenenti al gruppo dell'Offerente.

Per maggiori informazioni in merito alle motivazioni dell'Offerta, nonché ai programmi futuri dell'Offerente, si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.5 e alla Sezione G, Paragrafo G.2 del presente Documento di Offerta.

L'Offerta è promossa esclusivamente in Italia ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti i titolari di Azioni Oggetto dell'Offerta.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa ed effettuata negli Altri Paesi (come di seguito definiti), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet*) degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o a *U.S. Person*, come definiti dal *U.S. Securities Act* del 1933, come successivamente modificato. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Altri Paesi. Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra. Dal presente Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'Offerente non assume né accetta alcuna responsabilità derivante dalla violazione da parte di qualsiasi soggetto di qualsiasi delle limitazioni di cui sopra.

Per maggiori informazioni in merito ai mercati presso i quali è promossa l'Offerta, si rinvia alla Sezione F, Paragrafo F.4 del presente Documento di Offerta.

6. SVOLGIMENTO DI UN'ATTIVITÀ DI DUE DILIGENCE SULL'EMITTENTE

Anteriormente al lancio dell'Offerta, l'Offerente ha chiesto all'Emittente l'autorizzazione a svolgere una *due diligence* confirmatoria sull'Emittente e sulle società del Gruppo Aedes. A seguito di tale richiesta, il consiglio di amministrazione di Aedes ha autorizzato lo svolgimento della predetta *due diligence*, sulla base di informazioni messe a disposizione dall'Emittente a fronte della sottoscrizione di un accordo di confidenzialità con l'Emittente medesimo.

Al riguardo, si precisa che il Corrispettivo dell'Offerta è stato determinato sulla base delle analisi svolte e delle informazioni pubblicamente disponibili prima dello svolgimento e del compimento della predetta *due diligence*. Pertanto, la *due diligence* in parola – il cui esito è stato ritenuto soddisfacente – ha avuto natura prettamente confermativa delle analisi svolte dall'Offerente sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili.

Inoltre, si precisa che, in ogni caso, nessuna delle informazioni contenute nella documentazione fornita dall'Emittente nel contesto della *due diligence* è stata qualificata come privilegiata ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del Regolamento 596/2014; pertanto, i termini e le condizioni dell'Offerta – incluso il Corrispettivo – non sono stati determinati sulla base di informazioni privilegiate.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione E, Paragrafo E.1 del Documento d'Offerta.

7. TABELLA DEI PRINCIPALI AVVENIMENTI RELATIVI ALL'OFFERTA

Per una migliore comprensione dell'operazione nell'ambito della quale è promossa l'Offerta, si indicano nella seguente tabella, in forma riassuntiva e in ordine cronologico, i principali avvenimenti relativi alla predetta operazione e all'Offerta.

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
30 settembre 2022	Sottoscrizione del Contratto di Compravendita Augusto, del Contratto di Compravendita Palladio e dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.	Comunicato stampa al mercato da parte dell'Emittente ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento (UE) 596/2014
5 ottobre 2022	Comunicazione alla CONSOB dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, pubblicazione del relativo estratto su quotidiano e delle relative informazioni essenziali sul sito <i>internet</i> www.aedes-siiq.com , nonché deposito presso il Registro delle Imprese di Milano.	Comunicazioni e pubblicazioni ai sensi dell'art. 122 del TUF e relative norme di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti.
16 novembre 2022	Avvenuto rilascio dell'autorizzazione <i>antitrust</i> da parte della Commissione Europea.	
14 dicembre 2022	Perfezionamento delle Compravendite, con conseguente obbligo di promuovere l'Offerta Comunicazione dell'Offerente	Comunicato stampa al mercato da parte dell'Emittente ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento (UE) 596/2014 Comunicazione dell'Offerente ai sensi degli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti.
19 dicembre 2022	Comunicazione alla CONSOB dell'accordo modificativo dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, pubblicazione del relativo aggiornamento delle informazioni essenziali sul sito <i>internet</i> www.aedes-siiq.com .	Comunicazioni e pubblicazioni ai sensi dell'art. 122 del TUF e relative norme di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti.
23 dicembre 2022	Comunicazione alla CONSOB dell'LPA, pubblicazione del relativo estratto su quotidiano e delle relative informazioni essenziali sul sito <i>internet</i> www.aedes-siiq.com ,	Comunicazioni e pubblicazioni ai sensi dell'art. 122 del TUF e relative norme di attuazione

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
	nonché deposito presso il Registro delle Imprese di Milano.	contenute nel Regolamento Emittenti.
3 gennaio 2023	Deposito in CONSOB del Documento di Offerta e dello schema di Scheda di Adesione.	Comunicato dell'Offerente ai sensi degli articoli 102, comma 3, del TUF e 37-ter del Regolamento Emittenti.
Prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente	Approvazione da parte degli amministratori indipendenti dell'Emittente del Parere degli Amministratori Indipendenti.	Parere degli Amministratori Indipendenti ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti.
1 febbraio 2023	Approvazione del Documento di Offerta da parte di CONSOB.	Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti.
3 febbraio 2023	Approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Aedes del Comunicato dell'Emittente, ai sensi degli articoli 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti con allegato il Parere degli Amministratori Indipendenti.	Comunicato dell'Emittente ai sensi degli artt. 103 comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.
3 febbraio 2023	Pubblicazione del Documento di Offerta e del Comunicato dell'Emittente (comprensivo del Parere degli Amministratori Indipendenti).	Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 38, comma 2, del Regolamento Emittenti. Diffusione del Documento di Offerta, ai sensi degli articoli 36, comma 3, e 38, comma 2, del Regolamento Emittenti.
6 febbraio 2023	Inizio del Periodo di Adesione.	
Entro il quinto Giorno di Borsa Aperta antecedente al termine del Periodo di Adesione (ossia entro il 24 febbraio 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Eventuale comunicazione in merito al superamento delle soglie rilevanti preclusive ai fini della Riapertura dei Termini.	Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'art. 40-bis, comma 1, lett. b), n. 1 del Regolamento Emittenti.
10 marzo 2023	Termine del Periodo di Adesione (salvo proroghe).	
Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di	Comunicato: (i) dei risultati provvisori dell'Offerta; (ii) dell'eventuale sussistenza dei	Comunicato ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti.

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
Adesione ovvero al più tardi entro le ore 7:59 del primo Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ossia entro il 6 marzo 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	presupposti per la Riapertura dei Termini, e (iii) dell'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF ovvero della sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto, con indicazione delle modalità e della tempistica relativa all'eventuale Delisting.	
Entro le ore 7:59 del Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia entro il 9 marzo 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Comunicato: (i) dei risultati definitivi dell'Offerta; (ii) sulla conferma dell'eventuale sussistenza dei presupposti per la Riapertura dei Termini, (iii) sulla conferma dell'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF ovvero della sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto e (iv) sulla conferma delle modalità e della tempistica relativa all'eventuale Delisting.	Comunicato ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.
Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo all'ultimo giorno del Periodo di Adesione (ossia entro il 10 marzo 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta relativo alle Azioni portate in adesione all'Offerta nel corso del Periodo di Adesione.	
13 marzo 2023 (salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Inizio dell'eventuale Riapertura dei Termini (salvo proroghe del Periodo di Adesione).	
17 marzo 2023 (salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Fine dell'eventuale Riapertura dei Termini (salvo proroghe del Periodo di Adesione).	
Entro la sera dell'ultimo giorno dell'eventuale Riapertura dei Termini (i.e., 17	Comunicazione (i) dei risultati provvisori dell'Offerta ad esito dell'eventuale Riapertura dei Termini (ii) dell'eventuale sussistenza dei presupposti per	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
marzo 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione) e comunque entro le 7:59 del primo Giorno di Borsa Aperta successivo alla fine dell'eventuale Riapertura dei Termini (i.e., 20 marzo 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF ovvero della sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto e (iii) delle modalità e della tempistica relativa all'eventuale Delisting.	
Entro le ore 7:59 del Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento ad esito dell'eventuale Riapertura dei Termini (i.e., 23 marzo 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Comunicazione (i) dei risultati complessivi dell'Offerta Obbligatoria all'esito dell'eventuale Riapertura dei Termini, (ii) sulla conferma dell'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF ovvero della sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto e (iii) sulla conferma delle modalità e della tempistica relativa all'eventuale Delisting.	Comunicato ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.
Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura dell'eventuale Riapertura dei Termini (i.e., 24 marzo 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta delle Azioni portate in adesione durante l'eventuale Riapertura dei Termini.	
A decorrere dall'avveramento dei presupposti di legge	In caso di sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, pubblicazione di un comunicato contenente le informazioni necessarie per l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, nonché la relativa indicazione sulla tempistica	Comunicato ai sensi dell'articolo 50- <i>quinquies</i> del Regolamento Emittenti

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
	della revoca delle Azioni dalla quotazione.	
A decorrere dall'avveramento dei presupposti di legge	In caso di sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e per il Diritto di Acquisto, pubblicazione di un comunicato contenente le informazioni necessarie per l'adempimento degli obblighi relativi al Diritto di Acquisto e, contestualmente, dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF, dando corso alla Procedura Congiunta, nonché la relativa indicazione sulla tempistica della revoca delle Azioni dalla quotazione.	Comunicato ai sensi dell'articolo 50- <i>quinquies</i> del Regolamento Emittenti.

A. AVVERTENZE

A.1 Condizioni di efficacia dell'offerta

L'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria, e pertanto non soggetta ad alcuna condizione sospensiva, rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i detentori delle Azioni.

L'Offerta non è condizionata al raggiungimento di una soglia minima di adesioni. Non sussistono, inoltre, condizioni di efficacia dell'Offerta previste dalla legge.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione F Documento di Offerta.

A.2 Situazione economico-patrimoniale del gruppo Aedes

In data 27 aprile 2022, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il bilancio consolidato del Gruppo Aedes per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. In data 30 aprile 2022, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha reso disponibile al pubblico il progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, che è stato quindi approvato dall'assemblea degli azionisti dell'Emittente tenutasi il 29 giugno 2022. In data 3 agosto 2022, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022. In data 9 novembre 2022, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2022.

Per maggiori informazioni in merito al bilancio consolidato, nonché al bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2021, alla relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022 ed al resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2022 si rinvia alla documentazione messa a disposizione del pubblico sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com).

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.7 del Documento di Offerta.

A.3 Informazioni relative al finanziamento dell'Offerta

A.3.1 Modalità di finanziamento dell'acquisto della Partecipazione

L'obbligo di promuovere l'Offerta è sorto a seguito del perfezionamento dell'acquisto, da parte dell'Offerente, della Partecipazione.

Più precisamente, alla Data del Closing, per effetto del perfezionamento dell'Acquisizione, Domus ha acquistato complessive n. 153.919.908 Azioni, rappresentative del 54,85% del capitale sociale dell'Emittente, ad un prezzo di Euro 0,2922 per Azione Aedes e, pertanto, complessivamente pari ad Euro 44.975.397,12, divenendo pertanto l'Offerente titolare della Partecipazione alla Data del Comunicato 102.

Domus ha fatto fronte alle proprie obbligazioni di pagamento del prezzo di acquisto della Partecipazione facendo ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai propri soci a titolo di sottoscrizione della Tranche Acquisizione dell'Aumento di Capitale di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 66.966.625,91.

In particolare, la Tranche Acquisizione è stata sottoscritta come segue:

- (i) Euro 11.540.777,19 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
- (ii) Euro 1.292.991,00 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie; e
- (iii) Euro 54.132.857,71 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

A fronte di un investimento pari ad Euro 11.540.777,19, VI-BA ha ricevuto in cambio una quota pari al 17,23% del capitale sociale di Domus alla Data del Documento di Offerta e, a fronte di un investimento pari ad Euro 55.435.848,71, il Fondo ha ricevuto in cambio una quota pari al 82,77% del capitale sociale di Domus alla Data del Documento di Offerta.

Per maggiori informazioni relative al finanziamento dell'acquisto della Partecipazione, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.1, del Documento di Offerta.

A.3.2 Modalità di Finanziamento dell'Offerta

L'Esborso Massimo dell'Offerta è pari ad Euro 37.018.046,9.

L'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo mediante l'utilizzo di fondi propri, rinvenienti dalla sottoscrizione da parte del Fondo e VI-BA in data 25 gennaio 2023 della Tranche Riservata all'Offerta di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 36.745.188,98, sottoscritta come segue:

- (i) Euro 6.331.582,67 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
- (ii) Euro 714.856,11 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie; e
- (iii) Euro 29.698.750,21 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

A fronte di un ulteriore investimento pari ad Euro 6.331.582,67, VI-BA continua a detenere una quota pari al 17,23% del capitale sociale di Domus alla Data del Documento di Offerta e, a fronte di un ulteriore investimento pari ad Euro 30.413.606,32, il Fondo continua a detenere una quota pari al 82,77% del capitale sociale di Domus alla Data del Documento di Offerta.

Per maggiori informazioni relative al finanziamento dell'Offerta, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.1, del Documento di Offerta.

A.3.3 Garanzia di Esatto Adempimento

Intesa Sanpaolo S.p.A. (la "**Banca Garante dell'Esatto Adempimento**"), ha rilasciato in data 2 febbraio 2023 la garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'articolo 37-*bis* del Regolamento Emittenti (la "**Garanzia di Esatto Adempimento**"), con la quale la Banca Garante dell'Esatto Adempimento, nei termini ivi previsti, si è irrevocabilmente e incondizionatamente impegnata – a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di pagamento dell'Offerente nell'ambito dell'Offerta (ivi incluso, ove si verificassero i presupposti, in sede di adempimento da parte dell'Offerente dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF ovvero di esercizio da parte dell'Offerente del Diritto di Acquisto) (l'**Obbligazione Garantita**) – a pagare, qualora l'Offerente non abbia adempiuto all'Obbligazione Garantita e a prima richiesta scritta dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni o dell'Offerente, il Corrispettivo per ogni Azione Oggetto dell'Offerta portata in adesione all'Offerta, nonché per tutte le Azioni Oggetto dell'Offerta che dovessero essere acquistate dall'Offerente in esecuzione della eventuale procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o dell'esercizio del Diritto di Acquisto, fino ad un ammontare pari all'Esborso Massimo.

Per maggiori informazioni concernenti la Garanzia di Esatto Adempimento, si veda la Sezione G, Paragrafo G.2, del Documento di Offerta.

A.4 Parti correlate dell'Emittente

Si segnala che, ai sensi di legge, e in particolare del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato (il "**Regolamento Parti Correlate**"), l'Offerente è parte correlata dell'Emittente in quanto titolare di

una partecipazione rappresentativa, alla Data del Documento di Offerta, del 54,85% circa del capitale sociale dell'Emittente.

Sono altresì parti correlate dell'Emittente i soci dell'Offerente, il Fondo e VI-BA, in quanto, alla Data del Documento di Offerta, parti dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale le cui pattuizioni concernono, tra le altre, la gestione congiunta dell'Offerente nonché Hines Domus, Loxias e Loxias XX S.à.r.l. in quanto, alla Data del Documento di Offerta, parti dell'LPA.

Inoltre, alla Data del Documento di Offerta, sono da considerarsi parti correlate dell'Emittente:

- (i) Paolo Matteucci, in quanto ricopre la carica di amministratore delegato dell'Offerente e dell'Emittente; e
- (ii) Riccardo Rattellini, in quanto ricopre la carica di amministratore dell'Offerente e dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione B del Documento di Offerta.

A.5 Motivazioni dell'Offerta e Programmi futuri dell'Offerente relativamente all'Emittente

L'Offerente è un veicolo societario costituito appositamente per l'implementazione dell'operazione contemplata nei Contratti di Compravendita e nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, partecipato, direttamente e indirettamente, da un consorzio di investitori comprendente Hines, VI-BA e taluni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo.

Grazie alla vasta esperienza negli investimenti immobiliari con varie strategie e su tutte le tipologie di immobili e destinazioni d'uso, Hines è una delle società immobiliari più grandi e rispettate al mondo. Grazie a tale profilo, Hines agisce quale naturale *partner* industriale nel contesto dell'operazione. Apollo, gestore di attività alternative globali in forte crescita, con all'attivo significativi investimenti in Italia ed una notevole esperienza nel settore immobiliare, assume il ruolo di *partner* finanziario. VI-BA partecipa all'operazione in qualità di investitore; pur con le prerogative ed i diritti riconosciutigli dall'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, non è previsto nel suddetto Accordo, né nell'ambito di altri accordi, che VI-BA svolga ruoli di carattere operativo.

L'obbligo di promuovere l'Offerta è sorto a seguito dell'acquisto da parte dell'Offerente della Partecipazione in Aedes in esecuzione delle previsioni di cui ai Contratti di Compravendita.

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente detiene una partecipazione pari al 54,85% nel capitale sociale dell'Emittente.

L'Offerente intende acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, ottenere il Delisting, secondo i termini e le condizioni descritti nel Documento di Offerta. Pertanto, al verificarsi dei relativi presupposti, l'Offerente non intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni. Nel caso in cui il Delisting non dovesse essere raggiunto al termine e per effetto dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108 e 111 del TUF), l'Offerente si riserva la facoltà di conseguire la revoca per il tramite di ulteriori mezzi, ivi inclusa la Fusione per incorporazione tra Aedes e Domus, società non quotata, con conseguente Delisting dell'Emittente.

Tra l'altro, si segnala che con il raggiungimento da parte dell'Offerente, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, di una percentuale del capitale sociale dell'Emittente superiore al 60%, lo *status* di SIIQ e il relativo regime fiscale cesseranno di essere applicabili all'Emittente. Si

rammenta al riguardo l'impegno assunto da VI-BA di aderire all'Offerta per tutte le n. 25.459.788 azioni della Società da essa detenute, pari al 9,07% del capitale sociale dell'Emittente che, sommato al 54,85% del capitale sociale di Aedes già oggetto di Acquisizione da parte dell'Offerente ai sensi dei Contratti di Compravendita, è in grado di determinare il superamento di detta soglia del 60% del capitale sociale dell'Emittente.

Tramite l'Offerta e il completamento del Delisting, l'Offerente prevede che l'Emittente possa beneficiare dello status di società non quotata e pertanto perseguire con maggiore facilità ed efficacia gli obiettivi di razionalizzazione e valorizzazione del *business* dell'Emittente. Infatti, come società non quotata, l'Emittente potrebbe beneficiare di una semplificazione negli assetti proprietari che dovrebbe portare a un conseguente snellimento dei processi decisionali e operativi, e sarebbe gravato di minori oneri informativi nei confronti del mercato rispetto a quelli invece previsti dalle leggi e dai regolamenti applicabili alle società quotate, evitando i costi connessi all'adempimento di tali obblighi. Infatti, il nuovo *status* di società non quotata porterebbe una maggiore flessibilità operativa e organizzativa e garantirebbe una maggiore rapidità e incisività nell'attuazione di eventuali decisioni gestionali.

Con riferimento al progetto di sviluppo del bene sito in Caselle, che costituisce il maggiore progetto nel portafoglio di attivi detenuto dalla Società, in linea con quanto già in precedenza prospettato dalla Società medesima, l'Offerente ritiene che il progetto di sviluppo commerciale, nei termini approvati, sia di difficile attuazione nell'attuale contesto di mercato e valuterà pertanto le possibili alternative ed, in particolare, (i) il possibile sviluppo di un progetto in una diversa *asset class* quale quella logistico-industriale, per la quale occorrerà però intraprendere interlocuzioni con le competenti autorità amministrative ovvero (ii) un progetto in tutto o in parte alternativo avente destinazione commerciale coerente alle previsioni urbanistiche vigenti.

Inoltre, l'Offerente, successivamente al Delisting, potrebbe valutare anche la possibilità di porre in essere i necessari passaggi per addivenire ad una riorganizzazione dell'Emittente che potrà realizzarsi, tra le altre cose, tramite: (i) la trasformazione dell'entità risultante dalla Fusione dell'Offerente con l'Emittente, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF), un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di valorizzazione del *business* dell'Emittente e delle società del Gruppo Aedes pianificata dall'Offerente, ovvero (ii) il conferimento del portafoglio immobiliare detenuto dall'Emittente e dal suo gruppo in un fondo comune di investimento immobiliare italiano gestito da una società di gestione del risparmio.

L'Offerente non esclude la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile Fusione tra Aedes e l'Offerente o con altra società) e di *business* che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente.

Si segnala, in ogni caso, che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti dell'Offerente o delle società appartenenti al gruppo dell'Offerente.

Per maggiori informazioni in merito alle motivazioni dell'Offerta, nonché ai programmi futuri dell'Offerente, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.2 del presente Documento di Offerta.

A.6 Fusione

A seconda dell'esito dell'Offerta:

- (a) qualora l'Emittente restasse quotato l'Offerente si riserva, in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, di proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di conseguire il Delisting mediante la Fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente; oppure
- (b) qualora si siano verificati i presupposti per il Delisting dell'Emittente, l'Offerente valuterà a propria discrezione la possibilità di realizzare la Fusione.

In ogni caso, resta inteso che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'implementazione dell'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.2.2, del Documento di Offerta.

A.6.1 Fusione in assenza di Delisting

Nel caso in cui a seguito dell'Offerta (come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) non si verificassero i presupposti per la revoca delle Azioni dell'Emittente e, pertanto, il Delisting non fosse conseguito, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il Delisting mediante la Fusione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né circa le relative modalità di esecuzione. Nell'ipotesi in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione in assenza di revoca dalla quotazione delle Azioni, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 2437-*quinquies* del Codice Civile, in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso.

Al riguardo, si precisa che la Fusione sarebbe un'operazione tra parti correlate soggetta alla relativa normativa applicabile. In particolare, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, il progetto di Fusione verrebbe approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente previo motivato parere favorevole del Comitato Parti Correlate dell'Emittente. Nel caso in cui il parere di detto Comitato non fosse favorevole, la delibera di approvazione dell'assemblea non potrebbe essere adottata qualora la Fusione non fosse approvata anche con il voto favorevole della maggioranza dei soci non correlati votanti, sempre che questi rappresentino in assemblea almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto (c.d. "*whitewash*").

Pertanto, a seguito della Fusione, ove realizzata, gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non esercitare il diritto di recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

A.6.2 Fusione successiva al Delisting

Fermo quanto precede, nell'ipotesi alternativa in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione con l'Offerente dopo l'intervenuta revoca dalla quotazione delle Azioni da parte di Borsa Italiana (anche a seguito dell'esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto), ciò anche nell'ottica di conseguire un accorciamento della catena di controllo e una semplificazione della struttura societaria, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso solo al ricorrere

di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-ter, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

A.6.3 Ulteriori possibili operazioni straordinarie

L'Offerente non esclude, altresì, di poter valutare, a sua discrezione, in futuro l'opportunità di realizzare – in aggiunta o in alternativa alle operazioni di Fusione descritte in precedenza ai Paragrafi A.6.1 e A.6.2 – eventuali ulteriori operazioni straordinarie che si ritenessero opportune in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, sia in caso di revoca che di non revoca delle Azioni dell'Emittente dalla quotazione, quali, in via meramente esemplificativa, acquisizioni, cessioni, fusioni, scissioni riguardanti l'Emittente ovvero taluni suoi cespiti o rami d'azienda, e/o aumenti di capitale, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti delle società coinvolte in merito a nessuna di tali eventuali operazioni. Sebbene gli effetti di tali eventuali ulteriori operazioni straordinarie per gli azionisti dell'Emittente potranno essere valutati, caso per caso, solo a seguito dell'eventuale adozione delle corrispondenti delibere, si evidenzia che, qualora, ad esempio, venisse deliberato un aumento di capitale, quest'ultimo potrebbe avere effetti diluitivi in capo agli azionisti dell'Emittente, diversi dall'Offerente, se questi non fossero in grado di, o non intendessero, sottoscrivere il capitale di nuova emissione.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.2.2, del Documento di Offerta.

A.7 Assemblea di Aedes per la nomina degli organi sociali

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Offerta è composto da 11 (undici) consiglieri, di cui 4 nominati dall'assemblea degli azionisti tenutasi in data 12 maggio 2021, 3 nominati dall'assemblea degli azionisti tenutasi in data 29 giugno 2022, e 4 membri nominati ai sensi dell'articolo 2386 del Codice Civile dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 14 dicembre 2022 a seguito delle dimissioni di altrettanti amministratori precedentemente in carica. I consiglieri nominati per cooptazione resteranno in carica fino alla prossima assemblea dei soci di Aedes.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è la seguente:

Carica	Nome e Cognome	Data di nomina	Data di cessazione
Presidente del consiglio di amministrazione	Benedetto Ceglie	12 maggio 2021	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore Delegato	Paolo Matteucci	14 dicembre 2022	La prossima assemblea ai sensi dell'articolo 2386, comma 1, del Codice Civile
Amministratore	Claudia Arena	29 giugno 2022	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022

Amministratore	Guido Croci(*)	29 giugno 2022	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Ermanno Niccoli	12 maggio 2021	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Annamaria Pontiggia(*)	12 maggio 2021	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Angela Vecchione(*)	12 maggio 2021	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Rosanna Ricci(*)	29 giugno 2022	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Samuele Cappelletti	14 dicembre 2022	La prossima assemblea ai sensi dell'articolo 2386, comma 1, del Codice Civile
Amministratore	Salvatore Marangella(*)	14 dicembre 2022	La prossima assemblea ai sensi dell'articolo 2386, comma 1, del Codice Civile
Amministratore	Riccardo Rattellini	14 dicembre 2022	La prossima assemblea ai sensi dell'articolo 2386, comma 1, del Codice Civile

(*) Amministratori Indipendenti ai sensi degli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, TUF, dell'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance*, nonché dall'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/2017.

Tuttavia, si segnala che, alla Data del Closing, 7 amministratori (e in particolare Benedetto Ceglie, Claudia Arena, Guido Croci, Ermanno Niccoli, Annamaria Pontiggia, Angela Vecchione e Rosanna Ricci) hanno rassegnato le proprie dimissioni dalla carica con efficacia dalla prima data tra: (i) la scadenza del termine di 100 giorni di calendario dalla Data del Closing, e (ii) la fine della giornata precedente la data in cui si terrà la prossima assemblea dei soci in merito, *inter alia*, alla nomina del nuovo organo amministrativo dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione B.2.5 del Documento di Offerta.

A.8 Comunicazioni e autorizzazioni per lo svolgimento dell'Offerta

La promozione dell'Offerta non è soggetta all'ottenimento di alcuna autorizzazione.

Per completezza, si segnala che la Compravendita costituisce un'operazione di concentrazione ai sensi della normativa sul controllo delle concentrazioni (Reg. CE n. 139/2004).

Per tale ragione, lo scorso 18 ottobre 2022 Domus ha notificato la Compravendita Augusto alla Commissione Europea, ricevendone la relativa autorizzazione (senza condizioni) il successivo 16 novembre 2022.

A.9 Riapertura dei Termini dell'Offerta

Come indicato anche nella Sezione F, Paragrafo F.1.1 del Documento di Offerta, si segnala che, ai sensi dell'art. 40-*bis*, comma 1, lett. b), n. 1, del Regolamento Emittenti, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento, il Periodo di Adesione dell'Offerta dovrà essere riaperto per 5 (cinque) Giorni di Borsa Aperta (e precisamente, salvo proroghe del Periodo di Adesione, per le sedute del 13, 14, 15, 16 e 17 marzo 2023), qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (si veda la Sezione F, Paragrafo F.3 del Documento di Offerta), renda noto al mercato di aver acquistato almeno i due terzi del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da titoli ("**Riapertura dei Termini**").

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta durante la Riapertura dei Termini un Corrispettivo in contanti pari ad Euro 0,2922 per ciascuna Azione portata in adesione e acquistata, che sarà pagato il 24 marzo 2023, salvo proroga del Periodo di Adesione.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 40-*bis*, comma 3, del Regolamento Emittenti la Riapertura dei Termini non avrà luogo nel caso in cui:

- (i) l'Offerente, almeno 5 (cinque) Giorni di Borsa Aperta prima della fine del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, renda noto al mercato di aver acquistato almeno i due terzi del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da titoli;
- (ii) al termine del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, l'Offerente venga a detenere una partecipazione tale da determinare il sorgere (a) dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF (ossia superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente), avendo l'Offerente dichiarato la propria intenzione di non ripristinare il flottante, ovvero (ii) della Procedura Congiunta; ovvero
- (iii) le Azioni siano soggette a una o più offerte concorrenti.

A.10 Dichiarazione dell'Offerente in merito all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e alla facoltà di ripristino del flottante

L'Offerente intende ottenere il Delisting delle Azioni.

Conseguentemente, nel caso in cui, all'esito dell'Offerta, come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, l'Offerente, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima, ai sensi della normativa applicabile, entro il termine del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da Azioni, l'Offerente dichiara sin d'ora, anche per conto delle

Persone che Agiscono di Concerto, la propria intenzione di non ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente.

Sussistendone i presupposti, l'Offerente adempirà pertanto all'obbligo di acquistare le restanti Azioni dagli azionisti dell'Emittente che ne abbiano fatto richiesta ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF (l'**"Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF"**) ad un corrispettivo per Azione determinato ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 108, comma 3, del TUF, vale a dire ad un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria.

L'Offerente comunicherà l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, nel comunicato sui risultati dell'Offerta che sarà diffuso ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti (il **"Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta"**) o nel Comunicato sui Risultati dell'Offerta Obbligatoria all'Esito della Riapertura dei Termini. In tale sede verranno fornite indicazioni circa: (i) il quantitativo delle Azioni Aedes residue (in termini assoluti e percentuali); (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF; e (iii) le modalità e la tempistica dell'eventuale Delisting.

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, salvo il caso in cui sussistano i requisiti per l'esercizio del Diritto di Acquisto di cui al successivo Paragrafo A.11, a norma dell'articolo 2.5.1, comma 6, del regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana vigente alla data odierna (il **"Regolamento di Borsa"**), Borsa Italiana disporrà il Delisting a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo all'ultimo giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF. In tal caso, i titolari delle Azioni che decidano di non aderire all'Offerta e che non richiedano all'Offerente di acquistare le loro Azioni in virtù dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà a liquidare in futuro il proprio investimento.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.3, del Documento di Offerta.

A.11 Dichiarazione dell'Offerente in merito all'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF e al contestuale esercizio del diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF

Nel caso in cui, all'esito dell'Offerta Obbligatoria, come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, l'Offerente, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta Obbligatoria e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile, entro il termine del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, nonché in esito all'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora la propria volontà di avvalersi del diritto di acquistare le rimanenti Azioni ai sensi dell'art. 111 del TUF (il **"Diritto di Acquisto"**), ad un corrispettivo per Azione determinato ai sensi dell'art. 108, comma 3, del TUF, come richiamato dall'art. 111 del TUF, ossia a un prezzo uguale al Corrispettivo dell'Offerta.

Il Diritto di Acquisto sarà esercitato dall'Offerente non appena possibile dopo la conclusione del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, o della procedura per l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF (a seconda dei casi). L'Offerente, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, altresì all'obbligo di acquisto di cui all'art.

108, comma 1, TUF, nei confronti degli azionisti dell'Emittente che ne abbiano fatto richiesta (l'**"Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF"**), dando pertanto corso ad un'unica procedura (la **"Procedura Congiunta"**).

L'Offerente renderà noto se si siano verificati o meno i presupposti di legge per l'esercizio del Diritto di Acquisto nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ovvero, in caso di Riapertura dei Termini, nel Comunicato sui Risultati dell'Offerta Obbligatoria ad Esito della Riapertura dei Termini), ovvero nel comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF. In caso positivo, in tale sede, qualora i presupposti di legge si siano verificati, verranno fornite indicazioni circa: (i) il quantitativo delle Azioni Aedes residue (in termini assoluti e percentuali); (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente eserciterà il Diritto di Acquisto (ai sensi dell'art. 111 del TUF) e adempirà contestualmente all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF dando corso alla Procedura Congiunta; e (iii) le modalità e la tempistica della revoca dalle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente.

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti del Diritto di Acquisto e dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, Borsa Italiana disporrà la sospensione e/o la revoca delle Azioni dell'Emittente dalla quotazione, tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.3, del Documento di Offerta.

A.12 Potenziali conflitti di interesse tra i soggetti coinvolti nell'Offerta

Con riferimento ai rapporti esistenti tra i soggetti coinvolti nell'Offerta si segnala, in particolare, che:

- (i) Paolo Matteucci e Riccardo Rattellini sono componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente e ricoprono la carica di consigliere dell'Emittente.
- (ii) Intesa Sanpaolo S.p.A.:
 - agisce in qualità di Intermediario Incaricato del Coordinamento della raccolta delle adesioni;
 - ricopre il ruolo di Banca Garante dell'Esatto Adempimento delle obbligazioni dell'Offerente di pagamento del Corrispettivo;
 - ha concesso finanziamenti legati all'Acquisizione e all'Offerta.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.3 e alla Sezione G, Paragrafo G.1 del presente Documento di Offerta.

Intesa Sanpaolo S.p.A. si trova, pertanto, in una situazione di potenziale conflitto di interesse in quanto percepirà commissioni quale corrispettivo per i servizi forniti in relazione ai ruoli assunti nell'ambito dell'Offerta.

Intesa Sanpaolo S.p.A. e le altre società appartenenti al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo S.p.A., nel normale esercizio delle proprie attività hanno prestato e/o potrebbero prestare in futuro, anche in via continuativa, a seconda dei casi, tra gli altri, (i) servizi di *trading, lending, advisory, investment banking, commercial banking, corporate broker, asset management* e finanza aziendale a favore delle parti direttamente o indirettamente coinvolte nell'Offerta, inclusi l'Emittente e l'Offerente, le società facenti parte dei rispettivi Gruppi economici e/o gli azionisti dell'Emittente e (ii) servizi di investimento e negoziazione, sia per proprio conto sia per conto dei

propri clienti, in strumenti di capitale o di debito o altri strumenti finanziari dell'Emittente, di altre società operanti nel medesimo settore di attività, di altre parti direttamente o indirettamente coinvolte nell'Offerta e/o di società rispettivamente controllanti, controllate o collegate agli stessi, nonché in strumenti finanziari correlati a queste ultime (inclusi titoli derivati); tutti servizi a fronte dei quali hanno percepito o potrebbero percepire commissioni.

A.13 Possibili scenari alternativi per gli azionisti destinatari dell'Offerta

Ai fini di chiarezza, si illustrano di seguito i possibili scenari per gli attuali titolari di Azioni in caso di adesione, o di mancata adesione, all'Offerta.

A.13.1 Adesione all'Offerta, anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini

Le Azioni Aedes possono essere portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini.

In caso di adesione all'Offerta, i titolari di Azioni dell'Emittente riceveranno alla Data di Pagamento (o, in caso di Riapertura dei Termini, alla Data di Pagamento all'Esito della Riapertura dei Termini) il Corrispettivo dell'Offerta, pari ad Euro 0,2922 per ciascuna Azione Aedes da essi posseduta e portata in adesione all'Offerta.

A.13.2 Mancata adesione all'Offerta

Nel caso di mancata adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, gli azionisti dell'Emittente si troverebbero di fronte a uno dei possibili scenari di seguito descritti:

- (i) *Raggiungimento da parte dell'Offerente, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, di una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da Azioni Aedes, per effetto sia delle adesioni all'Offerta sia di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile entro il termine del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, o dell'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF.*

In tale ipotesi, l'Offerente dichiara sin d'ora la propria volontà di avvalersi del diritto di acquistare le rimanenti Azioni Aedes ai sensi dell'art. 111 del TUF, esercitando il Diritto di Acquisto e dando corso alla Procedura Congiunta (per maggiori informazioni, si rimanda al Paragrafo A.11 del Documento di Offerta). In tal caso, gli azionisti che non abbiano aderito all'Offerta saranno obbligati a trasferire la titolarità delle Azioni Aedes da essi detenute in capo all'Offerente e, per l'effetto, riceveranno per ogni Azione Aedes da essi detenuta un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 108, comma 3, del TUF, vale a dire un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta.

Ai sensi dell'art. 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, nel caso di esercizio del Diritto di Acquisto, Borsa Italiana disporrà la sospensione e/o il Delisting delle Azioni Aedes, tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

- (ii) *Raggiungimento da parte dell'Offerente, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, di una partecipazione superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da Azioni Aedes, per effetto sia delle adesioni all'Offerta sia di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile entro il termine del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini.*

In tale ipotesi, l'Offerente, non volendo ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF (per maggiori informazioni, si rimanda al Paragrafo A.10 del Documento di Offerta).

In tal caso, gli azionisti dell'Emittente che non abbiano aderito all'Offerta avranno diritto di chiedere all'Offerente di acquistare le loro Azioni Aedes ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF al corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 108, comma 3, del TUF, vale a dire ad un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta.

I titolari delle Azioni Aedes che decidano di non aderire all'Offerta e che non richiedano all'Offerente di acquistare le loro Azioni Aedes in virtù dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, in seguito alla revoca della quotazione disposta da parte di Borsa Italiana a norma dell'art. 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà a liquidare in futuro il proprio investimento.

(iii) *Scarsità del flottante a seguito dell'Offerta*

Nel caso in cui all'esito dell'Offerta (come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), si verificasse una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni ordinarie di Aedes, Borsa Italiana potrà disporre la sospensione e/o la revoca delle azioni ordinarie di Aedes dalla quotazione ai sensi dell'articolo 2.5.1 del Regolamento di Borsa.

Qualora tale scarsità di flottante venisse a manifestarsi, l'Offerente ribadisce che non intende porre in essere misure finalizzate a ripristinare le condizioni minime di flottante per un regolare andamento delle contrattazioni delle azioni ordinarie di Aedes, non sussistendo al riguardo alcun obbligo derivante dalla normativa applicabile. In caso di revoca delle azioni ordinarie di Aedes dalla quotazione sull'Euronext Milan (ossia di *delisting* ai sensi dell'articolo 2.5.1 del Regolamento di Borsa senza diritto di recesso), i titolari di Azioni Oggetto dell'Offerta che non abbiano aderito all'Offerta saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

(iv) *Fusione*

A seconda dell'esito dell'Offerta (ivi incluso, qualora si verificassero i relativi presupposti giuridici, a seguito dell'eventuale Riapertura dei Termini e/o dell'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF e dell'esercizio del Diritto di Acquisto) l'Offerente, a seconda dei casi, si riserva di procedere alla Fusione. Per ulteriori informazioni in relazione alla Fusione si rinvia al Paragrafo A.6 del presente Documento di Offerta.

A.14 Parere degli amministratori indipendenti

Ai sensi dell'articolo 39-*bis* del Regolamento Emittenti, gli amministratori indipendenti dell'Emittente che non siano parti correlate dell'Offerente devono redigere, prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, un parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, anche con l'ausilio di un esperto indipendente a spese dell'Emittente (il "**Parere degli Amministratori Indipendenti**"). A tal fine, gli stessi hanno individuato e provveduto alla nomina di CVCG, nella persona del Dott. Giovanni Crostarosa Guicciardi, quale esperto indipendente chiamato a esprimersi in merito alla congruità, da un punto

di vista finanziario, del contenuto dell'Offerta e del Corrispettivo, come da comunicato stampa diffuso dall'Emittente in data 28 dicembre 2022.

Il Parere degli Amministratori Indipendenti è stato approvato in data 3 febbraio 2023 ed è allegato, unitamente al parere dell'esperto indipendente CVCG, nella persona del Dott. Giovanni Crostarosa Guicciardi, al Comunicato dell'Emittente (si veda il successivo Paragrafo A.15 del Documento di Offerta) riportato in Appendice M.3 al Documento di Offerta.

A.15 Comunicato dell'Emittente

Il comunicato che il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è tenuto a diffondere, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 103, comma 3, del TUF e dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti (il "**Comunicato dell'Emittente**"), contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione sull'Offerta, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 3 febbraio 2023 ed è riportato in Appendice M.3 al Documento di Offerta, corredato dal Parere degli Amministratori Indipendenti e dal parere dell'esperto indipendente di cui gli stessi amministratori indipendenti si sono avvalsi, nonché dal parere di congruità rilasciato da Intermonete SIM S.p.A. nominato dal Consiglio di Amministrazione quale esperto indipendente ai sensi dell'articolo 39, comma 1, lett. d), del Regolamento Emittenti.

Il Comunicato dell'Emittente contiene un giudizio di congruità finanziaria del Corrispettivo offerto.

Si segnala che, ai sensi dell'art. 101-*bis*, comma 3, lettera c), del TUF, l'Offerente non è soggetto agli obblighi informativi nei confronti dei dipendenti o dei loro rappresentanti previsti dal TUF, in quanto detiene la maggioranza dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria dell'Emittente.

A.16 Contesto conseguente alle tensioni geopolitiche internazionali scaturite dal conflitto tra Russia e Ucraina e dalle tensioni politico militari tra Cina e USA

Alla Data del Documento di Offerta, lo scenario macroeconomico è gravemente impattato dal conflitto tra Russia e Ucraina e dalle sanzioni e misure restrittive, di natura commerciale e finanziaria, applicate da, *inter alios*, diversi Paesi dell'Unione Europea nei confronti dell'economia russa e dalle conseguenti ripercussioni sul contesto economico nazionale e internazionale. Inoltre, la situazione geopolitica internazionale è altresì connotata da una profonda incertezza circa la possibile evoluzione delle tensioni politico-militari tra Cina e USA, connesse alla crisi tra Cina e Taiwan.

L'Offerente, avuto riguardo agli obiettivi industriali e finanziari dell'Offerta, ritiene che le motivazioni dell'Offerta non siano pregiudicate dall'attuale contesto geopolitico.

Tuttavia, alla luce delle incertezze in merito all'evoluzione del conflitto tra Russia e Ucraina, all'eventuale inasprimento delle suddette sanzioni e misure restrittive e, quanto ai rapporti tra Cina e USA, a una possibile *escalation* delle tensioni politico-militari, e alla possibile crisi finanziaria e/o recessione economica che potrebbero conseguire, alla Data del Documento di Offerta non è possibile prevedere se il verificarsi dei suddetti eventi potrà avere ripercussioni: (i) sull'Offerta; e/o (ii) sulle condizioni reddituali, patrimoniali e/o finanziarie dell'Emittente e/o del Gruppo, rispetto a quelle risultanti dal resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2022.

Per ulteriori informazioni, si rinvia a quanto indicato nel Paragrafo B, Sezione B.2.7, del Documento di Offerta.

A.17 Possibili impatti della Pandemia da Covid-19 sul *business* dell'Emittente e sui programmi futuri dell'Offerente

Alla Data del Documento di Offerta, il contesto macroeconomico nazionale e internazionale è ancora condizionato dall'emergenza sanitaria legata alla pandemia da COVID-19.

Permangono, pertanto, notevoli incertezze circa l'evoluzione e gli effetti di tale pandemia, l'adozione dei provvedimenti delle autorità in materia di ripresa delle attività produttive e la situazione di recessione economica che ne potrebbe conseguire.

Con riguardo al *business* dell'Offerente, non si prevedono impatti rilevanti, considerato anche che l'Offerente è una società di recente costituzione che non ha svolto alcuna attività operativa rilevante, fatta eccezione per le attività propedeutiche al perfezionamento dell'Acquisizione e alla promozione dell'Offerta.

Con riguardo al *business* dell'Emittente e del Gruppo Aedes, si evidenzia che, in base a quanto riportato nel resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2022, *“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”*.

Fermo restando quanto precede, alla luce delle incertezze in merito all'evoluzione e agli effetti della pandemia, all'adozione dei provvedimenti delle autorità nazionali in materia di prevenzione del contagio e alla possibile crisi finanziaria e/o recessione economica che potrebbero conseguire, alla Data del Documento di Offerta, non è possibile prevedere se la medesima potrà avere effetti negativi sostanziali: (i) sull'Offerta; e/o (ii) sulle condizioni reddituali, patrimoniali e/o finanziarie dell'Emittente e/o del Gruppo, rispetto a quelle risultanti dal resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2022.

L'Offerente conferma che non sono previste variazioni dei programmi futuri, come descritti nella Sezione G. Paragrafo G.2, a cui si rinvia, in relazione alla gestione dell'Emittente connesse all'impatto della pandemia di COVID-19 sul *business* dell'Emittente stesso.

A.18 Il Reinvestimento

VI-BA partecipa nel capitale sociale dell'Emittente a far data dal 28 dicembre 2018 (ossia dalla data di ammissione alla negoziazione delle azioni dell'Emittente, corrispondente alla data di efficacia della scissione parziale e proporzionale dell'allora Aedes SIIQ S.p.A., ora denominata Restart S.p.A., in favore di Sedea SIINQ S.p.A., che ha poi assunto la denominazione di Aedes SIIQ S.p.A.), con una partecipazione rimasta sostanzialmente invariata tra il 9% e il 10% del relativo capitale sociale; si segnala, per completezza, che VI-BA era già azionista dell'allora Aedes SIIQ S.p.A., oggi denominata Restart S.p.A., in epoca antecedente a detta operazione di scissione perfezionatasi in data 28 dicembre 2018, con una partecipazione nel relativo capitale sociale pari al 9,9% (partecipazione tutt'ora detenuta da VI-BA nel capitale sociale di Restart S.p.A.).

Il capitale sociale di VI-BA è detenuto come segue: (i) quanto al 24,9% da Acciaierie Valbruna S.p.A.; (ii) quanto al 21,3% da Pegaso S.p.A. (società controllata da Acciaierie Valbruna S.p.A.); (iii) quanto al restante 53,8% da componenti della famiglia Amenduni Gresele e, più precisamente, da: (a) Michele Amenduni Gresele per il 6,66% in piena proprietà e per il 4,09% in nuda proprietà, con usufrutto in favore di Maria Gresele e di Michele Amenduni Gresele; (b) Ernesto Amenduni Gresele per il 6,66% in piena proprietà e per il 4,09% in nuda proprietà, con usufrutto in favore di Mara Gresele e di Ernesto Amenduni Gresele; (c) Massimo Amenduni Gresele per il 6,66% in piena proprietà e per il 4,09% in nuda proprietà, con usufrutto in favore di Mara Gresele e di Massimo Amenduni Gresele; (d) Maurizio Amenduni Gresele per il 6,66% in piena proprietà e per il 4,09% in nuda proprietà, con usufrutto in favore di Mara Gresele e di Maurizio Amenduni Gresele; (e) Antonella Amenduni Gresele per il 6,66% in piena proprietà e per il 4,09% in nuda proprietà, con usufrutto in favore di Mara Gresele e di Antonella Amenduni Gresele. Pertanto, VI-BA non è soggetta al controllo di alcun soggetto.

Come descritto nelle Premesse, con la sottoscrizione dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, VI-BA si è impegnata ad apportare in adesione all'Offerta l'intera partecipazione dalla stessa detenuta nel capitale sociale di Aedes, pari a n. 25.459.788 azioni ordinarie rappresentative del 9,07% del capitale sociale dell'Emittente.

Inoltre, l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale contiene la disciplina degli impegni di capitalizzazione in relazione all'operazione nel suo complesso, in virtù dei quali VI-BA e il Fondo si sono impegnati a investire in Domus - nell'ambito dell'Aumento di Capitale avente importo massimo (complessivo di sovrapprezzo) pari ad Euro 179.894.544,98 - importi rispettivamente pari a Euro 31 milioni e Euro 148,9 milioni.

In particolare, l'Aumento di Capitale prevede le seguenti *tranches*:

- (a) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a complessivi Euro 66.966.625,91 (la "**Tranche Acquisizione**"), sottoscritta e integralmente liberata dal Fondo e VI-BA come segue, funzionale a dotare l'Offerente delle risorse necessarie per il pagamento del corrispettivo per l'Acquisizione Augusto e l'Acquisizione Palladio, oltre ai relativi costi dell'operazione:
 - (i) Euro 11.540.777,19 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
 - (ii) Euro 1.292.991,00 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie; e
 - (iii) Euro 54.132.857,71 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

La Tranche Acquisizione è stata sottoscritta e liberata in data 9 dicembre 2022.

- (b) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a complessivi Euro 36.745.188,98 (la "**Tranche Riservata all'Offerta**"), sottoscritta e integralmente liberata dal Fondo e VI-BA come segue, funzionale a dotare l'Offerente delle risorse necessarie per il pagamento del Corrispettivo delle Azioni Aedes portate in adesione all'Offerta o altrimenti acquisite sul mercato e/o in esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1 e comma 2, del TUF e del Diritto di Acquisto e dei relativi costi connessi all'operazione:
 - (i) Euro 6.331.582,67 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
 - (ii) Euro 714.856,11 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie; e
 - (iii) Euro 29.698.750,21 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

La Tranche Riservata all'Offerta è stata sottoscritta e liberata in data 25 gennaio 2023.

(c) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a complessivi Euro 11.338.062,53 (la "**Terza Tranche**"), funzionale a dotare l'Offerente delle risorse necessarie (i) per il pagamento dei rimanenti costi dell'operazione e (ii) per finanziarie l'operatività dell'Emittente, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro 1.953.667,46 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
- (ii) Euro 220.575,36 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie;
- (iii) Euro 9.163.819,71 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

La Terza Tranche dovrà essere sottoscritta e liberata, successivamente alla pubblicazione del Documento di Offerta, alla/e data/e così come specificata/e dall'Offerente con comunicazione/i scritta/e.

(d) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad un massimo di Euro 64.844.667,56 (la "**Quarta Tranche**"), funzionale a dotare l'Offerente, in una o più *tranche* in base all'effettivo fabbisogno di liquidità, delle risorse necessarie ad effettuare apporti per dotare l'Emittente dei fondi necessari al perseguimento di alcuni costi previsti dal *business plan* dell'Emittente, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro 11.173.972,68 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
- (ii) Euro 1.261.577,53 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie;
- (iii) fino a Euro 52.409.117,35 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

La Quarta Tranche dovrà essere sottoscritta e liberata, successivamente alla pubblicazione del Documento di Offerta, alla data così come specificata dall'Offerente con comunicazione/i scritta/e.

Si riporta di seguito uno schema riepilogativo delle *tranche* dell'Aumento di Capitale:

Tranche dell'Aumento di Capitale	Importo riservato alla sottoscrizione del Fondo	Importo riservato alla sottoscrizione di VI-BA	Totale
Tranche Acquisizione	Euro 1.292.991,00, in cambio di Quote Ordinarie	Euro 11.540.777,19, in cambio di Quote Ordinarie	Euro 66.966.625,91
	Euro 54.132.857,71, in cambio di Quote Privilegiate		
Tranche Riservata all'Offerta	Euro 714.856,11, in cambio di Quote Ordinarie; e	Euro 6.331.582,67, in cambio di Quote Ordinarie	Euro 36.745.188,98
	Euro 29.698.750,21, in cambio di Quote Privilegiate		
Terza Tranche	Euro 220.575,36, in cambio di Quote Ordinarie;	Euro 1.953.667,46, in cambio di Quote Ordinarie	Euro 11.338.062,53

	Euro 9.163.819,71, in cambio di Quote Privilegiate		
Quarta Tranche	Euro 1.261.577,53, in cambio di Quote Ordinarie;	Euro 11.173.972,68, in cambio di Quote Ordinarie	Euro 64.844.667,56
	fino a Euro 52.409.117,35, in cambio di Quote Privilegiate		

Alla Data del Documento di Offerta, Domus è pertanto partecipata come di seguito riportato:

Socio Domus	Capitale	% capitale sociale detenuto alla data del Documento di Offerta	% capitale votante detenuto alla data del Documento di Offerta
Domus (Lux) SCSp	capitale ordinario	1,95	1,95
	capitale privilegiato	80,82	80,82
VI-BA S.r.l.	capitale ordinario	17,23	17,23

Si precisa che le proporzioni sul capitale ordinario sono rispettivamente pari a circa l'89,9% per VI-BA e il 10,1% per il Fondo.

A fronte dei rispettivi investimenti in quote ordinarie, il Fondo e VI-BA hanno sottoscritto quote ordinarie ai medesimi termini e condizioni, nella stessa proporzione reciproca, e in misura proporzionale al loro investimento.

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede altresì che siano riservate alla sottoscrizione del Fondo quote privilegiate per una percentuale pari all'80,82% del capitale sociale dell'Offerente alla Data del Documento dell'Offerta. Le quote privilegiate sono destinate ad assorbire tutti gli utili fino alla concorrenza di certi ritorni concordati per il Fondo calibrati su un IRR o un MOIC² atteso sulla base dell'ammontare investito da parte del Fondo nella quota privilegiata. Al raggiungimento dei ritorni preferenziali, le quote privilegiate si estingueranno automaticamente.

Si precisa che, ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, l'impegno complessivo di sottoscrizione di quote privilegiate da parte del Fondo è variabile in relazione al numero di Azioni che saranno apportate in adesione all'Offerta e, pertanto, alla percentuale di capitale

² Ai fini di tali previsioni, (i) per MOIC si intende il multiplo del relativo capitale investito e (ii) per IRR si intende, rispetto ai flussi di cassa rappresentati dagli investimenti di capitale e le distribuzioni ricevute, il tasso di sconto(espresso in percentuale) che, applicato all'insieme dei suddetti flussi di cassa (tenendo conto della tempistica di tutti tali flussi di cassa), rende il valore attuale netto pari a zero, sulla base del fatto che il tasso di rendimento di tali flussi di cassa è considerato composto su base annua.

sociale dell'Emittente che sarà detenuto dall'Offerente ad esito della stessa (come eventualmente prorogata e/o ivi incluso a seguito dell'eventuale Riapertura dei Termini, e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108, comma 1 e 111 del TUF).

Si riportano di seguito alcune esemplificazioni sulle percentuali di partecipazione nel capitale sociale dell'Offerente ad esito dell'Offerta (come eventualmente prorogata e/o ivi incluso a seguito dell'eventuale Riapertura dei Termini, e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108, comma 1 e 111 del TUF) in base al numero di Azioni che saranno apportate in adesione all'Offerta:

Azioni acquisite in sede di Offerta	% capitale sociale dell'Offerente detenuta dal Fondo	% capitale sociale dell'Offerente detenuta da VI-BA
126.687.361 (100% delle Azioni Oggetto dell'Offerta)	82,77%	17,23%
88.681.153 (70% delle Azioni Oggetto dell'Offerta)	81,63%	18,37%
0 (0% delle Azioni Oggetto dell'Offerta)	78,30%	21,70%

Sulla base del corrispettivo riconosciuto agli Aderenti all'Offerta (pari a Euro 0,2922 per Azione), con l'adesione all'Offerta VIBA incasserà un importo pari a Euro 7.439.350,00, a fronte di un investimento complessivo pari ad Euro 31.000.000,00.

L'importo della Tranche Riservata all'Offerta la cui sottoscrizione è riservata a VI-BA non varia a seconda dell'esito di adesione all'Offerta.

L'investimento di VI-BA è stato finanziato come segue:

- (i) mediante un finanziamento concesso da Intesa Sanpaolo S.p.A. di importo complessivo pari ad Euro 30 milioni. In particolare, detto contratto di finanziamento ha scadenza fissata per il 6 dicembre 2024 (ossia, due anni dalla sottoscrizione del contratto), prevede un rimborso bullet alla suddetta scadenza, con la facoltà di rimborso, anche parziale, anticipato, con un tasso di interesse pari a Euribor sei mesi con floor pari a zero, maggiorato di un margine pari a 170 basis point per anno per il primo semestre, e soggetto a meccanismo di step up pari a 50 basis point per anno in relazione a ciascun semestre successivo sino alla data di scadenza;
- (ii) tramite l'apporto da parte di Vertex S.r.l., di importo complessivo pari ad Euro 1 milione, sulla base dell'Accordo di Associazione in Partecipazione. Tale Accordo di Associazione in Partecipazione, avente ad oggetto l'apporto di Vertex S.r.l. all'affare consistente nell'acquisizione e nella gestione della partecipazione di VI-BA in Domus, prevede in particolare che: (a) la gestione della partecipazione detenuta da VI-BA in Domus spetterà soltanto a VI-BA, quale unica ed esclusiva titolare della partecipazione stessa e dei diritti ad essa connessi, fermo restando che VI-BA e Vertex S.r.l. si consulteranno in buona fede – senza che tuttavia gravi in capo a VI-BA alcun vincolo di conformarsi agli eventuali rilievi di Vertex S.r.l. – con riferimento all'assunzione di specifiche determinazioni; (b) a fronte

dell'apporto di Euro 1 milione da parte di Vertex S.r.l., VI-BA sarà tenuta esclusivamente a corrispondere a Vertex S.r.l. un importo pari al 3,23% degli importi che dovessero essere effettivamente incassati da VI-BA in relazione ai diritti patrimoniali inerenti direttamente la partecipazione detenuta dalla stessa VI-BA in Domus o all'eventuale trasferimento della medesima; (c) a partire dal 31 dicembre 2026 (ossia decorso il periodo di intrasferibilità stabilito nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale delle quote detenute dal Fondo e da VI-BA in Domus), ciascuna delle parti dell'Accordo di Associazione in Partecipazione avrà diritto di richiedere alla e di ottenere dall'altra lo scioglimento anticipato dell'Accordo di Associazione in Partecipazione, offrendo Vertex S.r.l. di acquistare da VI-BA o VI-BA di vendere a Vertex S.r.l. una frazione pari al 3,23% della partecipazione di VI-BA in Domus.

Vertex s.r.l. è una società a responsabilità limitata con sede legale a Milano, Via Lorenzo Mascheroni, 2 (p.iva, cod. fisc e n. iscrizione al registro delle imprese di Milano, Monza Brianza, Lodi 06745490968) capitale sociale Euro 1.000.000,00 i.v., partecipata (i) per l'80% da Safe s.r.l. (società controllata al 99,5% da Gianfranco Paparella), (ii) da Gianfranco Paparella per il 15% e (iii) da Michele Piero Greco per il restante 5%. La società svolge prevalentemente attività di compravendita, costruzione, ristrutturazione, locazione e gestione di immobili, attività di consulenza amministrativa-gestionale e di pianificazione aziendale nel settore immobiliare.

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale contiene altresì, *inter alia*, previsioni relative alla *governance* e agli assetti proprietari di Domus, dell'Emittente e delle Controllate e alla circolazione delle quote detenute dal Fondo e VI-BA in Domus (quali accordi di *lock-up*).

Con riferimento alle previsioni di *governance*, si segnala in particolare che, con riferimento al periodo successivo al *closing* dell'Acquisizione Augusto, l'Accordo prevede, *inter alia*:

- (i) il diritto di VI-BA a nominare un membro di cinque del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente, il quale svolgerà la funzione di Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- (ii) che talune materie di natura sia ordinaria che straordinaria, siano riservate alla decisione dei soci dell'Offerente e siano validamente assunte con il voto favorevole di almeno l'85% del capitale sociale dell'Offerente e purché consti, in ogni caso, il voto favorevole del Fondo e di VI-BA; e
- (iii) che talune materie siano riservate alla competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente e siano validamente adottate solo se conseguano il voto favorevole di almeno 3 amministratori e purché consti il voto favorevole dell'amministratore nominato (e/o designato) da VI-BA.

L'Accordo stabilisce inoltre che la *governance* dell'Emittente e delle Controllate rifletterà, *mutatis mutandis*, nella massima misura possibile, le stesse regole stabilite per Domus all'interno dell'Accordo.

Con riferimento agli impegni di *lock-up*, si segnala altresì che determinate previsioni sono state regolate nel contesto di una *side letter* (la "**Side Letter**") rilasciata a VI-BA da Hines Domus e sottoscritta in data 30 settembre 2022 *a latere* della stipula dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale. In particolare, con la sottoscrizione della Side Letter, Hines Domus si è impegnata a non trasferire a terzi (diversi da propri affiliati), sino alla scadenza del periodo di *lock-up* di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale (*i.e.*, sino al 31 dicembre 2026) la partecipazione da essa detenuta nel Fondo riferibile (indirettamente) a Quote Ordinarie dell'Offerente, se non previo consenso scritto di VI-BA. In caso di inadempimento da parte di Hines Domus (o di sue affiliate) a detto impegno di *lock-up*, VI-BA avrà il diritto di vendere ad Hines Domus tutte le Quote

Ordinarie dell'Offerente in titolarità di VI-BA, a un prezzo determinato in un importo pari all'investimento effettuato da VI-BA nell'Offerente, dedotte le somme ricevute a titolo di provento quale corrispettivo ricevuto per l'eventuale vendita di parte delle proprie Quote Ordinarie, fermo restando il diritto di prelazione del Fondo di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

Pur con le prerogative ed i diritti riconosciuti a VI-BA dall'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, non è previsto nel suddetto Accordo, né nell'ambito di altri accordi, che VI-BA svolga ruoli di carattere operativo nell'ambito dell'operazione; nel contesto dell'operazione, VI-BA assume solo il ruolo di investitore ed i diritti e le prerogative di *governance* riconosciute a VI-BA nell'ambito dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale sono funzionali a consentire alla stessa VI-BA di monitorare e tutelare il proprio investimento. VI-BA è addivenuta a tale decisione di investimento, partecipando all'operazione, in quanto ritenuta coerente e in linea con la propria operatività e con l'attività dalla stessa svolta.

Si segnala che nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale non è previsto alcun diritto o facoltà di *exit* speciale a favore di VIBA tale da consentire a VIBA medesima di disinvestire la partecipazione in Domus.

Nel contesto dell'operazione e degli accordi e delle condizioni economiche degli stessi ai sensi delle quali è stato pattuito l'investimento e il reinvestimento di VI-BA, non sono stati attribuiti benefici o vantaggi avendo riguardo alle previsioni di *governance*, nonché in termini di diritti patrimoniali e/o in termini di previsioni di *exit*, che debbano essere considerati ai fini della determinazione del Corrispettivo dell'Offerta ai sensi dell'art. 106, comma 2 del TUF né ai fini del principio di parità di trattamento degli oblati.

Per maggiori informazioni in merito all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale si fa riferimento alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta e a quanto riportato alla Sezione B, Paragrafo B.1.5 del Documento di Offerta.

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 Informazioni relative all'Offerente

B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale

La denominazione sociale dell'Offerente è Domus S.r.l.

L'Offerente è una società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 38, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA 12513510961.

Si precisa che l'Offerente è un veicolo societario costituito in data 26 luglio 2022 allo scopo di concludere le Compravendite e conseguentemente promuovere l'Offerta.

B.1.2 Costituzione e durata

L'Offerente è stato costituito il 26 luglio 2022, con atto n. 13889/7487 di Repertorio del Notaio Andrea De Costa di Milano (MI), in forma di società a responsabilità limitata di diritto italiano.

Ai sensi dell'articolo 4 dello statuto sociale dell'Offerente, la durata dell'Offerente è stabilita fino al 31 dicembre 2050.

B.1.3 Legislazione di riferimento e foro competente

L'Offerente è una società di diritto italiano e opera in base alla legislazione italiana.

Il foro competente è quello della sede legale dell'Offerente, situata in Milano.

B.1.4 Capitale sociale

Ai sensi dell'articolo 7 dello statuto sociale dell'Offerente, alla data del Documento di Offerta il capitale sociale dell'Offerente deliberato è pari ad Euro 1.500.000,00, sottoscritto e versato per Euro 558.435,00, diviso in due categorie di Quote, con diritto di voto, come segue:

- (a) n. 107.089 quote ordinarie (le "**Quote Ordinarie**"), e
- (b) n. 451.346 quote privilegiate (le "**Quote Privilegiate**").

Le Quote Privilegiate avranno diritto a ricevere in via esclusiva tutte le distribuzioni (inclusi utili e riserve) fino al raggiungimento di quanto segue:

- (i) su una porzione pari al 43,61% delle somme investite a titolo di sottoscrizione delle Quote Privilegiate (dedotto l'importo di Euro 3 milioni) (i "**Conferimenti Privilegiati Rilevanti**"), un importo tale da determinare il maggiore tra:
 - (a) un MOIC pari a 1,20; e
 - (b) un IRR pari al 15%

(il "**Rendimento a Breve Termine**")

fermo restando che rispetto ad ogni importo dei Conferimenti Privilegiati Rilevanti non ancora ricevuti dai detentori di quote privilegiate, l'importo dovrà essere tale da determinare il maggiore tra:

- (a) un MOIC pari a 1,35; e
- (b) un IRR pari al 20%

- (ii) su una porzione pari al 56,39% dei Conferimenti Privilegiati Rilevanti, un importo tale da determinare il maggiore tra:
- (a) un MOIC pari a 1,55; e
 - (b) un IRR pari al 20%
- (iii) sulla residua porzione pari ad Euro 3 milioni di conferimenti effettuati a titolo di sottoscrizione di Quote Privilegiate, un importo tale da determinare il maggiore tra:
- (a) un MOIC pari a 2.0 e
 - (b) un IRR pari al 25%.

Ai fini di tali previsioni, (i) per MOIC si intende il multiplo del relativo capitale investito e (ii) per IRR si intende, rispetto ai flussi di cassa rappresentati dagli investimenti di capitale e le distribuzioni ricevute, il tasso di sconto (espresso in percentuale) che, applicato all'insieme dei suddetti flussi di cassa (tenendo conto della tempistica di tutti tali flussi di cassa), rende il valore attuale netto pari a zero, sulla base del fatto che il tasso di rendimento di tali flussi di cassa è considerato composto su base annua.

Al raggiungimento dei ritorni preferenziali di cui ai punti (i), (ii) e (iii) sopra, le Quote Privilegiate si estingueranno automaticamente.

Una volta raggiunti i suddetti ritorni ed estinte le Quote Privilegiate, gli ulteriori utili o altre distribuzioni saranno ripartiti tra le Quote Ordinarie *pari passu e pro-rata*, ma fatto salvo il diritto particolare del Fondo di ricevere un importo aggiuntivo (la "**Promote**"), come di seguito indicato in percentuale del relativo importo da ripartire, determinato sulla base del MOIC raggiunto dai detentori di Quote Ordinarie rispetto alle somme investite a titolo di sottoscrizione di tali Quote Ordinarie, al momento della ricezione della relativa distribuzione, fermo restando che il diritto del Fondo a ricevere tale *Promote* sarà condizionato alla circostanza che alla relativa data di distribuzione Hines Italy RE S.r.l. continui ad agire come consulente dell'Offerente ai sensi di un determinato accordo di consulenza:

Soglie del MOIC dei Soci Ordinari		Ordinarie	Promote
0.00 x	1.30 x	100%	0
1.30 x	1.50 x	83.47%	16.53%
1.50 x	2.00 x	61.21%	38.79%
2.00 x	2.13 x	50.08%	49.92%
2.13 x	2.55 x	83.47%	16.53%
2.55 x	3.00 x	72.34%	27.66%
3.00 x	Successive	55.65%	44.35%

A titolo esemplificativo, qualora l'ammontare delle distribuzioni destinate alle Quote Ordinarie fosse pari ad Euro 77.050.154 e ricorrano i presupposti e le condizioni per il riconoscimento della *Promote*, le relative distribuzioni (inclusi utili e riserve) saranno distribuite come segue:

Soglie del MoIC dei Soci Ordinari		Ordinarie	Promote
0.00 x	1.30 x	€44.850,00	-
1.30 x	1.50 x	€5.759.274	€1.140.726
1.50 x	2.00 x	€10.558.669	€6.691.331
2.00 x	2.13 x	€2.246.117	€2.238.883
2.13 x	2.55 x	€2.975.117	€589.401
TOTALE		€66.389.814	€10.660.340

Si precisa, in ogni caso, che le Quote Ordinarie e le Quote Privilegiate sono dotate dei medesimi diritti amministrativi.

Per completezza, si segnala che, in data 2 dicembre 2022, l'assemblea dell'Offerente ha deliberato l'Aumento di Capitale, da eseguirsi in più *tranche* in via scindibile, riservato alla sottoscrizione del Fondo e VI-BA per un importo massimo (complessivo di sovrapprezzo) pari ad Euro 179.894.544,98.

L'Aumento di Capitale prevede le seguenti *tranches*:

- (a) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a complessivi Euro 66.966.625,91 (la "**Tranche Acquisizione**"), sottoscritta e integralmente liberata dal Fondo e VI-BA come segue, funzionale a dotare l'Offerente delle risorse necessarie per il pagamento del corrispettivo per l'Acquisizione Augusto e l'Acquisizione Palladio, oltre ai relativi costi dell'operazione:
- (i) Euro 11.540.777,19 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
 - (ii) Euro 1.292.991,00 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie; e
 - (iii) Euro 54.132.857,71 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

La Tranche Acquisizione è stata sottoscritta e liberata in data 9 dicembre 2022.

- (b) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a complessivi Euro 36.745.188,98 (la "**Tranche Riservata all'Offerta**"), sottoscritta e integralmente liberata dal Fondo e VI-BA come segue, funzionale a dotare l'Offerente delle risorse necessarie per il pagamento del Corrispettivo delle Azioni Aedes portate in adesione all'Offerta o altrimenti acquisite sul mercato e/o in esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1 e comma 2, del TUF e del Diritto di Acquisto e dei relativi costi connessi all'operazione:

- (i) Euro 6.331.582,67 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
- (ii) Euro 714.856,11 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie; e
- (iii) Euro 29.698.750,21 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

La Tranche Riservata all'Offerta è stata sottoscritta e liberata in data 25 gennaio 2023.

- (c) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a complessivi Euro 11.338.062,53 (la "**Terza Tranche**"), funzionale a dotare l'Offerente delle risorse necessarie (i) per il pagamento dei rimanenti costi dell'operazione e (ii) per finanziarie l'operatività dell'Emittente, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro 1.953.667,46 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
- (ii) Euro 220.575,36 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie;
- (iii) Euro 9.163.819,71 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

La Terza Tranche dovrà essere sottoscritta e liberata, successivamente alla pubblicazione del Documento di Offerta, alla/e data/e così come specificata/e dall'Offerente con comunicazione/i scritta/e.

- (d) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad un massimo di Euro 64.844.667,56 (la "**Quarta Tranche**"), funzionale a dotare l'Offerente, in una o più *tranche* in base all'effettivo fabbisogno di liquidità, delle risorse necessarie ad effettuare apporti per dotare l'Emittente dei fondi necessari al perseguimento di alcuni costi previsti dal *business plan* dell'Emittente, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro 11.173.972,68 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
- (ii) Euro 1.261.577,53 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie;
- (iii) fino a Euro 52.409.117,35 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

Si precisa che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state definite dall'Offerente, né assunte decisioni da parte dello stesso in merito a, operazioni in relazione alle quali si renda necessario dotare l'Emittente dei fondi previsti dalla Quarta Tranche dell'Aumento di Capitale.

La Quarta Tranche dovrà essere sottoscritta e liberata, successivamente alla pubblicazione del Documento di Offerta, alla data così come specificata dall'Offerente con comunicazione/i scritta/e.

Per maggiori informazioni in merito all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale si fa riferimento alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

B.1.5 Compagine sociale e patti parasociali

Compagine sociale

Alla Data del Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Offerente è detenuto come segue:

- (i) quanto all'82,77%, dal Fondo, una *société en commandite spéciale* – SCSp costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 7 rue de la Chapelle L-1325, Lussemburgo, registrata al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al n. B269788; e

- (ii) quanto al 17,23%, da VI-BA, società a responsabilità limitata, costituita ai sensi del diritto italiano, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02049310242, con sede legale in Viale della Scienza 25, Vicenza, Italia.

Si riportano di seguito le percentuali di partecipazione nel capitale sociale di Domus e del capitale votante dell'Offerente alla data del Documento di Offerta:

Socio Domus	Capitale	% capitale sociale detenuto alla data del Documento di Offerta	% capitale votante detenuto alla data del Documento di Offerta
Domus (Lux) SCSp	Capitale ordinario	1,95	1,95
	Capitale privilegiato	80,82	80,82
VI-BA S.r.l.	Capitale ordinario	17,23	17,23

Si precisa che le proporzioni sul capitale ordinario sono rispettivamente pari a circa l'89,9% per VI-BA e il 10,1% per il Fondo.

Si precisa che, ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, l'impegno complessivo di sottoscrizione di quote privilegiate da parte del Fondo è variabile in relazione al numero di Azioni che saranno apportate in adesione all'Offerta e, pertanto, alla percentuale di capitale sociale dell'Emittente che sarà detenuto dall'Offerente ad esito della stessa (come eventualmente prorogata e/o ivi incluso a seguito dell'eventuale Riapertura dei Termini, e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108, comma 1 e 111 del TUF).

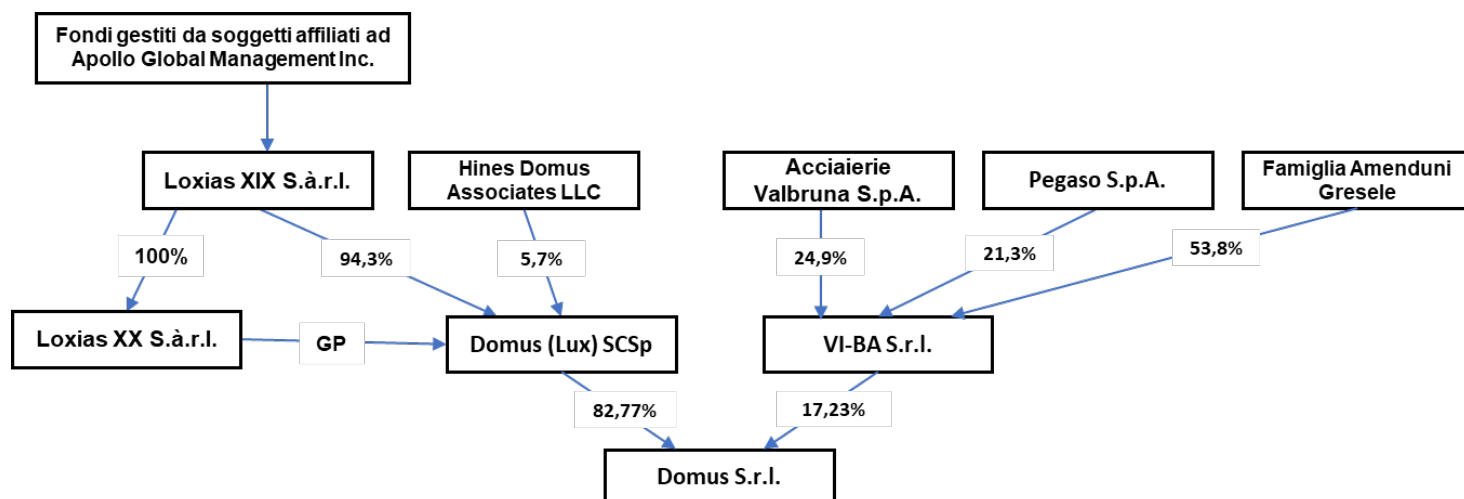
Si riportano di seguito alcune esemplificazioni sulle percentuali di partecipazione nel capitale sociale dell'Offerente ad esito dell'Offerta (come eventualmente prorogata e/o ivi incluso a seguito dell'eventuale Riapertura dei Termini, e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108, comma 1 e 111 del TUF) in base al numero di Azioni che saranno apportate in adesione all'Offerta:

Azioni acquisite in sede di Offerta	% capitale sociale dell'Offerente detenuta dal Fondo	% capitale sociale dell'Offerente detenuta da VI-BA
126.687.361 (100% delle Azioni Oggetto dell'Offerta)	82,77%	17,23%
88.681.153 (70% delle Azioni Oggetto dell'Offerta)	81,63%	18,37%
0 (0% delle Azioni Oggetto dell'Offerta)	78,30%	21,70%

Il capitale sociale del Fondo, a sua volta, è detenuto: (i) quanto al 94,3% da Loxias e (ii) quanto al 5,7% da Hines Domus. Il Fondo è indirettamente controllato congiuntamente da fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo e dal gruppo Hines.

Il capitale sociale di VI-BA è detenuto (i) quanto al 24,9% da Acciaierie Valbruna S.p.A., (ii) quanto al 21,3% da Pegaso S.p.A. e (iii) quanto al restante 53,8% da componenti della famiglia Amenduni Gresele. VI-BA non è soggetta al controllo di alcun soggetto.

Di seguito si riporta una sintesi grafica della struttura societaria dell'Offerente.



Alla luce delle previsioni contenute nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, alla Data del Documento di Offerta, non esistono soggetti che possano esercitare singolarmente il controllo sull'Offerente, ai sensi dell'art. 93 del TUF e dell'art. 2359 del Codice Civile.

L'attuale struttura del capitale sociale dell'Offerente è stata implementata in conformità alle previsioni di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, tenuto conto degli impegni di capitalizzazione ivi previsti ai fini del pagamento del prezzo delle Compravendite (che hanno trovato esecuzione lo scorso 14 dicembre 2022) e del pagamento del Corrispettivo dell'Offerta (che troveranno applicazione in tempo utile per la Data di Pagamento).

Per maggiori informazioni in merito all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale si fa riferimento alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

Patti Parasociali

Accordo di Investimento e Patto Parasociale

In data 30 settembre 2022, il Fondo e VI-BA hanno sottoscritto l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, successivamente modificato in data 14 dicembre 2022, avente a oggetto le quote dell'Offerente e, indirettamente, dell'Emittente e delle società controllate dall'Emittente.

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale disciplina diversi profili tra cui,

- (i) la capitalizzazione dell'Offerente in relazione all'operazione nel suo complesso;

- (ii) gli impegni di ciascuna parte in relazione alla promozione da parte dell'Offerente, in seguito all'Acquisizione Augusto, dell'Offerta, con l'obiettivo di addivenire, *inter alia*, al Delisting;
- (iii) l'Impegno ad Aderire di VI-BA;
- (iv) gli assetti proprietari dell'Offerente, prevedendo la suddivisione del capitale sociale dell'Offerente in capitale ordinario e privilegiato;
- (v) la *governance* dell'Offerente, dell'Emittente e delle Controllate; e
- (vi) il regime di circolazione delle quote dell'Offerente, tra cui la previsione, a decorrere dalla Data di Esecuzione sino al 31 dicembre 2026 di un periodo di *lock-up* e di talune regole concernenti il trasferimento delle quote, quali eccezioni al *lock-up*.

Con riferimento agli impegni di *lock-up*, si segnala altresì che, nel contesto della Side Letter rilasciata a VI-BA da Hines Domus e sottoscritta in data 30 settembre 2022 a *latere* della stipula dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, al fine di, *inter alia*, regolare i rapporti diretti tra VI-BA e Hines Domus anche in quanto titolari diretti ed indiretti della partecipazione in quote ordinarie, Hines Domus si è impegnata a non trasferire a terzi (diversi da propri affiliati), sino alla scadenza del periodo di *lock-up* di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale (*i.e.*, sino al 31 dicembre 2026), la partecipazione da essa detenuta nel Fondo riferibile (indirettamente) a Quote Ordinarie dell'Offerente, se non previo consenso scritto di VI-BA. In caso di inadempimento da parte di Hines Domus (o di sue affiliate) a detto impegno di *lock-up*, VI-BA avrà il diritto di vendere ad Hines Domus tutte le Quote Ordinarie dell'Offerente in titolarità di VI-BA, a un prezzo determinato in un importo pari all'investimento effettuato da VI-BA nell'Offerente, dedotte le somme ricevute a titolo di provento quale corrispettivo ricevuto per l'eventuale vendita di parte delle proprie Quote Ordinarie, fermo restando il diritto di prelazione del Fondo di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

Per maggiori informazioni in merito all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale si rinvia alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli articoli 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta.

LPA

In data 19 ottobre 2022, come modificato in data 2 dicembre 2022, Loxias, Loxias XX S.à r.l., soggetti che fanno indirettamente capo ad alcuni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo, e Hines Domus hanno sottoscritto l'LPA, avente a oggetto le partecipazioni e la capitalizzazione del Fondo e indirettamente le quote dell'Offerente e, dalla Data di Esecuzione, indirettamente, le azioni dell'Emittente e delle società controllate dall'Emittente.

L'LPA disciplina diversi profili tra cui,

- (i) la capitalizzazione del Fondo;
- (ii) la *governance* del Fondo e per alcuni aspetti la *governance* dell'Offerente, e, dalla Data di Esecuzione, dell'Emittente e delle Controllate; e
- (iii) il regime di circolazione delle partecipazioni del Fondo, tra cui la previsione di un periodo di *lock-up* e di talune regole concernenti il trasferimento delle partecipazioni nel Fondo.

Per maggiori informazioni in merito all'LPA si rinvia alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli articoli 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta.

B.1.6 Organi di amministrazione e controllo**Consiglio di Amministrazione**

L'articolo 18 dello statuto sociale dell'Offerente prevede che la società sia amministrata da un consiglio di amministrazione composto da cinque membri.

Gli amministratori possono anche essere non soci e durano in carica per il periodo stabilito all'atto della loro nomina e comunque per un periodo non superiore a 3 (tre) esercizi sociali; essi scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio sociale della loro carica.

Il consiglio di amministrazione dell'Offerente in carica alla Data del Documento di Offerta, nominato in data 20 dicembre 2022, scadrà alla data dell'assemblea dei soci convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2024.

La composizione del consiglio di amministrazione dell'Offerente in carica alla Data del Documento di Offerta è indicata nella tabella che segue.

CARICA	NOME E COGNOME
Presidente del consiglio di amministrazione	Paolo Ingrassia
Amministratore Delegato	Paolo Matteucci
Amministratore	Riccardo Rattellini
Amministratore	Andrea Casini
Amministratore	Alessandro Bozzano

Gli amministratori sono domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta al Registro delle Imprese competente.

Si segnala che, alla Data del Documento di Offerta i seguenti componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente ricoprono la carica di consigliere dell'Emittente:

- Paolo Matteucci (Amministratore Delegato).
- Riccardo Rattellini.

Collegio sindacale

L'articolo 22 dello statuto sociale dell'Offerente prevede che il collegio sindacale dell'Offerente sia composto da tre (3) sindaci effettivi e due (2) sindaci supplenti.

Il collegio sindacale dell'Offerente in carica alla Data del Documento di Offerta è stato nominato in data 20 dicembre 2022 e scadrà alla data dell'assemblea dei soci dell'Offerente convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2024.

CARICA	NOME E COGNOME
Presidente del collegio sindacale	Pierluigi Bourlot
Sindaco effettivo	Fabio Facchini
Sindaco effettivo	Michela Cassano
Sindaco supplente	Loretta Guarda
Sindaco supplente	Mara Vanzetta

I sindaci sono domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta al Registro delle Imprese competente.

Si segnala che, per quanto a conoscenza dell'Offerente, alla Data del Documento di Offerta nessuno dei membri del collegio sindacale dell'Offerente ricopre cariche o è titolare di interessenze economiche nell'ambito dell'Emittente o di società del Gruppo Aedes.

Alla Data del Documento di Offerta, Domus non ha nominato alcun revisore legale dei conti.

B.1.7 Attività dell'Offerente e del gruppo di appartenenza

L'Offerente è una *holding* di partecipazioni, il cui oggetto sociale consiste ne: *“l'attività di assunzione e gestione di partecipazioni in società italiane ed estere, qualunque ne sia l'oggetto sociale nonché di finanziamento sotto qualsiasi forma e di coordinamento tecnico, finanziario e amministrativo delle società partecipate, anche indirettamente, nonché l'esercizio nei confronti di queste ultime di attività di indirizzo, rimanendo espressamente vietato lo svolgimento delle predette attività nei confronti del pubblico; la compravendita di titoli azionari ed obbligazionari, di quote di società di qualunque tipo e specie, non a scopo di collocamento e non nei confronti del pubblico; la compravendita, la costruzione, la gestione e l'amministrazione di beni immobili”*.

L'Offerente è stata costituita appositamente per l'implementazione delle operazioni indicate nelle Compravendite nonché per l'esecuzione dell'Offerta e non ha svolto alcuna attività operativa significativa dalla propria data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche all'Acquisizione e all'Offerta.

Alla Data del Documento di Offerta, ad eccezione della Partecipazione alla Data del Documento di Offerta pari a circa il 54,85% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente non detiene partecipazioni in alcuna società, né è titolare di beni o rapporti non inerenti l'Offerta.

Alla Data del Documento di Offerta, in seguito all'acquisizione della Partecipazione alla Data di Esecuzione, l'Offerente esercita il controllo di diritto sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del TUF. In virtù delle disposizioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale che depotenziano la partecipazione di maggioranza detenuta dal Fondo e attribuiscono a VI-BA rilevanti poteri di veto, non esistono soggetti che possano controllare singolarmente Domus.

Loxias è indirettamente controllata da alcuni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo. Fondato nel 1990, Apollo (NYSE: APO) è un gestore di attività alternative globali in forte crescita. Attraverso una piattaforma di investimento completamente integrata che copre l'intero spettro di rischio-rendimento, dall'*investment grade* al *private equity*, Apollo fornisce soluzioni di capitale innovative alle imprese e investe su tutto lo spettro della *capital structure*. Al 30 settembre 2022 Apollo aveva *assets under management* (AuM) per circa USD 523 miliardi gestiti attraverso strategie di rendimento, ibride e azionarie. Lo *standing* di Apollo è evidenziato dalla sua comprovata capacità di: (i) identificare *asset* di alta qualità che presentano vantaggi competitivi sostenibili; (ii) supportare i principali team di gestione e gli *asset manager*; (iii) mettere a disposizione preziose informazioni dai suoi bilanci regolamentati, dalla sua esperienza finanziaria acquisita in transazioni di valore in miliardi e dai portafogli di *asset* e società in portafoglio attuali e precedenti dei suoi fondi affiliati. I fondi affiliati ad Apollo vantano una lunga tradizione di investimenti in Italia. Nel 2015, i fondi affiliati ad Apollo hanno acquisito il 100% delle attività assicurative di Banca Carige (ridenominata Amissima). Nel 2019, i fondi affiliati ad Apollo hanno completato l'acquisizione di una partecipazione di maggioranza in Gamenet, uno dei principali operatori di giochi e scommesse sportive in Italia. Nel dicembre 2020, Gamenet ha firmato un accordo per l'acquisizione delle attività italiane online B2C di Lottomatica nel settore delle scommesse sportive e delle macchine da gioco. Nel 2021, i fondi affiliati ad Apollo hanno acquisito una partecipazione di maggioranza in Reno de Medici, produttore *leader* di cartoncino patinato a base riciclata in Italia, in Francia e nella Penisola Iberica, seguita da un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria e dal *delisting* della società. Nel 2021, i fondi affiliati ad Apollo hanno stipulato un accordo di *joint-venture* con Illimity Bank per l'acquisizione di crediti deteriorati (NPL)

e inadempienze probabili (UTP) di natura immobiliare in Italia. Nel 2022 i fondi affiliati ad Apollo hanno acquisito un portafoglio immobiliare a uso misto dalla Fondazione ENPAM, che si è aggiunto ad altri significativi investimenti immobiliari nel Paese. Inoltre, i fondi affiliati ad Apollo sono finanziatori attivi nel mercato immobiliare italiano in diverse classi di asset.

Hines è una società statunitense fondata nel 1957 da Gerald D. Hines a Houston in Texas. Hines è una società immobiliare integrata e globale a partecipazione ristretta, operante in tutto il mondo nella gestione di investimenti, attività e sviluppo di progetti immobiliari, con oltre 4.320 dipendenti in 24 paesi. Hines vanta oltre €92,3 miliardi di “Assets Under Management,” di cui €58,1 sotto forma di investimenti fiduciari, e €47,3 come servizi di “Property Management” per conto di terzi. Hines gestisce un portafoglio globale di oltre 1.476 immobili, per una superficie commerciale complessiva superiore a 45 milioni di mq.

Dall'ingresso in Italia nel 1999, Hines ha sviluppato oltre 20 progetti, incluso il progetto *mixed use* di Porta Nuova a Milano che ha ad oggetto 140.000 mq di uffici, 125.000 mq di residenze e 40.000 mq di retail ed aree comuni.

Nel 2015 il Gruppo ha dismesso le attività legate ai servizi ed alla gestione per conto terzi tramite la SGR italiana focalizzandosi in investimenti diretti per conto di fondi pan-europei discrezionali. Durante i primi 3 anni di attività (Dal 2015), il Gruppo Hines ha acquistato immobili in centro a Milano per oltre €1 miliardi sia a reddito sia da valorizzare fra cui Piazza Cordusio 2, Via Dante 16, via Broletto 20, Piazza Edison e via Cantù 2, Via Mazzini, Piazza del Liberty, Via della Spiga 26 e Torre Velasca in Milano.

Dal 2018, Hines ha intrapreso una strategia di diversificazione aprendosi al settore “Living” (che include studentati, Senior Housing, Multifamily e residenziale in affitto short term). Ad oggi, Hines sta realizzando più di 5,000 appartamenti a Milano ed altrettanti posti letto per studenti.

A partire dal 2019 Hines ha introdotto inoltre una solida piattaforma logistica anche in Italia, sulla base della sua esperienza a livello globale – la piattaforma globale vanta esperienza in sviluppi logistici per oltre 4 milioni di metri quadrati.

Gli investimenti in ambito logistico in Italia negli ultimi 18 mesi comprendono l'acquisizione di una piattaforma a Vigasio per oltre 380 mila mq, unitamente alla prima piattaforma last-mile completamente elettrica nella città di Milano in viale Rubattino. Hines ha acquisito ulteriore immobili per c. 500 mila mq, ed è in esclusiva per oltre un milione di metri quadrati da realizzare lungo le principali direttrici logistiche italiane.

Oggi Hines Italy conta una squadra di oltre 80 professionisti basati a Milano, includendo diversi team specializzati nell'investimento, nelle attività di asset management e in quelle di Project&Construction management.

VI-BA è una società a responsabilità limitata con sede in Vicenza, Italia, attiva nella compravendita, nella gestione e nella valorizzazione di asset immobiliari, e titolare di partecipazioni in società aventi analogo oggetto in Italia.

Per maggiori informazioni in merito ai dati dei soci e alla struttura del capitale sociale di Domus si veda il Paragrafo B.1.5 che precede.

B.1.8 Principi contabili

Come indicato al Paragrafo B.1.2 del Documento di Offerta, l'Offerente è stato costituito in data 26 luglio 2022 e non ha pertanto, alla Data del Documento di Offerta, completato un esercizio sociale.

Il bilancio di esercizio dell'Offerente sarà redatto in conformità ai principi contabili nazionali, mentre il bilancio consolidato sarà redatto in conformità ai principi contabili IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

B.1.9 Informazioni contabili

L'Offerente, in ragione della sua recente costituzione (26 luglio 2022) e in assenza di attività operativa, non ha redatto alcun bilancio. Il primo esercizio si chiuderà il 31 dicembre 2022. Pertanto, alla Data del Documento di Offerta, non sono disponibili dati relativi al bilancio dell'Offerente.

A fini meramente illustrativi, si riporta di seguito una sintetica rappresentazione della situazione patrimoniale dell'Offerente predisposta alla data del 31 dicembre 2022, non assoggettata ad alcuna verifica contabile e/o attività di revisione legale e predisposta esclusivamente ai fini dell'inserimento nel presente Documento di Offerta.

DOMUS SRL	
(in migliaia di Euro) STATO PATRIMONIALE	31-Dec-22
Attività	
Partecipazione in Aedes SIIQ S.p.A.	50,627.00
Cassa e disponibilità liquide	17,684.00
Totale Attività	68,311.00
Patrimonio Netto	
Capitale sociale	558.00
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	66,428.00
Utile (perdita) di esercizio	- 584.00
Totale Patrimonio Netto	66,402.00
Passività correnti	1,909.00
Totale Patrimonio Netto e Passività	68,311.00

Si segnala che nell'importo pari a Euro 50.627.000, relativo alla partecipazione in Aedes SIIQ S.p.A., per Domus S.r.l. sono stati capitalizzati costi accessori imputabili alla partecipazione per Euro 5.651.782,82.

Non è stato incluso un conto economico dell'Offerente in quanto, a partire dalla data di costituzione, l'Offerente non ha svolto alcuna attività operativa rilevante tranne quelle relative all'acquisizione della Partecipazione alla Data della Comunicazione ex art. 102 TUF e alla promozione dell'Offerta.

Si riporta di seguito una sintetica rappresentazione della situazione patrimoniale dell'Offerente *pro-forma* al 31 dicembre 2022, predisposta al fine di rappresentare i principali effetti dell'Offerta – in caso di integrale adesione alla stessa da parte degli azionisti di Aedes, a fronte di un corrispettivo unitario pari a Euro 0,2922 per ciascuna Azione – sulla situazione patrimoniale dell'Offerente, come se la stessa Offerta si fosse perfezionata in data 31 dicembre 2022.

DOMUS SRL	
(in migliaia di Euro) STATO PATRIMONIALE	31-Dec-22
Attività	
Partecipazione in Aedes SIIQ S.p.A.	81,993.44
Cassa e disponibilità liquide	17,684.00
Totale Attività	99,677.44
Patrimonio Netto	
Capitale sociale	558.00
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	66,428.00
Versamento in conto aumento di capitale	31,366.44
Utile (perdita) di esercizio	- 584.00
Totale Patrimonio Netto	97,768.44
Passività correnti	
	1,909.00
Totale Patrimonio Netto e Passività	99,677.44

La situazione patrimoniale *pro-forma* di cui sopra non è stata assoggettata ad alcuna verifica contabile e/o attività di revisione legale ed è stata predisposta esclusivamente ai fini dell'inserimento nel presente Documento di Offerta.

Loxias è indirettamente controllata da alcuni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo, collettivamente il "**Fondo EPF IV**". Alla chiusura dell'ultimo trimestre del 2022, il Fondo EPF IV aveva un patrimonio netto stimato pari a USD 421 milioni e aveva raccolto capitale per un importo pari a USD 1,7 miliardi. La raccolta di capitale da parte del Fondo EPF IV non è ancora conclusa, e il Fondo EPF IV è attualmente in fase di raccolta di ulteriore capitale sotto forma di impegni di sottoscrizione, che potrebbero aumentare ulteriormente il capitale a disposizione del Fondo EPF IV.

Le contribuzioni di capitale di Hines derivano da risorse del gruppo Hines e dai propri manager. Tali risorse sono in ultima istanza attribuibili alla famiglia Hines. Il gruppo Hines vanta un totale di 92,3 miliardi di euro di asset in gestione a livello globale, in più di 28 paesi.

B.1.10 Andamento recente

Nel periodo intercorrente tra la costituzione dell'Offerente e la Data del Documento di Offerta, non si sono registrati fatti che assumono rilevanza ai fini della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Offerente fatte salve le attività connesse all'esecuzione delle operazioni descritte nei Contratti di Compravendita e alla promozione dell'Offerta.

B.1.11 Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente

Avendo stipulato accordi parasociali connessi all'Offerta e alla *governance* dell'Emittente, il Fondo e VI-BA sono considerate persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi dell'art. 101-bis, commi 4 e 4-bis, lett. a), del TUF (le "**Persone che Agiscono di Concerto**").

Inoltre, avendo stipulato accordi parasociali connessi, *inter alia*, alla capitalizzazione e alla *governance* del Fondo e per alcuni aspetti alla *governance* dell'Offerente, e, dalla Data di Esecuzione, dell'Emittente e delle Controllate, Hines Domus, Loxias e Loxias XX S.à r.l., con sede legale in 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, iscritta al registro del commercio e delle società del Lussemburgo (*Registre du Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al numero B268066, sono considerate Persone che Agiscono di Concerto.

In ogni caso, l'obbligo solidale di promuovere l'Offerta gravante sull'Offerente e sulle Persone che Agiscono di Concerto, ai sensi dell'art. 106 del TUF, è adempiuto dall'Offerente.

B.2 Soggetto Emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

Le informazioni contenute nel presente Paragrafo B.2 sono tratte esclusivamente dai dati resi pubblici dall'Emittente e da altre informazioni pubblicamente disponibili alla Data del Documento di Offerta.

I documenti e le informazioni relativi all'Emittente sono pubblicati sul sito *internet* dell'Emittente all'indirizzo www.aedes-siiq.com, sul sito *internet* di Borsa Italiana all'indirizzo www.borsaitaliana.it e sul sito *internet* della CONSOB www.consob.it.

B.2.1 Denominazione sociale, forma giuridica e sede sociale

La denominazione sociale dell'Emittente è "Aedes SIIQ S.p.A."

L'Emittente è una società per azioni costituita ai sensi del diritto italiano, con sede sociale in Milano, Via Tortona n. 37, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 09721360965.

Le Azioni dell'Emittente sono quotate su Euronext Milan, mercato organizzato e gestito da Borsa Italiana.

B.2.2 Costituzione e durata

L'Emittente³ è stato costituito il 14 dicembre 2016.

Ai sensi dell'articolo 4 dello statuto sociale dell'Emittente, la durata dell'Emittente è stabilita fino al 31 dicembre 2100.

B.2.3 Capitale sociale

Alla Data del Documento di Offerta il capitale sociale dell'Emittente ammonta ad Euro 221.623.142,19, suddiviso in n. 280.607.269 Azioni, senza valore nominale.

Le Azioni dell'Emittente sono quotate su Euronext Milan, mercato organizzato e gestito da Borsa Italiana, con codice ISIN IT0005350449 e sono in regime di dematerializzazione ai sensi dell'articolo 83-*bis* del TUF.

Si ricorda, inoltre, che in conformità con quanto previsto dall'art. 5 dello statuto sociale dell'Emittente, le n. 17.251.539 Azioni Speciali detenute da Augusto si sono automaticamente convertite in Azioni sulla base di un rapporto di 1:1 al perfezionamento della Compravendita Augusto; pertanto, alla Data del Documento di Offerta non risultano emesse azioni di categoria diversa rispetto a quelle Ordinarie.

Alla Data del Documento di Offerta, l'Emittente non è titolare di azioni proprie.

Alla Data del Documento di Offerta, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili in azioni dell'Emittente, *warrant* e/o strumenti finanziari che attribuiscono diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nelle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente, e/o altri strumenti finanziari che possano conferire a terzi in futuro diritti di acquisire o sottoscrivere azioni o, più semplicemente, diritti di voto, anche limitato.

B.2.4 Soci rilevanti e patti parasociali

In base alle comunicazioni effettuate ai sensi dell'articolo 120, comma 2, del TUF, così come pubblicate sul sito *internet* della Consob alla Data del Documento di Offerta e alle altre informazioni a disposizione dell'Offerente, i seguenti soggetti risultano detenere una

³ Ex Sede SIIQ S.p.A.

partecipazione effettiva (in termini di diritti di voto) superiore al 5% del capitale sociale dell'Emittente (fonte: www.consob.it).

Dichiarante	Azionista Diretto	Titolo di possesso	Partecipazione dichiarata
Domus S.r.l.	Domus S.r.l.	proprietà	54,852%
Vi-BA S.r.l.	Vi-BA S.r.l.	proprietà	9,667%

Si precisa che le percentuali sopra riportate nella tabella sono tratte da informazioni a disposizione dell'Offerente e dal sito www.consob.it e derivano dalle comunicazioni rese dagli azionisti ai sensi dell'articolo 120 del TUF: pertanto, come ivi precisato, le percentuali potrebbero non risultare in linea con dati elaborati e resi pubblici da fonti diverse, ove la variazione della partecipazione non avesse comportato obblighi di comunicazione in capo agli azionisti.

Alla Data del Documento di Offerta, con riferimento alle pattuizioni parasociali rilevanti ai sensi dell'art. 122 del TUF inerenti a Aedes (o alle sue controllanti o controllate) risultano pubblicate le disposizioni rilevanti ai fini delle citate disposizioni; per maggiori dettagli in merito al contenuto di tali documenti si rinvia alla Sezione H del Documento di Offerta.

B.2.5 Organi di amministrazione e controllo e società di revisione

L'Emittente ha adottato il sistema tradizionale di *governance*, che prevede la presenza di due organi, entrambi di nomina assembleare: il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale.

La revisione legale è affidata alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A., ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 15 dello statuto sociale dell'Emittente, l'Emittente è amministrato da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di 5 ad un numero massimo di 15 membri, nominati dall'Assemblea Ordinaria degli azionisti, che ne determina di volta in volta il numero.

Gli amministratori durano in carica 3 (tre) esercizi, salvo diverso e inferiore periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina, e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Offerta è composto da 11 (undici) consiglieri, di cui 4 nominati dall'assemblea degli azionisti tenutasi in data 12 maggio 2021, 3 nominati dall'assemblea degli azionisti tenutasi in data 29 giugno 2022, e 4 membri nominati ai sensi dell'articolo 2386 del Codice Civile dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 14 dicembre 2022 a seguito delle dimissioni di altrettanti amministratori precedentemente in carica. I consiglieri nominati per cooptazione resteranno in carica fino alla prossima assemblea dei soci di Aedes.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è la seguente:

Carica	Nome e Cognome	Data di nomina	Data di cessazione
Presidente del consiglio di amministrazione	Benedetto Ceglie	12 maggio 2021	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022

Amministratore Delegato	Paolo Matteucci	14 dicembre 2022	La prossima assemblea ai sensi dell'articolo 2386, comma 1, del Codice Civile
Amministratore	Claudia Arena	29 giugno 2022	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Guido Croci(*)	29 giugno 2022	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Ermanno Niccoli	12 maggio 2021	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Annamaria Pontiggia(*)	12 maggio 2021	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Angela Vecchione(*)	12 maggio 2021	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Rosanna Ricci(*)	29 giugno 2022	Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022
Amministratore	Samuele Cappelletti	14 dicembre 2022	La prossima assemblea ai sensi dell'articolo 2386, comma 1, del Codice Civile
Amministratore	Salvatore Marangella(*)	14 dicembre 2022	La prossima assemblea ai sensi dell'articolo 2386, comma 1, del Codice Civile
Amministratore	Riccardo Rattellini	14 dicembre 2022	La prossima assemblea ai sensi dell'articolo 2386, comma 1, del Codice Civile

(*) Amministratori Indipendenti ai sensi degli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, TUF, dell'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance*, nonché dall'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/2017.

Tuttavia, si segnala che, alla Data del Closing, 7 amministratori (e in particolare Benedetto Ceglie, Claudia Arena, Guido Croci, Ermanno Niccoli, Annamaria Pontiggia, Angela Vecchione e Rosanna Ricci) hanno rassegnato le proprie dimissioni dalla carica con efficacia dalla prima data tra: (i) la scadenza del termine di 100 giorni di calendario dalla Data del Closing, e (ii) la fine della giornata precedente la data in cui si terrà la prossima assemblea dei soci in merito, *inter alia*, alla nomina del nuovo organo amministrativo dell'Emittente.

Per i fini della carica assunta, tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente hanno eletto domicilio presso la sede sociale dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Offerta, per quanto a conoscenza dell'Offerente, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è titolare di azioni e/o altre interessenze economiche dell'Emittente e/o di società del Gruppo Aedes.

Si precisa che i consiglieri dell'Emittente Paolo Matteucci e Riccardo Rattellini ricoprono rispettivamente la carica di amministratore delegato e consigliere dell'Offerente.

Comitati Endoconsiliari

Come previsto dall'art. 16 dello statuto sociale dell'Emittente e in ottemperanza alle disposizioni di legge e regolamentari, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha costituito al suo interno i seguenti comitati:

- (i) il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, di cui fanno parte: Rosanna Ricci (Presidente), Anna Maria Pontiggia e Angela Vecchione;
- (ii) il Comitato per la Remunerazione e Nomine, di cui fanno parte: Anna Maria Pontiggia (Presidente), Salvatore Marangella e Rosanna Ricci;
- (iii) il Comitato Investimenti, di cui fanno parte: Anna Maria Pontiggia (Presidente), Salvatore Marangella e Angela Vecchione.

Collegio Sindacale

Ai sensi dell'art. 23 dello statuto sociale, il Collegio Sindacale dell'Emittente è composto da 3 sindaci effettivi e da 3 sindaci supplenti. Alla Data del Documento di Offerta, il Collegio Sindacale dell'Emittente è composto dai seguenti sindaci, nominati in data 29 giugno 2022, i quali resteranno in carica sino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024:

CARICA	NOME E COGNOME
Presidente del collegio sindacale	Philipp Oberrauch(*)
Sindaco effettivo	Roberta Moscaroli(*)
Sindaco effettivo	Nicola Rinaldi(*)
Sindaco supplente	Laura Galleran
Sindaco supplente	Calogero Alessandro Cicallo
Sindaco supplente	Cesare Montanari

(*) membri dell'Organismo di Vigilanza

Alla Data del Documento di Offerta, per quanto a conoscenza dell'Offerente, nessuno dei membri del Collegio Sindacale dell'Emittente è titolare di azioni e/o altre interessenze economiche dell'Emittente e/o di società del Gruppo di appartenenza.

Ai fini della carica assunta, tutti i componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente hanno eletto domicilio presso la sede sociale dell'Emittente.

Soggetto incaricato della revisione legale dei conti

Con delibera del 12 novembre 2018, l'assemblea degli azionisti dell'Emittente ha deliberato di conferire a Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti sino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2026.

Deloitte & Touche S.p.A. ha sottoposto a revisione contabile il bilancio consolidato dell'Emittente al 31 dicembre 2021 e ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 29 aprile 2022.

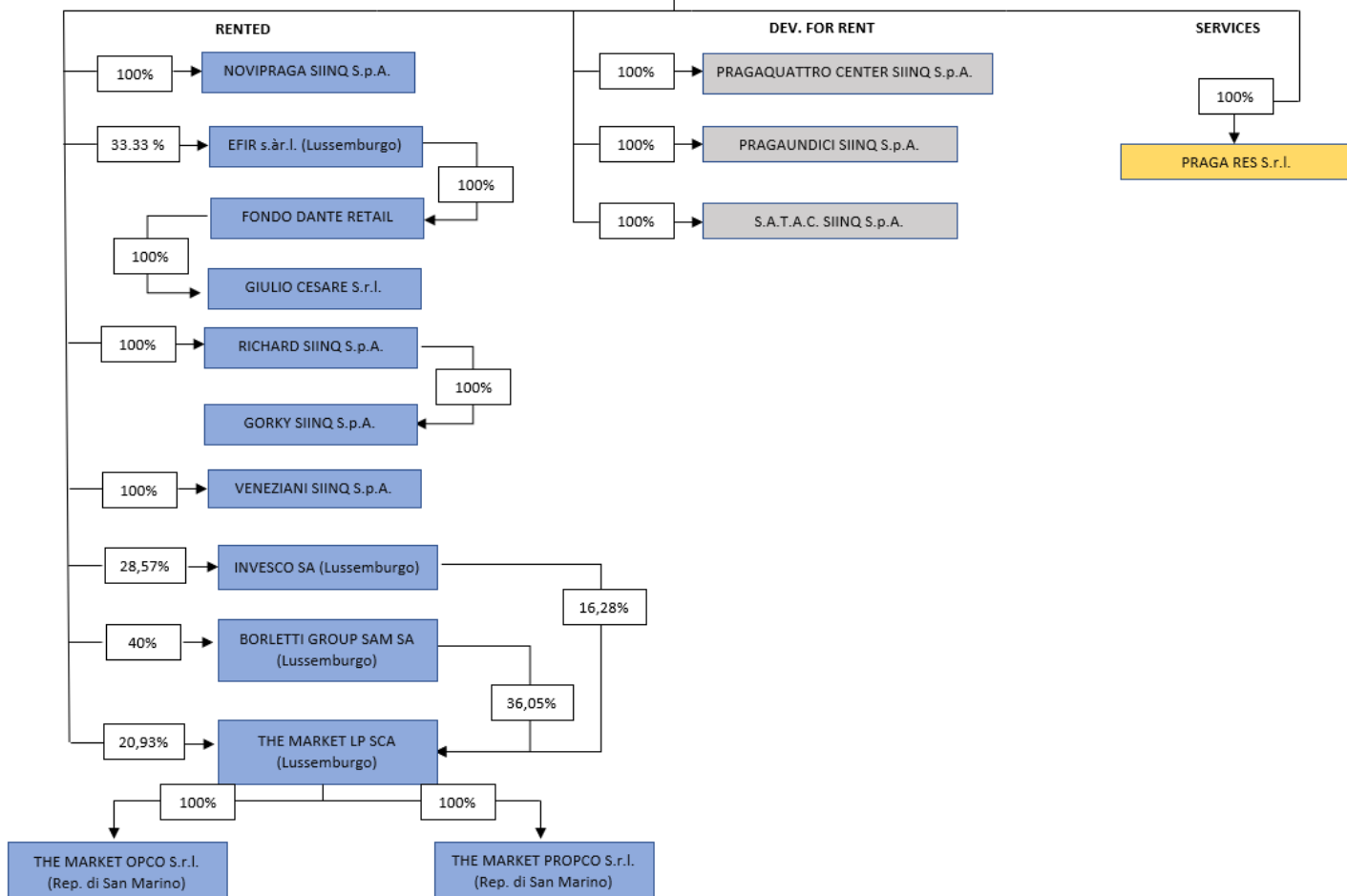
B.2.6 Attività dell'Emittente

L'Emittente è titolare di un complesso aziendale che svolge – in via diretta o attraverso società controllate, collegate o partecipazioni in fondi immobiliari – l'attività di locazione di immobili con destinazione commerciale e di sviluppo di aree idonee alla realizzazione di immobili con destinazione commerciale (principalmente retail) da concedere in locazione, coerentemente con il modello SIIQ. In particolare, l'Emittente è una società attiva nella gestione e sviluppo di un patrimonio immobiliare a reddito con destinazione commerciale, prevalentemente *retail* e *office*, in coerenza con il modello SIIQ.

Il patrimonio immobiliare dell'Emittente è prevalentemente investito nel settore commerciale, sia *retail* sia direzionale. L'attività del Gruppo Aedes consiste principalmente nella gestione e nello sviluppo del patrimonio immobiliare di proprietà, anche attraverso l'erogazione di servizi ad alto valore aggiunto resi direttamente e tramite società specializzate interamente controllate.

Le attività oggetto del *business* del Gruppo Aedes si possono riassumere come segue: (i) attività di investimento e gestione immobiliare, con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes in un'ottica di medio-lungo periodo, attraverso la commercializzazione degli spazi disponibili, nonché la gestione dei contratti di locazione e di affitto di ramo di azienda in essere, con lo scopo di ottimizzare il rendimento degli immobili in portafoglio. Gli immobili che rientrano in questo tipo di attività sono classificati gestionalmente come "*rented asset*"; (ii) attività di *project and construction management* integrato, prevalentemente a supporto delle iniziative di sviluppo del patrimonio immobiliare del Gruppo Aedes. Tale attività consiste nel progettare e gestire in modo integrato il processo progettuale e costruttivo, attraverso un controllo continuo ed efficace delle attività connesse alla realizzazione del progetto; (iii) attività di sviluppo immobiliare, con lo scopo di realizzare nuovi immobili a reddito per il Gruppo Aedes. Gli immobili che rientrano in questo tipo di attività sono classificati gestionalmente come "*development for rent*"; (iv) attività di valorizzazione del residuo patrimonio non core di Gruppo, attraverso la vendita degli *asset* non considerati strategici (c.d. *trading*) e il reinvestimento delle somme rivenienti in nuovi investimenti a reddito o a supporto degli sviluppi immobiliari. Gli immobili che rientrano in questo tipo di attività sono classificati gestionalmente come "*asset to be sold*".

La struttura societaria del Gruppo Aedes alla Data del Documento di Offerta è rappresentata dal grafico che segue:



B.2.7 Andamento recente e prospettive

Le informazioni di seguito riportate sono tratte dalle informazioni disponibili al pubblico alla Data del Documento di Offerta e contenute (i) nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021 approvata dal assemblea degli azionisti dell'Emittente in data 29 giugno 2022 (la "**Relazione Finanziaria Annuale 2021**"), raffrontate con i dati relativi all'esercizio precedente e (ii) nel resoconto intermedio consolidato e abbreviato sulla gestione dell'Emittente al 30 settembre 2022, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 9 novembre 2022 (la "**Relazione Novemestrale 2022**"), raffrontata con i dati relativi al 30 settembre 2021.

Al riguardo, si segnala che l'Offerente non ha effettuato alcuna autonoma verifica dei dati e delle informazioni relative al Gruppo Aedes esposti nel Documento di Offerta.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Relazione Finanziaria Annuale 2021, nonché alla Relazione Novemestrale 2022, entrambe disponibili sul sito *internet* dell'Emittente all'indirizzo www.aedes-siiq.com – sezione "*Investor/Bilanci-e-Relazioni Infrannuali*".

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE 2021

Le seguenti tabelle riportano la situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, il conto economico consolidato, il conto economico complessivo consolidato, il prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato, il rendiconto finanziario consolidato, e l'indebitamento finanziario netto del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2021 (raffrontati con i dati relativi all'esercizio precedente).

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata del Gruppo Aedes (valori espressi in migliaia di Euro)

	Nota	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate	31 dicembre 2020	Di cui parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	353.425		381.975	
Altre immobilizzazioni materiali	2	968		1.356	
Immobilizzazioni immateriali	3	15		32	
Diritto d'uso	4	1.243		2.076	
Partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto	5	37.434		52.947	
Attività finanziarie disponibili alla vendita		1		1	
Imposte differite attive	6	157		210	
Strumenti finanziari derivati	10	67		26	
Crediti finanziari	7	2.987	2.962	7.098	7.066
Totale attività non correnti		396.297		445.721	
Attività correnti					
Rimanenze	9	6.989		(i) 7.759	
Crediti commerciali e altri crediti	8	8.672	527	13.295	1.694
Strumenti finanziari derivati	10	26		-	
Disponibilità liquide	11	5.160	11	8.625	8
Attività destinate alla dismissione	12	14.082	6.682	-	
Totale attività correnti		34.929		29.679	
TOTALE ATTIVO		431.226		475.400	
PATRIMONIO NETTO					
Patrimonio netto di Gruppo					
Capitale sociale		221.623		212.000	
Riserve per valutazione a "fair value" e altre riserve		71.338		36.158	
Utili/(Perdite) portate a nuovo		(6.949)		46.064	
Utile/(Perdita) del periodo		(52.682)		(52.981)	
Totale patrimonio netto di Gruppo	13	233.330		241.241	
Patrimonio netto di Terzi	14	-		-	
TOTALE PATRIMONIO NETTO		233.330		241.241	

	Nota	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate	31 dicembre 2020	Di cui parti correlate
PASSIVO					
Passività non correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	15	78.461	3.568	150.933	-
Debiti tributari	18	329		-	
Strumenti finanziari derivati	10	-		638	
Imposte differite passive	6	208		350	
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	16	1.454		1.532	
Fondi rischi e oneri	17	1.181		559	
Passività derivante da lease	19	486		1.362	
Debiti commerciali e altri debiti	20	663	155	639	192
Totale passività non correnti		82.782		156.013	
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	15	94.778	1.926	48.131	29.156
Debiti tributari	18	413		1.346	
Debiti commerciali e altri debiti	20	18.755	137	27.800	351
Strumenti finanziari derivati	10	296		-	
Passività derivante da lease	19	872		869	
Totale passività correnti		115.114		78.146	
TOTALE PASSIVO		197.896		234.159	
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		431.226		475.400	

Conto economico consolidato del Gruppo Aedes (valori espressi in migliaia di Euro)

	Nota	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate	31 dicembre 2020	Di cui parti correlate
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	21	18.431	716	16.593	716
Altri ricavi	22	478	69	744	2
Variazione delle rimanenze	23	(770)		(834)	
Costi per materie prime e servizi	24	(8.934)	(1)	(11.213)	(48)
Costo del personale	25	(4.912)	(25)	(5.206)	(97)
Altri costi operativi	26	(3.228)	(1)	(4.277)	(19)
Ammortamenti e svalutazioni	27	(1.277)		(1.323)	
Adeguamenti al fair value	27	(35.600)		(28.574)	
Svalutazioni e accantonamenti	27	(4.700)		(634)	
Quota del risultato di società valutate con il metodo del patrimonio netto	28	(3.133)		(6.538)	
Risultato operativo		(43.645)		(41.262)	

	Nota	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate	31 dicembre 2020	Di cui parti correlate
Proventi finanziari	29	605	585	686	448
Oneri finanziari	29	(9.571)	(461)	(ii) (9.222)	(2.082)
Risultato al lordo delle imposte		(52.611)		(49.798)	
Imposte	30	(71)		(3.183)	
Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento		(52.682)		(52.981)	
RISULTATO DEL PERIODO		(52.682)		(52.981)	
di cui Utile/(Perdita) di competenza degli azionisti di minoranza		-		-	
di cui Utile/(Perdita) di competenza del Gruppo		(52.682)		(52.981)	

Conto economico complessivo consolidato del Gruppo Aedes (valori espressi in migliaia di Euro)

	Nota	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO			
Risultato del periodo		(52.682)	(52.981)
<i>Utili/(Perdite) attuariali</i>		(32)	(9)
<i>Hedge accounting derivati</i>		429	118
Totale Altri Utili/(Perdite)		397	109
Totale Risultato complessivo		(52.285)	(52.872)
di cui di competenza degli azionisti di minoranza			
di cui di competenza del Gruppo		(52.285)	(52.872)
Risultato per azione (in Euro)	31	(0,19)	(1,32)

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato (valori espressi in migliaia di Euro)

	Capitale sociale	Avanzo di fusione	Riserva Sovrapprezzo	Riserva legale	Altre per aumento di capitale	Versamenti soci in conto aumento di capitale	Riserva cash flow hedge	Utili/(Perdite) a nuovo	Risultato del periodo	TOTALE
01/01/2020	210.000	(3.516)	0	2.283	29.649	189	(148)	59.607	(13.534)	284.530
Destinazione risultato 2019								(13.534)	13.534	0
Aumento capitale riservato	2.000		8.000							10.000
Costi per aumenti di capitale					(417)					(417)
Hedge accounting derivati							118			118

	Capitale sociale	Avanzo di fusione	Riserva Sovrapprezzo	Riserva legale	Altre per aumento di capitale	Versamenti soci in conto aumento di capitale	Riserva cash flow hedge	Utili/ (Perdite) a nuovo	Risultato del periodo	TOTALE
Utile / (Perdita) del periodo									(52.981)	(52.981)
Utili / (Perdite) attuariali								(9)		(9)
Totale Utile / (Perdita) complessiva							118	(9)	(52.981)	(52.872)
31/12/2020	212.000	(3.516)	8.000	2.283	29.232	189	(30)	46.064	(52.981)	241.241

	Capitale sociale	Avanzo di fusione	Riserva Sovrapprezzo	Riserva legale	Altre per aumento di capitale	Versamenti soci in conto aumento di capitale	Riserva cash flow hedge	Utili / (Perdite) a nuovo	Risultato del periodo	TOTALE
31/12/2020	212.000	(3.516)	8.000	2.283	29.232	189	(30)	46.064	(52.981)	241.241
Destinazione risultato 2020								(52.981)	52.981	0
Aumento capitale in opzione	9.623		36.088							45.711
Costi per aumenti di capitale					(1.337)					(1.337)
Hedge accounting derivati							429			429
Utile / (Perdita) del periodo									(52.682)	(52.682)
Utili/(Perdite) attuariali								(32)		(32)
Totale Utile / (Perdita) complessiva							429	(32)	(52.682)	(52.285)
31/12/2021	221.623	(3.516)	44.088	2.283	27.895	189	399	(6.949)	(52.682)	233.330

Rendiconto finanziario (valori espressi in migliaia di Euro)

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Risultato di competenza del gruppo	(52.682)	(52.981)
(Plusvalenze)/minusvalenze nette da cessione immobili	-	1.100
Oneri/(proventi) da partecipazioni	3.133	6.538
Ammortamenti	1.277	1.323
Adeguamenti al fair value del patrimonio immobiliare	35.600	28.574
Svalutazioni / (rilasci) di fondi su crediti e fondi rischi	1.570	935
Oneri/(proventi) finanziari netti	8.966	8.536

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Imposte correnti e differite del periodo	71	3.183
Svalutazioni attività destinate alla dismissione	3.530	-
Variazione Fondo TFR	(403)	(332)
Variazione Fondi Rischi e Oneri	(317)	(66)
Svalutazione delle rimanenze	798	834
Variazione crediti commerciali e altri crediti	1.334	402
Variazione debiti commerciali e altri debiti	(6.984)	2.602
Altri costi (proventi) non monetari	710	-
Imposte sul reddito pagate al netto dei rimborsi	(10)	-
Interessi (pagati)/incassati	(7.146)	(3.248)
Flusso finanziario dell'attività operativa	(10.553)	(2.600)
(Incrementi) di investimenti immob. e altre immob. materiali	(7.608)	(17.253)
Decrementi di investimenti immob. e altre immob. materiali	1.500	11.000
Acconti su cessioni	-	4.000
Incrementi di investimenti immateriali	-	(18)
Flussi di cassa derivanti da (incrementi) e decrementi di partecipazioni	1.450	660
Variazione dei crediti finanziari	(2.794)	18
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	(7.452)	(1.593)
Variazioni debiti vs banche ed altri finanziatori	(5.248)	7.016
Rimborso di debiti per lease	(870)	(834)
Incassi derivanti dell'emissione di azioni	20.658	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	14.540	6.182
Variazione della disponibilità monetaria netta	(3.465)	1.989
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	8.625	6.636
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo	5.160	8.625

Debiti verso banche e altri finanziatori (valori espressi in migliaia di Euro)

I debiti verso banche e altri finanziatori sono così composti:

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Non correnti		
Prestiti obbligazionari	-	43.833
Finanziamenti con immobili concessi a garanzia	64.696	96.607
Debiti verso società di leasing per immobili in locazione finanziaria	1.226	1.341
Mutui ipotecari	63.470	95.266
Debiti verso altri finanziatori	3.568	-
Altri finanziamenti	10.197	10.493
	78.461	150.933
Correnti		
Prestiti obbligazionari	42.963	45
Finanziamenti con immobili concessi a garanzia	39.106	6.296

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Debiti verso società di leasing per immobili in locazione finanziaria	228	96
Mutui ipotecari	38.878	6.200
Debiti verso altri finanziatori	-	27.171
Altri finanziamenti	12.709	14.619
	94.778	48.131
Totale	173.239	199.064

Si riporta di seguito il dettaglio dell'indebitamento finanziario netto redatto in conformità alla Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 (inclusivo dei debiti per *lease* iscritti in conformità all'IFRS16 e delle passività per contratti derivati) ed al richiamo di attenzione n. 5/21 del 29 aprile 2021:

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
A - Disponibilità liquide	5.160	8.625
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C - Altre attività finanziarie correnti	26	7
D - Liquidità (A + B + C)	5.186	8.632
E - Debito finanziario corrente	(60.528)	(41.779)
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	(35.418)	(7.221)
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	(95.946)	(49.000)
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(90.760)	(40.368)
I - Debito finanziario non corrente	(78.947)	(108.462)
J - Strumenti di debito		(44.471)
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti		-
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	(78.947)	(152.933)
M - Indebitamento finanziario netto (H + L)	(169.707)	(193.301)

La tabella di seguito esposta evidenzia la riconciliazione dei dati di posizione finanziaria netta riportati in Relazione sulla gestione con la tabella sopra riportata:

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Indebitamento finanziario netto incluso nella Relazione sulla Gestione	(169.437)	(192.670)
Altri debiti finanziari correnti per contratti derivati	(296)	-
Altri debiti finanziari non correnti per contratti derivati		(638)
Altri crediti finanziari correnti per contratti derivati	26	7
Indebitamento finanziario netto incluso nelle Note Illustrative	(169.707)	(193.301)

Si riporta di seguito la riconciliazione della movimentazione dell'indebitamento finanziario corrente e non corrente distinguendo tra componenti monetarie e non monetarie:

	Movimenti non monetari			Movimenti monetari		
	31 dicembre 2020	Oneri finanziari competenza, OCI	Variazioni debiti vs banche ed altri finanziatori	Oneri finanziari (pagati / incassati)	Variazioni debiti vs banche ed altri finanziatori	31 dicembre 2021
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti e non correnti	199.064	10.702	(23.716)	(7.563)	(5.248)	173.239
Strumenti finanziari derivati	638	(342)				296
Indebitamento finanziario lordo	199.702	10.360	(23.716)	(7.563)	(5.248)	173.535

Rapporti con Parti Correlate (valori espressi in migliaia di Euro)

Si riporta di seguito il dettaglio dei rapporti con parti correlate.

Controparte	Crediti finanziari non correnti	Disponibilità liquide	Crediti commerciali correnti	Attività destinate alla dismissione	Debiti finanziari correnti	Debiti finanziari non correnti	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	Debiti commerciali e altri debiti correnti
Società controllanti								
Augusto S.p.A.	-	-	143	-	-	3.568	-	-
Totale da Controllanti	-	-	143	-	-	3.568	-	-
Società collegate								
Pragasei S.r.l.	103	-	-	6.682	-	-	155	-
The Market Opco S.r.l.	-	-	8	-	-	-	-	-
The Market Propco S.r.l.	-	-	256	-	-	-	-	-
The Market LP	2.859	-	-	-	-	-	-	-
Totale da Collegate	2.962	-	264	6.682	-	-	155	-
Altre Parti Correlate								
Banca Profilo S.p.A.	-	5	-	-	-	-	-	-
Pragaotto S.r.l.	-	-	6	-	-	-	-	-
Restart SIIQ S.p.A.	-	-	111	-	-	-	-	137
Extrabanca S.p.A.	-	6	-	-	1.926	-	-	-
Arepo Ad Sarl	-	-	3	-	-	-	-	-
Totale Altre Parti Correlate	-	11	120	-	1.926	-	-	137
TOTALE PART CORRELATE	2.962	11	527	6.682	1.926	3.568	155	137

Controparte	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	Altri ricavi	Costi materie prime e servizi	Costi del personale	Altri costi operativi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllanti							

Controparte	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	Altri ricavi	Costi materie prime e servizi	Costi del personale	Altri costi operativi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Augusto S.p.A.	9						(353)
Totale da Controllanti	9						(353)
Società collegate							
Pragasei S.r.l.						406	
The Market Opco S.r.l.	15						
The Market Propco S.r.l.	565						
The Market LP						179	
Totale da Collegate	580					585	
Altre Parti Correlate							
Blue SGR S.p.A. (già Sator Immobiliare SGR S.p.A.)				(25)			
Bollina S.r.l.	18						
Società Agricola La Bollina S.r.l.	21		(1)		(1)		
Pragaotto S.r.l.	5						
Restart SIIQ S.p.A.	83	69					
Extrabanca S.p.A.							(108)
Totale Altre Parti Correlate	127	69	(1)	(25)	(1)		(108)
TOTALE PARTI CORRELATE	716	69	(1)	(25)	(1)	585	(461)

RELAZIONE NOVEMESTRALE 2022

Le seguenti tabelle riportano la situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, i ricavi, il conto economico complessivo consolidato e l'indebitamento finanziario del Gruppo Aedes al 30 settembre 2022 (raffrontati con i dati relativi al 30 settembre 2021).

Si evidenzia che, in base a quanto riportato nella Relazione Novemestrale 2022, "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."

Conto economico consolidato (valori espressi in migliaia di Euro)

Descrizione (Euro/000)	III	III	Variazione	Variazione %	30/09/2022	30/09/2021	Variazione	Variazione %
	Trimestre 2022	Trimestre 2021						
Ricavi lordi da affitto	4.511	4.084	427		13.085	11.492	1.593	
Altri ricavi	313	202	111		608	613	(5)	
Totale Ricavi	4.824	4.286	538		13.693	12.105	1.588	
Perdite per sfitti nette	(97)	(111)	14		(485)	(642)	157	

Descrizione (Euro/000)	III Trimestre 2022	III Trimestre 2021	Variazione	Variazione %	30/09/2022	30/09/2021	Variazione	Variazione %
IMU, alter 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	
Totale Costi Diretti Esterni	(922)	(1.173)	251		(3.270)	(3.580)	310	
Net Operating Income	3.902	3.113	789	25,3%	10.423	8.525	1.898	22,3%
Costo del Personale Diretto	(367)	(524)	157		(1.338)	(1.833)	495	
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	0	50	(50)		0	230	(230)	
Totale Costi Diretti Interni	(367)	(474)	107		(1.338)	(1.603)	265	
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	
Totale Costi Indiretti	(1.270)	(1.561)	291		(4.590)	(5.218)	628	
EBITDA	2.265	1.078	1.187	110,1%	4.495	1.704	2.791	163,8%
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	0	0	0		(5.125)	(16.193)	11.068	
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)	
EBIT (Risultato operativo)	1.628	(259)	1.887	728,6%	(5.001)	(16.541)	11.540	69,8%
Proventi/(oneri) finanziari	(1.480)	(2.268)	788		(5.623)	(6.921)	1.298	
EBT (Risultato ante imposte)	148	(2.527)	2.675	105,9%	(10.624)	(23.462)	12.838	54,7%
Imposte/(Oneri) fiscali	30	133	(103)		0	(4)	4	
Utile/(Perdita)	178	(2.394)	2.572	107,4%	(10.624)	(23.466)	12.842	54,7%
Risultato di competenza del Gruppo	178	(2.394)	2.572	107,4%	(10.624)	(23.466)	12.842	54,7%

Totale ricavi (valori espressi in migliaia di Euro)

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)
Totale	4.824	4.286	538	13.693	12.105	1.588
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

Ricavi (Euro/000)	III	III	Variazione	30/09/2022	30/09/2021	Variazione
	Trimestre 2022	Trimestre 2021				
Costo del Venduto rimanenze immobiliari	(280)	0	(280)	(280)	0	(280)
Margine da vendita Immobili	0	0	0	0	0	0
Altri ricavi (Euro/000)	III	III	Variazione	30/09/2022	30/09/2021	Variazione
	Trimestre 2022	Trimestre 2021				
Costi da attività di Construction Management	(1)	0	(1)	(3)	(9)	6
Margine da erogazione servizi di Construction Management	(1)	0	(1)	(3)	(9)	6
Ricavi da attività di Project Management	0	137	(137)	0	364	(364)
Costi da attività di Project Management	0	(57)	57	(4)	(291)	287
Margine di erogazione servizi di Project Management	0	80	(80)	(4)	73	(77)
Ricavi diversi	314	122	192	615	549	66
Atri ricavi	313	202	111	608	613	(5)

Stato patrimoniale consolidato (valori espressi in migliaia di Euro)

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)
C = A.+B.	CAPITALE INVESTITO	384.573	406.647	(22.074)	386.405	(1.832)
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
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	223.885	233.330	(9.445)	223.399	486
E.	Altre (attività) e passività non correnti	2.215	3.880	(1.665)	3.041	(826)554
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)
I.=F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	158.473	169.437	(10.964)	159.965	(1.492)
L.=D.+E.+I.	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	384.573	406.647	(22.074)	386.405	(1.832)

Indebitamento finanziario netto del Gruppo Aedes (valori espressi in migliaia di Euro)

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
D Liquidità (A) + (B) + (C)	4.086	5.160	(1.074)	2.909	1.177
E Crediti finanziari correnti	0	0	0	0	0

PFN (Euro/000)	30/09/2022	31/12/2021	Variazione	30/06/2022	Variazione	
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
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(47.014)	(94.778)	47.764	(48.106)	1.092
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(42.928)	(89.618)	46.690	(45.197)	2.269
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
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(114.842)	(78.461)	(36.381)	(113.846)	(996)
O	Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)	(157.770)	(168.079)	10.309	(159.043)	1.273
P	Passività corrente derivante da lease	(662)	(872)	210	(439)	(223)
Q	Passività non corrente derivante da lease	(41)	(486)	445	(483)	442
R	Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)	(158.473)	(169.437)	10.964	(159.965)	1.492

Indebitamento finanziario lordo del Gruppo Aedes per tipo di garanzia (valori espressi in migliaia di Euro)

PFN (Euro/000)	30/09/22	31/12/21	Variazione	30/06/22	Variazione
Indebitamento connesso ad operazioni di Sviluppo	15.250	20.058	(4.808)	15.690	(440)
Ipotecario Fondiario	15.250	11.658	3.592	15.690	(440)
Altre Garanzie	0	8.400	(8.400)	0	0
Indebitamento connesso ad operazioni a Reddito	131.587	123.153	8.434	131.177	410
Ipotecario Fondiario	130.294	121.700	8.594	129.827	467
Leasing	1.293	1.453	(160)	1.350	(57)
Indebitamento connesso ad operazioni di Trading	821	925	(104)	911	(90)
Ipotecario Fondiario	821	925	(104)	911	(90)
Indebitamento connesso ad altre operazioni	11.853	14.507	(2.654)	11.830	23
Chirografari	11.853	14.507	(2.654)	11.830	23
Indebitamento verso altri finanziatori	2.345	14.596	(12.251)	2.345	0
Debito relativo a diritti d'uso	703	1.358	(655)	921	(218)
Totale	162.559	174.597	(12.038)	162.874	(315)

Indebitamento finanziario netto di Aedes SIIQ S.p.A. (valori espressi in migliaia di Euro)

	(Euro/000)	30/09/21	31/12/21
A	Disponibilità liquide	2.044	3.803
B	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C	Altre attività finanziarie correnti	236	26
D	Liquidità (A)+(B)+(C)	2.280	3.829
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)
G	Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	(9.234)	(52.175)
H	Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(G)	(6.954)	(48.346)
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
L	Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	(53.346)	(57.379)
M	Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	(60.300)	(105.725)

Rapporti con Parti Correlate (valori espressi in migliaia di Euro) (valori espressi in migliaia di Euro)

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

(Euro/000)	30/09/2022
Crediti finanziari non correnti	4.707
Disponibilità liquide	47
Crediti commerciali correnti	321
Debiti finanziari correnti	2.511
Debiti finanziari non correnti	1.665
Debiti commerciali e altri debiti correnti	218
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	99
Altri ricavi	377
Dividendi	4
Costi del personale	4.707
Proventi finanziari	47
Oneri finanziari	321

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:

(Euro/000)	30/09/2022
Crediti finanziari non correnti	72.198
Disponibilità liquid	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

B.3 Intermediari

L'intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni è Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156 (l'“**Intermediario Incaricato del Coordinamento**” o “**Intesa Sanpaolo S.p.A.**”).

Gli intermediari finanziari incaricati di raccogliere le adesioni all'Offerta, tenere in deposito le Azioni apportate all'Offerta, verificare la regolarità e la conformità della Scheda di Adesione e delle Azioni rispetto a quanto previsto nel Documento di Offerta (gli “**Intermediari Incaricati**”), sono i seguenti:

- Intesa Sanpaolo S.p.A.;
- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.;
- BNP Paribas, Succursale Italia;
- Equita SIM S.p.A.

Le schede di adesione all'Offerta (le “**Schede di Adesione**”) potranno pervenire agli Intermediari Incaricati anche per il tramite di tutti gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. quali, a titolo esemplificativo, banche, SIM, società di investimento ed agenti di cambio (gli “**Intermediari Depositari**”), come specificato alla Sezione F, Paragrafo F.1.2 del Documento di Offerta. Gli Intermediari Incaricati raccoglieranno le Schede di Adesione, terranno in deposito le Azioni portate in adesione all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) e provvederanno al pagamento del Corrispettivo dovuto agli Aderenti (secondo le modalità e i tempi indicati nella Sezione F del Documento di Offerta).

Gli Intermediari Incaricati e gli Intermediari Depositari raccoglieranno le adesioni all'Offerta e terranno in deposito le Azioni portate in adesione. Le adesioni saranno ricevute dagli Intermediari Incaricati: (i) direttamente mediante raccolta delle Schede di Adesione degli aderenti all'Offerta, ovvero (ii) indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari, i quali raccoglieranno le Schede di Adesione dagli aderenti all'Offerta.

Gli Intermediari Incaricati e gli Intermediari Depositari verificheranno altresì la regolarità e la conformità delle Schede di Adesione e delle Azioni alle condizioni dell'Offerta e provvederanno

al pagamento del Corrispettivo secondo le modalità ed i tempi indicati nella sezione F del Documento di Offerta.

Alla Data di Pagamento del Corrispettivo (ovvero all'eventuale data di pagamento ad esito della Riapertura dei Termini, cioè il 24 marzo 2023 – corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura della Riapertura dei Termini, la “**Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini**”), gli Intermediari Incaricati trasferiranno le Azioni portate in adesione all'Offerta (ovvero nel corso dell'eventuale Riapertura dei Termini), per il tramite dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento, su di un deposito titoli intestato all'Offerente.

Presso la sede legale dell'Offerente e gli uffici dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento sono disponibili il Documento di Offerta, nonché, per la consultazione, i documenti indicati nella Sezione M del Documento di Offerta. Il Documento di Offerta è, altresì, messo a disposizione degli interessati presso gli Intermediari Incaricati. Il Documento di Offerta, e la Scheda di Adesione sono inoltre disponibili sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com).

B.4 Global Information Agent

Al fine di fornire informazioni relative all'Offerta, Morrow Sodali S.p.A., con sede legale in Roma, via XXIV Maggio 43, è stato nominato dall'Offerente quale *global information agent* (il “**Global Information Agent**”). A tale scopo, sono stati predisposti dal Global Information Agent i seguenti canali informativi: l'account di posta elettronica dedicato (opa.aedes@investor.morrowsodali.com), il numero verde 800 141 774 (per chi chiama dall'Italia), la linea diretta 39 06 97635750 (anche per coloro che chiamano dall'estero) e il numero WhatsApp +39 340 4029760. Tali canali saranno attivi per tutta la durata del Periodo di Adesione (nonché, ove applicabile, per tutta la durata dell'eventuale Riapertura dei Termini) nei giorni feriali dalle ore 9:00 alle ore 18:00 (*Central European Time*). Il sito *internet* di riferimento del Global Information Agent è www.morrowsodali-transactions.com.

C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

C.1 Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta e relative quantità

L'Offerta Obbligatoria ha a oggetto massime n. 126.687.361 Azioni, rappresentative del 45,15% circa del capitale sociale dell'Emittente, ossia la totalità delle Azioni dell'Emittente dedotte le n. 153.919.908 Azioni già detenute dall'Offerente alla Data del Documento di Offerta rappresentative, alla Data del Documento di Offerta, del 54,85% circa del capitale sociale e corrispondenti alla Partecipazione alla Data del Documento di Offerta.

Si precisa che, alla Data del Documento di Offerta, sulla base delle informazioni pubblicate dall'Emittente, l'Emittente stesso non detiene azioni proprie.

Si segnala che, ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, (i) il Fondo e VI-BA si sono impegnati a non effettuare (o pattuire) alcun acquisto di Azioni (o di strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime Azioni nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e i 6 mesi successivi alla data di chiusura dell'Offerta e (ii) Domus si è impegnata a non effettuare alcun acquisto di Azioni Aedes (o strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime Azioni a prezzi superiori al Corrispettivo dell'Offerta nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro e i 6 mesi successivi alla data di chiusura dell'Offerta, salvo diverso accordo tra le parti.

Per maggiori informazioni in merito all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale si fa riferimento alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta e a quanto riportato alla Sezione G, Paragrafo G.1 del Documento di Offerta.

Le Azioni portate in adesione all'Offerta dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente e libere da vincoli di ogni genere e natura, reali, obbligatori e personali.

L'Offerente si riserva il diritto di acquistare azioni ordinarie dell'Emittente al di fuori dell'Offerta, nei limiti in cui ciò sia consentito dalla normativa applicabile, entro il termine del Periodo di Adesione, così come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, nonché in esito all'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF. Eventuali acquisti compiuti al di fuori dell'Offerta saranno resi noti al mercato ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera c), del Regolamento Emittenti.

L'Offerta è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti gli Azionisti dell'Emittente. Alla Data del Documento di Offerta, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili e/o strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nelle assemblee ordinarie e straordinarie, e/o altri strumenti finanziari che possano conferire a terzi in futuro diritti di acquisire azioni di Aedes o, più semplicemente, diritti di voto, anche limitati.

C.2 Strumenti Finanziari Convertibili

L'Offerta non ha ad oggetto strumenti finanziari convertibili.

C.3 Autorizzazioni

La promozione dell'Offerta non è soggetta all'ottenimento di alcuna autorizzazione.

Per completezza, si segnala che la Compravendita Augusto costituisce un'operazione di concentrazione ai sensi della normativa sul controllo delle concentrazioni (Reg. CE n. 139/2004).

Per tale ragione, lo scorso 18 ottobre 2022 Domus ha notificato la Compravendita Augusto alla Commissione Europea, ricevendone la relativa autorizzazione (senza condizioni) il successivo 16 novembre 2022.

D. STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETÀ EMITTENTE O AVENTI COME SOTTOSTANTE DETTI STRUMENTI POSSEDUTI DALL'OFFERENTE E DALLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA

D.1 Numero e categorie di strumenti finanziari emessi dall'Emittente posseduti dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto, con la specificazione del titolo di possesso e del diritto di voto

Alla Data del Documento di Offerta, (i) l'Offerente è titolare di n. 153.919.908 Azioni, pari al 54,85% del capitale sociale e (ii) VI-BA è titolare di n. 25.459.788 Azioni, pari al 9,07% del capitale sociale.

Né l'Offerente né le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente detengono strumenti finanziari derivati che conferiscono una posizione lunga nell'Emittente.

D.2 Contratti di riporto, prestito titoli, usufrutto o costituzione di pegno, ovvero ulteriori impegni sui medesimi strumenti

Alla Data del Documento di Offerta, né l'Offerente né le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente in relazione all'Offerta hanno stipulato contratti di riporto o prestito titoli, costituito diritti di usufrutto o di pegno o assunto ulteriori impegni di altra natura aventi come sottostante le Azioni dell'Emittente (quali, a titolo esemplificativo, contratti di opzione, *future*, *swap*, contratti a termine su detti strumenti finanziari), direttamente o a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona o tramite società controllate.

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1 Indicazione del Corrispettivo e sua determinazione

Alla Data di Pagamento, ovvero alla Data di Pagamento all'Esito della Riapertura dei Termini, l'Offerente pagherà a ciascun aderente all'Offerta Obbligatoria il Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria, ossia un corrispettivo in contanti pari a Euro 0,2922 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta Obbligatoria.

Il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria sarà effettuato al netto di bolli, commissioni e spese, che restano a carico dell'Offerente. L'imposta ordinaria o sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, sarà a carico degli aderenti all'Offerta Obbligatoria.

Considerata la natura obbligatoria dell'Offerta Obbligatoria, e tenuto conto della struttura dell'operazione da cui sorge l'obbligo di promuovere l'Offerta Obbligatoria, il Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria è stato fissato conformemente a quanto disposto dall'art. 106, comma 2, del TUF, ai sensi del quale l'Offerta Obbligatoria deve essere promossa a un prezzo non inferiore a quello più elevato pagato dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto con il medesimo per l'acquisto di Azioni nei dodici mesi anteriori alla data della Comunicazione ex art. 102 TUF. Invero, il Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria coincide con il prezzo pagato dall'Offerente per l'acquisto di Azioni nel contesto dell'Acquisizione, perfezionata alla data della Comunicazione ex art. 102 TUF in esecuzione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio. Si precisa, pertanto, che, in esecuzione delle summenzionate compravendite, alla Data del Documento di Offerta, Augusto e Palladio hanno venduto all'Offerente le proprie Azioni ad un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria. Si segnala altresì che, ad eccezione di quanto descritto nel presente Documento di Offerta, non sono stati sottoscritti, tra l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto né tra questi e soggetti terzi, ulteriori accordi, né sono stati pattuiti corrispettivi ulteriori anche in natura, che possano assumere rilevanza ai fini della determinazione del Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria.

Il Corrispettivo è stato determinato altresì nell'assunto che l'Emittente non approvi né dia corso a distribuzione di dividendi ordinari o straordinari provenienti da utili o da riserve; in tal caso il Corrispettivo andrà automaticamente ridotto di un importo pari al dividendo per ogni Azione.

Nella determinazione del suddetto prezzo, l'Offerente non si è avvalso di perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso o di appositi documenti di valutazione.

Tale determinazione è basata esclusivamente sul valore attribuito dall'Offerente alle Azioni ai fini dell'acquisto della Partecipazione alla Data della Comunicazione ex art. 102 TUF, nell'ambito della negoziazione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio, attraverso l'analisi effettuata autonomamente dall'Offerente medesimo con la consulenza del proprio *advisor* finanziario, che ha assistito l'Offerente nell'analisi delle informazioni pubblicamente disponibili nonché nello svolgimento della *due diligence* confirmatoria il cui esito è stato ritenuto soddisfacente.

Nello svolgimento delle proprie analisi, l'Offerente ha fatto ricorso ai criteri indicati di seguito, facendo affidamento e assumendo l'accuratezza e completezza di tutte le informazioni a disposizione del pubblico, o altrimenti esaminate. L'Offerente non ha svolto alcuna valutazione in merito alla solvibilità dell'Emittente ai sensi di qualsivoglia norma di legge in tema di fallimento, procedure concorsuali o istituti analoghi.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione dei criteri seguiti ai fini della determinazione del Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria. Non sono stati seguiti ulteriori criteri, seppur tale descrizione non deve considerarsi e non rappresenta una descrizione esaustiva di tutte le approfondite analisi svolte.

E.1.1 Prezzo ufficiale delle Azioni al Giorno di Borsa Aperta antecedente la data di annuncio dell'operazione

Il prezzo ufficiale delle Azioni al Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Annuncio (*i.e.*, il 29 settembre 2022) è stato pari a Euro 0,2495; pertanto il Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria incorpora un premio del 17,11% rispetto a tale quotazione.

E.1.2 Medie ponderate in diversi intervalli temporali

Nella tabella che segue sono riepilogati i prezzi medi ponderati per i volumi giornalieri, calcolati sulla base dei prezzi ufficiali, nei diversi archi temporali prescelti, con evidenza, per ciascuno di essi, dei premi impliciti nel Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria.

Intervalli di tempo anteriori alla data di annuncio dell'operazione	Media ponderata (Euro)	Premio implicito nel Corrispettivo (%)
1 settimana ⁴	0,2361	23,8%
1 mese ⁵	0,2359	23,9%
3 mesi ⁶	0,2477	18,0%
6 mesi ⁷	0,2786	4,9%
12 mesi ⁸	0,2574	13,5%

(Fonte: FactSet)

Si precisa, tuttavia, che l'andamento dei corsi di Borsa riportato nella tabella precedente risulta fortemente impattato da un significativo incremento di prezzo e di volumi avvenuto a partire dal giorno 14 febbraio 2022, data in cui sono occorsi *leakage* informativi sulla possibilità dell'invio da parte dell'Offerente di una offerta non vincolante per l'acquisizione di Aedes.

E.1.3 Analisi delle offerte pubbliche obbligatorie

Tale criterio si basa sull'applicazione del premio mediamente riconosciuto nel contesto di offerte pubbliche obbligatorie sul capitale di minoranza e di maggioranza di società controllate o partecipate significativamente da parte dell'offerente. Il premio viene calcolato mediante l'osservazione, su diversi intervalli temporali significativi, dei prezzi di borsa ponderati per i volumi scambiati antecedenti l'annuncio delle offerte stesse (spot, una settimana, un mese, tre mesi, sei mesi, dodici mesi).

Nel caso specifico, il premio è stato stimato sulla base di (i) un campione di 18 transazioni effettuate tramite offerte pubbliche obbligatorie sul capitale di società italiane operanti in qualsiasi settore industriale ("**OPA Italiane**") concluse nel periodo dicembre 2019 – dicembre 2022, e (ii) un campione di 23 transazioni effettuate tramite offerte pubbliche sul capitale di maggioranza di

⁴ Dal 22 settembre 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

⁵ Dal 30 agosto 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

⁶ Dal 30 giugno 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

⁷ Dal 30 marzo 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

⁸ Dal 30 settembre 2021 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

società europee operanti nel settore immobiliare (“OPA Real Estate Europee”) concluse nel periodo dicembre 2017 – dicembre 2022.

Tali premi, riportati nelle tabelle sottostanti, sono stati in seguito moltiplicati per la media dei prezzi di borsa di Aedes ponderati per i volumi e registrati a diversi intervalli temporali significativi antecedenti all’annuncio dell’Offerta.

In altri termini, i vari premi ottenuti dal campione sono stati applicati al prezzo medio ponderato di Aedes, calcolato coerentemente con il periodo temporale di riferimento utilizzato per il calcolo del premio. L’Offerente ha tenuto maggiormente in considerazione gli intervalli temporali meno impattati dai *leakage* informativi sopra indicati.

Premi OPA Italiane

Società Target	Offerente	Anno	Capitale Sociale Oggetto di Offerta (%)	Premio (%)					
				Spot	1 settimana	1 mese	3 mesi	6 mesi	12 mesi
Be Shaping The Future S.p.A.	Overlord Bidco S.p.A.	2022	28%	29,7%	29,8%	35,5%	29,0%	38,2%	59,8%
Banca Finnat	P.N. 1898 S.r.l.	2022	12%	20,7%	20,8%	24,1%	18,4%	14,2%	13,5%
Società Cattolica di Assicurazione	Assicurazioni Generali SpA	2022	5%	8,7%	8,7%	10,2%	14,8%	17,2%	3,5%
Banca Carige S.p.A	BPER Banca S.p.A.	2022	21%	27,8%	27,6%	26,4%	17,2%	n.a.	n.a.
Coima RES	Evergreen	2022	100%	23,5%	24,6%	22,7%	26,6%	31,4%	38,5%
Assiteca S.p.A.	Howden Italia Holdings Srl	2022	5%	47,3%	48,6%	70,3%	83,5%	94,6%	111,5%
Falck Renewables S.p.A.	Green BidCo S.p.A.	2022	29%	15,2%	15,2%	22,3%	29,2%	40,5%	45,2%
La Doria S.p.A.	Amalfi Holding	2022	20%	0,2%	0,6%	0,1%	(0,1%)	(2,8%)	(2,2%)
Euro Cosmetic	Fine Foods & Pharmaceuticals	2021	25%	36,5%	n.a.	22,1%	23,6%	21,9%	n.a.
Falck Renewables	IIF	2021	40%	15,2%	46,3%	22,4%	29,2%	40,5%	45,2%
Reno De Medici SpA	Rimini BidCo SpA	2021	27%	2,7%	3,2%	13,6%	21,1%	26,5%	42,4%
Isagro SpA	Crop Demetra	2016	44%	118,3%	117,5%	123,4%	129,3%	138,7%	150,4%
Guala Closures	SPSI Sarl (Investindustrial)	2020	52%	17,1%	16,7%	20,8%	25,3%	25,5%	29,6%
Techedge SpA	Temistocle Srl	2020	46%	8,0%	13,9%	(1,3%)	(0,4%)	3,9%	7,1%
Nova Re SIIQ SpA	CPI Property Group SA	2020	50%	(5,9%)	31,8%	(6,7%)	(7,8%)	(9,8%)	(21,3%)

AS Roma spa	Romulus & Remo Investments	2020	13%	(62,9%)	(59,3%)	(72,1%)	(72,9%)	(73,7%)	(78,6%)
IMA	SO.FI.M.A - BC Partners	2020	48%	13,7%	37,9%	26,4%	21,1%	20,6%	13,0%
Centrale del Latte	Newlat	2020	52%	30,9%	20,7%	32,6%	21,8%	10,7%	13,0%
Premio medio vs Prezzo medio				19,3%	23,8%	21,8%	22,7%	25,8%	29,4%

Premi OPA Real Estate Europee

Società Target	Offerente	Anno	Capitale Sociale Oggetto di Offerta (%)	Premio (%)					
				Spot	1 settimana	1 mese	3 mesi	6 mesi	12 mesi
Coima RES	Evergreen	2022	100%	23,5%	24,6%	22,7%	26,6%	31,4%	38,5%
Deutsche EuroShop	Oaktree & CURA	2022	80%	2,7%	33,8%	41,3%	39,3%	41,7%	28,4%
Secure Income REIT	LXI REIT plc	2022	100%	5,6%	31,5%	27,1%	29,1%	31,5%	35,4%
Shaftesbury plc	Capital & Counties Properties plc	2022	75%	(6,4%)	8,0%	5,7%	6,5%	3,6%	3,3%
Hibernia REIT	Brookfield	2022	100%	1,2%	28,8%	39,0%	33,1%	31,4%	32,3%
McKay Securities	Workspace	2022	100%	5,2%	57,7%	32,9%	34,5%	35,0%	35,0%
Befimmo	Brookfield	2022	100%	(0,4%)	37,0%	43,1%	43,4%	39,8%	37,4%
Yew Grove REIT plc	Slate Office Real Estate Investment Trust	2021	100%	7,0%	5,6%	5,9%	6,8%	7,7%	12,7%
Alstria	Brookfield	2021	49%	(0,1%)	15,9%	19,7%	16,8%	19,9%	28,3%
Deutsche Industrie REIT	CTP NV	2021	100%	(12,9%)	11,3%	14,5%	15,4%	16,8%	19,1%
Kungsleden	Castellum	2021	97%	(0,6%)	(89,6%)	9,0%	14,3%	23,6%	-
GCP Student Living	APG & Blackstone	2021	88%	(1,4%)	26,4%	39,4%	44,7%	53,8%	69,7%
St. Modwen Properties	Blackstone	2021	100%	4,3%	41,4%	50,6%	57,7%	63,6%	78,1%
RDI REIT	Starwood	2021	71%	(0,5%)	45,5%	55,9%	56,4%	56,3%	68,2%
Urban&Civic	Wellcome Trust	2020	100%	(0,1%)	67,0%	78,6%	74,4%	70,9%	44,4%

Nova Re SIIQ SpA	CPI Property Group SA	2020	50%	(5,9%)	31,8%	(6,7%)	(7,8%)	(9,8%)	(21,3%)
Atlantic Leaf	Apollo	2020	100%	33,7%	(93,3%)	(93,1%)	(93,1%)	(93,6%)	(94,1%)
Godewind Immobilien	Covivio	2020	86%	14,9%	10,7%	18,0%	38,2%	46,9%	53,1%
Hansteen	Blackstone	2019	100%	(0,4%)	27,3%	31,5%	37,8%	41,9%	43,7%
Northstar Realty Europe	AXA	2019	100%	3,5%	(6,7%)	(6,4%)	(10,6%)	(11,0%)	(3,1%)
Green REIT	Henderson Park Capital	2019	100%	24,7%	25,2%	26,6%	30,2%	32,3%	28,7%
Technopolis	Kildare	2018	93%	(0,1%)	13,1%	17,2%	19,7%	21,1%	19,0%
Axiare	Inmobiliaria Colonial SA	2018	71%	0,6%	11,2%	13,2%	12,6%	16,3%	24,8%
Premio medio vs Prezzo medio				4,3%	15,8%	21,1%	22,9%	24,8%	26,4%

(Fonte: Comunicati ufficiali degli offerenti e delle società *target*)

E.2 Controvalore complessivo dell'Offerta

L'Esborso Massimo pagabile in relazione all'Offerta in caso di adesione totalitaria da parte di tutti i titolari delle Azioni Oggetto dell'Offerta sarà pari a Euro 37.018.046,9.

E.3 Confronto del corrispettivo con alcuni indicatori relativi all'Emittente

Nella tabella che segue sono riportati i principali indicatori relativi all'Emittente, con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e 31 dicembre 2021. Di seguito, si forniscono alcune definizioni preliminari:

- EPRA⁹ Net Tangible Assets (EPRA NTA) è una misura di consolidamento proporzionale che rappresenta l'attivo netto della società su base contabile IFRS, escludendo (i) il valore *mark-to-market* di contratti derivati e le relative rettifiche di debito, (ii) il valore *mark-to-market* di obbligazioni convertibili, (iii) il valore delle immobilizzazioni immateriali e (iv) delle imposte differite su valutazioni di immobili e contratti derivati. Include plusvalenze su valutazioni di immobili commerciali e rettifiche per l'impatto diluitivo delle opzioni.
- Funds from Operations (FFO) rappresenta il flusso di cassa operativo della società. Calcolato come Utile netto + ammortamenti e svalutazioni + interessi attivi - interessi passivi + spese generali non ricorrenti – ricavi non ricorrenti.
- Gross Asset Value (GAV) è il valore totale dell'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato come riportato nel bilancio consolidato.

Indicatori per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021

⁹ L'EPRA (*European Public Real Estate Association*) è l'ente emittente delle linee guida (*Best Practices Recommendations*) EPRA BPR, che si pongono l'obiettivo di rendere i bilanci delle società immobiliari pubbliche più chiari e comparabili in tutta Europa al fine di migliorare la trasparenza e l'uniformità della comunicazione del settore *Real Estate*.

Aedes SIIQ KPIs		
€m	2020	2021
Ricavi (Affitti)	17,3	18,9
Occupancy Rate	78%	85%
Reddito Operativo Netto	7,5	11,8
<i>Net Cap Rate su GAV</i>	1,9%	3,3%
EBITDA	(3,4)	1,9
<i>Margine EBITDA %</i>	n.a.	9,9%
Risultato Complessivo	(52,9)	(52,3)
Risultato Complessivo per azione	(0,22)	(0,22)
Totale Patrimonio Netto	241,2	233,3
Numero di Azioni in Circolazione (milioni)	280,6	280,6
Tot. Patrimonio Netto per azione	0,86	0,83
EPRA NTA	242,2	233,8
EPRA NTA per azione	0,86	0,83
GAV	390,1	360,7
Dividendi	-	-
FFO	(45,4)	(38,0)
FFO per azione	(0,16)	(0,14)

Si segnala che, eccezion fatta per i ricavi, gli altri indicatori economico-patrimoniali riportati nella tabella di cui sopra non sono stati utilizzati nel contesto dell'analisi dell'Offerente in quanto risultano negativi per l'Emittente (e.g., Risultato Complessivo e FFO) e / o non significativi rispetto alle analoghe metriche relative al campione selezionato di società quotate operanti nello stesso settore dell'Emittente (e.g., EBITDA). Di conseguenza, nel confronto tra i moltiplicatori dell'Emittente e gli analoghi moltiplicatori di società quotate comparabili che segue, non è stato possibile svolgere l'analisi con riguardo a taluni multipli di mercato che sottendono l'utilizzo di tali metriche negative o non significative per l'Emittente (i.e., Prezzo / Earning, Prezzo / FFO, EV / EBITDA).

Considerata la natura dell'attività svolta dall'Emittente e i multipli generalmente utilizzati dagli analisti finanziari, sono stati considerati i seguenti tre moltiplicatori (considerando che taluni multipli come il P/E, come sopra descritto, non sono applicabili al caso di specie):

- EV / Ricavi: rappresenta il rapporto tra l'Enterprise Value ossia il valore dell'impresa "EV" (calcolato come somma algebrica tra la capitalizzazione in base al Corrispettivo, l'indebitamento finanziario netto, il patrimonio netto di pertinenza di terzi, altre voci del passivo e sottraendo le partecipazioni in società collegate secondo il metodo del patrimonio netto) ed i Ricavi dell'Emittente;

- Sconto / Premio rispetto all'EPRA NTA ((D) / P EPRA NTA): rappresenta lo sconto (D) / il premio (P) della capitalizzazione in base al Corrispettivo rispetto all'EPRA NTA;
- Mkt Cap / EPRA NTA: rappresenta la Capitalizzazione di Mercato in base al Corrispettivo diviso i Mezzi propri (ovvero il patrimonio netto sempre espresso dall'EPRA NTA).

La seguente tabella indica i moltiplicatori (i) EV / Ricavi, (ii) Sconto / Premio rispetto ad EPRA NTA ((D) / P EPRA NTA) e (iii) Capitalizzazione di mercato / EPRA NTA (Mkt Cap / EPRA NTA) relativi all'Emittente con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021 calcolati sulla base del Corrispettivo per Azione.

EV / Ricavi		(D) / P EPRA NTA		Mkt Cap / EPRA NTA	
2020	2021	2020	2021	2020	2021
14,50x	13,30x	(66,1%)	(64,9%)	0,34x	0,35x

Tali moltiplicatori dell'Emittente sono stati raffrontati con gli analoghi moltiplicatori relativi a un campione di società quotate operanti nello stesso settore dell'Emittente e ritenute potenzialmente comparabili, e in alcuni casi solo parzialmente comparabili.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica di ciascuno di essi:

Società Comparabili	EV / Ricavi		(D) / P EPRA NTA		Mkt Cap / EPRA NTA	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Covivio	34,76x	35,07x	(42,0%)	(45,5%)	0,58x	0,55x
Eurocommercial	20,34x	15,68x	(42,8%)	(42,9%)	0,57x	0,57x
Gecina	21,69x	23,27x	(40,1%)	(42,3%)	0,60x	0,58x
Hamborner REIT	13,87x	14,53x	(34,9%)	(41,7%)	0,65x	0,58x
Immobiliare Grande Distribuzione	8,80x	9,15x	(68,8%)	(70,1%)	0,31x	0,30x
Inmobiliaria Colonial	28,55x	30,92x	(41,0%)	(48,0%)	0,59x	0,52x
Klepierre	15,01x	15,84x	(27,9%)	(27,5%)	0,72x	0,73x
Lar España	10,20x	11,40x	(59,2%)	(58,7%)	0,41x	0,41x
Mercialys	12,73x	12,97x	(46,8%)	(46,1%)	0,53x	0,54x
Merlin Properties	16,24x	16,28x	(40,0%)	(42,4%)	0,60x	0,58x
Patrimoine et Commerce	13,51x	15,30x	(40,3%)	(43,1%)	0,60x	0,57x
Unibail-Rodamco-Westfield	21,05x	21,85x	(58,6%)	(57,0%)	0,41x	0,43x
Warehouses Estates Belgium	13,04x	13,86x	(21,3%)	(26,3%)	0,79x	0,74x
Wereldhave	8,36x	9,79x	(54,0%)	(42,3%)	0,46x	0,58x
Media	17,01x	17,57x	(44,1%)	(45,3%)	0,56x	0,55x
Mediana	14,44x	15,49x	(41,5%)	(43,0%)	0,59x	0,57x

Aedes SIIQ ¹⁰	14,50x	13,30x	(66,1%)	(64,9%)	0,34x	0,35x
--------------------------	--------	--------	---------	---------	-------	-------

(Fonte: FactSet)

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'attività delle società quotate selezionate ai fini della tabella precedente:

- Covivio: società operante nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella locazione di un portafoglio (€27mld) di immobili ad uso commerciale e residenziale in diverse città europee, nella gestione di hotel e spazi di co-working e nella fornitura di servizi amministrativi immobiliari. La società ha sede a Parigi ed è quotata in Francia e in Italia sul MTA.
- Eurocommercial: società con sede a Amsterdam e quotata in Olanda e Belgio; è attiva nella locazione di un portafoglio (€4mld) di immobili ad uso commerciale in Belgio, Francia, ed Italia. La società genera ricavi dalla locazione delle proprietà dei suoi centri commerciali, che includono supermercati, negozi di abbigliamento e altri operatori al dettaglio.
- Gecina: la società opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione, locazione e sviluppo di un portafoglio (€20mld) di immobili ad uso ufficio, retail e residenziale situati prevalentemente nella regione di Parigi. La società ha sede a Parigi ed è quotata in Francia.
- Hamborner: società con sede a Duisburg (Germania) ed operante nel settore immobiliare; gestisce proprietà immobiliari (€9mld) in Germania destinate alla vendita al dettaglio, a negozi specializzati, uffici e centri medici, appartamenti e parcheggi. La società è quotata in Germania.
- Immobiliare Grande Distribuzione (IGD): la società ha sede a Ravenna ed opera nel settore immobiliare italiano; acquisisce e gestisce principalmente ipermercati, gallerie e fornisce vari servizi legati al settore immobiliare, tra cui la promozione di centri di nuova apertura, ampliati o ristrutturati, la rotazione dei rivenditori esistenti e i servizi di facility management. La società gestisce un portafoglio di circa €2mld ed è quotata in Italia.
- Immobiliaria Colonial: società con sede a Barcellona e quotata in Spagna. Opera nel settore immobiliare ed in particolare è attiva nella gestione e valorizzazione di un portafoglio (€13mld) di immobili ad uso ufficio e commerciale situati nelle città di Barcellona, Madrid e Parigi.
- Klepierre: la società opera nel settore immobiliare ed è attiva nella gestione e locazione e nello sviluppo di un portafoglio (€20mld) di centri commerciali in Europa. La società ha sede a Parigi ed è quotata in Francia.
- Lar Espana: società attiva nel settore immobiliare; gestisce un portafoglio di immobili (€2mld) e si focalizza su proprietà destinate all'uso commerciale in Spagna. Lar Espana ha la sua sede operativa a Madrid ed è quotata in Spagna.
- Mercialys: opera nel settore immobiliare e nella gestione e locazione di un portafoglio di centri commerciali (€3mld) situati prevalentemente in aree metropolitane francesi. La società ha sede a Parigi ed è quotata in Francia.

¹⁰ Le metriche dell'Emittente sono calcolate utilizzando la capitalizzazione di Aedes calcolata sulla base del Corrispettivo.

- Merlin Properties: società attiva nel settore immobiliare gestisce un portafoglio di immobili commerciali (€12mld) quali uffici, stabilimenti di logistica e centri commerciali situati in Portogallo e Spagna. La società ha sede a Madrid ed è quotata in Spagna.
- Patrimoine et Commerce: società con sede a Parigi e quotata in Francia; è attiva nella locazione di un portafoglio (€1mld) di immobili ad uso commerciale in aree ad alta attrattività nei dintorni o nei centri di città di medie dimensioni francesi.
- Unibail-Rodamco-Westfield: la società opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione, locazione e valorizzazione di un portafoglio immobiliare (€55mld) composto da centri commerciali e uffici situati in grandi città europee e degli Stati Uniti d'America e da un centro fieristico nella regione di Parigi. La società ha sede a Parigi ed è quotata in Olanda.
- Warehouses Estates Belgium: la società opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione, locazione e sviluppo di un portafoglio di immobili (€0,3mld) ad uso sia commerciale che residenziale situati prevalentemente in Belgio. La società ha sede a Gosselies (Belgio) ed è quotata in Belgio.
- Wereldhave: la società opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione e locazione di un portafoglio di centri commerciali (€2mld) situati in Francia e nelle regioni del Benelux. La società ha sede a Schiphol (Olanda) ed è quotata nei in Olanda.

Tali moltiplicatori sono stati elaborati in base a dati storici ed informazioni pubblicamente disponibili (nonché in base a parametri e presupposti soggettivi determinati secondo metodologie di comune applicazione) e sono riportati, per ulteriore informazione ed illustrazione e a titolo puramente indicativo, senza alcuna pretesa di completezza. I dati si riferiscono a società ritenute potenzialmente comparabili, e in alcuni casi solo parzialmente comparabili, pertanto tali dati potrebbero risultare non rilevanti e non rappresentativi ove considerati in relazione alla specifica situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Aedes o al contesto economico e normativo di riferimento. In dettaglio, la limitata comparabilità tra il Gruppo Aedes e le società del campione va ricondotta anche alle diverse dimensioni di tali società, il mercato di riferimento, l'esposizione geografica e la marginalità operativa (*EBITDA margin*), che per Aedes è significativamente inferiore e da ricondursi anche alla situazione economico-finanziaria contingente del Gruppo Aedes stesso. Come si evidenzia nella tabella sopra, il valore del moltiplicatore EV/Ricavi di Aedes pur essendo sostanzialmente in linea con quello dei comparabili o leggermente inferiore, non cattura la marginalità operativa (in quanto utilizza a riferimento del calcolo i ricavi). Il moltiplicatore (D)/P EPRA NTA segnala uno sconto maggiore per Aedes rispetto al campione di riferimento, ma allineato ai valori della società Immobiliare Grande Distribuzione, unico comparabile che opera nel settore di Aedes a livello domestico.

Questi moltiplicatori sono stati redatti esclusivamente ai fini dell'inserimento nel Documento di Offerta e potrebbero non essere i medesimi in operazioni diverse, seppur analoghe; la sussistenza di diverse condizioni di mercato, potrebbero condurre inoltre, in buona fede, ad analisi e valutazioni, in tutto o in parte, differenti da quelle rappresentate.

Si rappresenta altresì che la significatività di alcuni multipli riportati nella tabella precedente può essere influenzata dalla modifica del perimetro di consolidamento di alcune società e/o dalla presenza di elementi di natura straordinaria nei bilanci delle stesse che potrebbero influenzare tali multipli.

E.4 Media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle Azioni nei dodici mesi precedenti il lancio dell'Offerta

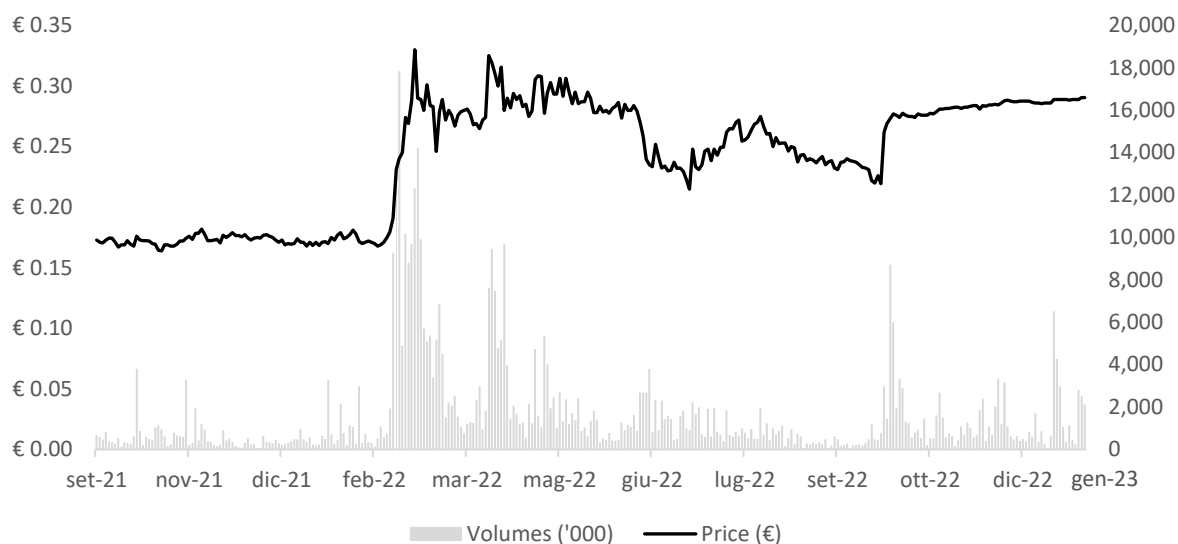
Vengono di seguito riportate le medie ponderate mensili per i volumi giornalieri di scambio dei prezzi ufficiali delle Azioni registrati in ciascuno dei dodici mesi antecedenti la data in cui è stato diffuso al mercato il comunicato stampa contenente la notizia della sottoscrizione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio, nonché del fatto che – a seguito del perfezionamento delle Compravendite – l'Offerente avrebbe promosso l'Offerta Obbligatoria (*i.e.*, il 30 settembre 2022).

Periodo di riferimento (antecedente alla data di annuncio dell'Offerta)	Volumi complessivi scambiati (n. di azioni)	Controvalore complessivo (in Euro milioni)	Media aritmetica ponderata (in Euro)	Premio del Corrispettivo rispetto alla media ponderata (in %)
1 – 29 Settembre 2022	9.902.927	2,3	0,2357	24,0%
Agosto 2022	13.312.869	3,4	0,2571	13,7%
Luglio 2022	21.980.639	5,5	0,2486	17,5%
Giugno 2022	34.435.789	8,6	0,2500	16,9%
Maggio 2022	28.472.293	8,3	0,2930	(0,3%)
Aprile 2022	60.936.637	18,4	0,3013	(3,0%)
Marzo 2022	76.261.348	21,8	0,2852	2,4%
Febbraio 2022	116.550.284	29,4	0,2523	15,8%
Gennaio 2022	18.030.900	3,1	0,1735	68,4%
Dicembre 2021	5.835.469	1,0	0,1732	68,7%
Novembre 2021	14.822.468	2,6	0,1751	66,9%
Ottobre 2021	14.287.912	2,4	0,1708	71,1%
30 Settembre 2021	651.293	0,1	0,1745	67,5%

(Fonte: FactSet)

Il prezzo ufficiale delle Azioni rilevato il 29 settembre 2022 è stato pari ad Euro 0,2495; rispetto a tale prezzo, il Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria rappresenta pertanto un premio implicito pari al 17,11%.

Il grafico seguente illustra l'andamento del prezzo ufficiale e dei volumi delle Azioni relativo al periodo di 12 mesi precedenti il 30 settembre 2022 e poi fino al 13 gennaio 2023:



Nella tabella che segue è riportato il confronto tra il Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria e le medie ponderate dei prezzi ufficiali relative a 1 settimana, a 1, 3, 6 mesi e a 1 anno precedenti la data in cui è stato diffuso al mercato il comunicato stampa contenente la notizia della sottoscrizione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio, nonché del fatto che – a seguito del perfezionamento delle Compravendite Condizionate – l'Offerente avrebbe promosso l'Offerta Obbligatoria:

Intervalli di tempo anteriori alla data di annuncio dell'operazione	Media ponderata (Euro)	Premio implicito nel Corrispettivo (%)
1 settimana ¹¹	0,2361	23,8%
1 mese ¹²	0,2359	23,9%
3 mesi ¹³	0,2477	18,0%
6 mesi ¹⁴	0,2786	4,9%
12 mesi ¹⁵	0,2574	13,5%

(Fonte: FactSet)

Il prezzo ufficiale delle Azioni rilevato al Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data del Documento di Offerta, cioè al 2 febbraio 2023, risulta essere pari ad Euro 0,2901 (fonte: FactSet).

E.5 Indicazione dei valori attribuiti alle Azioni dell'Emittente in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso alla Data del Documento di Offerta, l'Emittente non ha posto in essere alcuna operazione finanziaria che abbia comportato una valutazione delle Azioni.

E.6 Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte dell'Offerente e delle Persone che Agiscono di Concerto, operazioni di acquisto e di vendita delle azioni dell'Emittente, con indicazione del numero degli strumenti finanziari acquistati e venduti

Negli ultimi dodici mesi, per tali intendendosi i dodici mesi anteriori alla data della Comunicazione ex art. 102 TUF (i.e., il 14 dicembre 2022, incluso), l'Offerente e (per quanto a conoscenza dell'Offerente) le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente, oltre all'acquisto da parte dell'Offerente della Partecipazione alla Data della Comunicazione ex art. 102 TUF non hanno posto in essere operazioni di acquisto e/o vendita di Azioni.

¹¹ Dal 22 settembre 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

¹² Dal 30 agosto 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

¹³ Dal 30 giugno 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

¹⁴ Dal 30 marzo 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

¹⁵ Dal 30 settembre 2021 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

F. MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI

F.1 Modalità e termini stabiliti per l'adesione all'Offerta e per il deposito delle Azioni

F.1.1 Periodo di Adesione

Il Periodo di Adesione concordato con Borsa Italiana ai sensi dell'Articolo 40, comma 2, del Regolamento Emittenti, avrà inizio alle ore 8:30 del 6 febbraio 2023 e terminerà alle ore 17:30 del 3 marzo 2023 (estremi inclusi), salvo eventuali proroghe del Periodo di Adesione e/o la Riapertura dei Termini.

Il 3 marzo 2023 rappresenta, pertanto, la data di chiusura del Periodo di Adesione, salvo proroghe del Periodo di Adesione che dovessero intervenire in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari e/o la Riapertura dei Termini.

L'Offerente comunicherà eventuali modifiche all'Offerta, ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

L'adesione all'Offerta potrà avvenire in ciascun Giorno di Borsa Aperta compreso nel Periodo di Adesione tra le ore 8:30 e le ore 17:30. Inoltre, ai sensi dell'art. 40-*bis*, comma 1, lett. B, n. 1, del Regolamento Emittenti, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento, il Periodo di Adesione dovrà essere riaperto per 5 Giorni di Borsa Aperta (e precisamente per le sedute del 13, 14, 15, 16 e 17 marzo 2023, salvo proroga del Periodo di Adesione) qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (si veda la Sezione F, Paragrafo F.3 del Documento di Offerta), renda noto al mercato di aver acquistato almeno i due terzi del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da titoli. L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta durante la Riapertura dei Termini un Corrispettivo in contanti pari ad Euro 0,2922 per ciascuna Azione portata in adesione e acquistata, che sarà pagato il 24 marzo 2023, salvo proroga del Periodo di Adesione. In tale ipotesi, il 17 marzo 2023 rappresenterà, pertanto, la data di chiusura dell'Offerta.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 40-*bis*, comma 3, del Regolamento Emittenti la Riapertura dei Termini non avrà luogo, tra le altre cose, nel caso in cui:

- (i) l'Offerente, almeno 5 (cinque) Giorni di Borsa Aperta prima della fine del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, renda noto al mercato di aver acquistato almeno i due terzi del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da titoli;
- (ii) al termine del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, l'Offerente venga a detenere una partecipazione tale da determinare il sorgere: (a) dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF (ossia superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente), avendo l'Offerente dichiarato la propria intenzione di non ripristinare il flottante, ovvero (b) dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF (ossia pari almeno al 95% del capitale sociale dell'Emittente); o
- (iii) le Azioni siano soggette a uno o più offerte concorrenti.

F.1.2 Procedura di adesione e deposito delle azioni

Le adesioni all'Offerta da parte dei titolari delle Azioni (o dei relativi rappresentati che ne abbiano i poteri) sono irrevocabili, salvo quanto previsto dall'articolo 44, comma 7, del Regolamento Emittenti, che prevede espressamente la revocabilità delle adesioni dopo la pubblicazione di un'offerta concorrente o di un rilancio.

Ai sensi dell'articolo 44, comma 2, del Regolamento Emittenti, eventuali rilanci e altre modifiche delle offerte dovranno essere resi noti entro cinque Giorni di Borsa Aperta dalla pubblicazione dell'offerta concorrente, mediante un comunicato diffuso ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti, contenente la natura e l'entità del rilancio o della modifica e l'avvenuto rilascio delle garanzie integrative.

Ai sensi dell'articolo 44, comma 4, del Regolamento Emittenti, nessun rilancio potrà essere effettuato oltre il quinto Giorno di Borsa Aperta anteriore alla chiusura del Periodo di Adesione dell'ultima offerta. Previa comunicazione alla CONSOB, in tale giorno tutti gli offerenti, a eccezione di quelli per i quali sia già scaduto il suddetto termine di cinque Giorni di Borsa Aperta dalla data di pubblicazione dell'ultima offerta o rilancio, potranno effettuare un ulteriore rilancio; non sono, invece, ammesse altre modifiche all'offerta. Nei cinque Giorni di Borsa Aperta successivi alla pubblicazione dei risultati dell'offerta che ha prevalso, potranno essere portate in adesione a quest'ultima, previa revoca dell'accettazione, le Azioni apportate alle altre offerte.

L'adesione all'Offerta dovrà avvenire tramite la sottoscrizione delle apposite Schede di Adesione debitamente compilate, con contestuale deposito delle Azioni presso gli Intermediari Incaricati di cui alla Sezione B, Paragrafo B.3 del Documento di Offerta.

Gli Azionisti dell'Emittente che intendano aderire all'Offerta potranno anche consegnare la Scheda di Adesione e depositare le Azioni ivi indicate presso gli Intermediari Depositari, a condizione che la consegna e il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire agli Intermediari Depositari di provvedere al deposito delle Azioni presso gli Intermediari Incaricati entro e non oltre l'ultimo giorno del Periodo di Adesione (o dell'eventuale Riapertura dei Termini).

Le Azioni sono assoggettate al regime di dematerializzazione dei titoli previsto dagli articoli 83-bis e seguenti del TUF, nonché dal Provvedimento Consob-Banca d'Italia del 13 agosto 2018, come successivamente modificato e integrato.

Potranno essere portate in adesione all'Offerta solo Azioni che risultino, al momento dell'adesione, regolarmente iscritte e disponibili su un conto titoli dell'Aderente acceso presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A.

In particolare, le Azioni rivenienti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere portate in adesione all'Offerta solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

Coloro che intendono portare le proprie Azioni in adesione all'Offerta devono essere titolari di Azioni dematerializzate, regolarmente iscritte in un conto titoli presso uno degli Intermediari Depositari e devono rivolgersi ai rispettivi intermediari per il conferimento di adeguate istruzioni al fine di aderire all'Offerta.

La sottoscrizione della Scheda di Adesione, pertanto, in considerazione del predetto regime di dematerializzazione dei titoli, varrà anche quale istruzione irrevocabile conferita dal singolo titolare di Azioni all'Intermediario Incaricato o al relativo Intermediario Depositario, presso il quale siano depositate le Azioni in conto titoli, a trasferire le predette Azioni presso tale Intermediario Incaricato o Intermediario Depositario, a favore dell'Offerente.

Gli Intermediari Depositari, in qualità di mandatari, dovranno controfirmare le Schede di Adesione. Resta a esclusivo carico degli Azionisti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino le Schede di Adesione e, se del caso, non depositino le Azioni presso un Intermediario Incaricato entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione (o dell'eventuale Riapertura dei Termini).

All'atto dell'adesione all'Offerta e del deposito delle Azioni mediante la sottoscrizione della Scheda di Adesione, sarà conferito mandato all'Intermediario Incaricato e all'eventuale

Intermediario Depositario per eseguire tutte le formalità necessarie e propedeutiche al trasferimento delle Azioni all'Offerente, a carico del quale sarà il relativo costo.

Le Azioni conferite dovranno essere libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, siano essi reali, obbligatori o personali e dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente.

Le adesioni all'Offerta nel corso del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, da parte di soggetti minori o di persone affidate a tutori o curatori, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, sottoscritte da chi esercita la potestà, la tutela o la curatela, se non corredate dall'autorizzazione del giudice tutelare, saranno accolte con riserva e non conteggiate ai fini della determinazione della percentuale di adesione all'Offerta e il loro pagamento avverrà in ogni caso solo ad autorizzazione ottenuta.

F.2 Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Azioni portate in adesione in pendenza dell'Offerta

Le Azioni portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione saranno trasferite all'Offerente alla Data di Pagamento. Le Azioni portate in adesione durante l'eventuale Riapertura dei Termini, saranno trasferite all'Offerente alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini.

Per tutto il periodo in cui le Azioni risulteranno vincolate all'Offerta e, quindi, sino alla Data di Pagamento, ovvero, in caso di eventuale Riapertura dei Termini, alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini, gli Aderenti conserveranno e potranno esercitare i diritti patrimoniali e amministrativi derivanti dalla proprietà delle Azioni; tuttavia, gli Aderenti non potranno trasferire le loro Azioni oggetto di adesione, all'infuori dell'adesione a eventuali offerte concorrenti o rilanci ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti.

Alla Data di Pagamento ed eventualmente alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento trasferirà le Azioni complessivamente apportate all'Offerta (anche nel corso dell'eventuale Riapertura dei Termini) su di un conto deposito titoli intestato all'Offerente.

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento ovvero la Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini.

F.3 Comunicazioni relative all'andamento e al risultato dell'Offerta

Durante il Periodo di Adesione, e anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento comunicherà su base giornaliera a Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lettera d) del Regolamento Emittenti, i dati relativi alle adesioni pervenute in ciascuna giornata e i dati relativi alle Azioni complessivamente portate in adesione all'Offerta, nonché la percentuale che tali quantitativi rappresentano rispetto alle Azioni Oggetto dell'Offerta.

Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo a tale comunicazione, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

Inoltre, qualora l'Offerente o le Persone che Agiscono di Concerto, acquistino, direttamente e/o indirettamente, ulteriori Azioni al di fuori dell'Offerta, l'Offerente ne darà comunicazione (anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto) entro la giornata a CONSOB e al mercato ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lettera c), del Regolamento Emittenti.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno resi noti dall'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, entro le ore 7:59 del Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di

Pagamento, fatte salve le eventuali proroghe del Periodo di Adesione che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

I risultati provvisori dell'Offerta verranno inoltre anticipatamente resi noti al mercato appena disponibili a mezzo di un comunicato stampa rilasciato ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione, ovvero entro le 7:59 del primo Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione.

Inoltre, in occasione della diffusione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, l'Offerente renderà noti l'eventuale sussistenza dei presupposti per la Riapertura dei Termini e il verificarsi delle condizioni previste dalla legge per il sorgere dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, ovvero dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto ai sensi dell'art. 111 del TUF, nonché le modalità e la tempistica relativa all'eventuale Delisting.

Nel caso in cui trovasse applicazione la Riapertura dei Termini:

- (i) i risultati provvisori dell'Offerta ad esito dell'eventuale Riapertura dei Termini saranno comunicati al mercato entro la sera dell'ultimo giorno della Riapertura dei Termini (17 marzo 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione) e, comunque, entro le 7.59 del primo Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura della Riapertura dei Termini (20 marzo 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione);
- (ii) i risultati definitivi dell'Offerta saranno resi noti dall'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, entro le 7:59 del Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini (23 marzo 2023, salvo proroghe del Periodo di Adesione). In tale occasione, l'Offerente renderà noto il verificarsi delle condizioni previste dalla legge per il sorgere dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, ovvero dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF, nonché le informazioni relative alle modalità ed alla tempistica del Delisting.

F.4 Mercati sui quali è promossa l'Offerta

L'Offerta è promossa esclusivamente in Italia ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti i titolari di Azioni. Salvo quanto di seguito indicato, l'Offerta è soggetta agli obblighi di comunicazione e agli adempimenti procedurali previsti dal diritto italiano.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa ed effettuata negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (tali paesi, inclusi Stati Uniti, Canada, Giappone e Australia, sono qui indicati come gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet*) degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o a *U.S. Person*, come definiti dal *U.S. Securities Act* del 1933, come successivamente modificato. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Altri Paesi. Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra. Dal presente Documento di Offerta, così come da qualsiasi

successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'Offerente non assume né accetta alcuna responsabilità derivante dalla violazione da parte di qualsiasi soggetto di qualsiasi delle limitazioni di cui sopra.

F.5 Data di pagamento del Corrispettivo

Il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta ai titolari delle Azioni portate in adesione all'Offerta, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà di tali Azioni, avverrà il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, pertanto, il 10 marzo 2023 (la Data di Pagamento), ovvero, in caso di proroga del Periodo di Adesione, il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione (come prorogato). In caso di proroga del Periodo di Adesione la nuova data di pagamento sarà resa nota dall'Offerente tramite un comunicato pubblicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.

In caso di Riapertura dei Termini, il pagamento del Corrispettivo relativamente alle Azioni che hanno formato oggetto di adesione durante la Riapertura dei Termini, avverrà il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura della Riapertura dei Termini, vale a dire il 24 marzo 2023, salvo proroga del Periodo di Adesione.

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento ovvero la Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini.

F.6 Modalità di pagamento del Corrispettivo

Il pagamento del Corrispettivo avverrà in contanti dall'Offerente, tramite l'Intermediario Incaricato del Coordinamento, agli Intermediari Incaricati, che trasferiranno i fondi agli Intermediari Depositari per l'accredito sui conti dei rispettivi clienti Aderenti, in conformità alle istruzioni da questi indicate nelle relative Schede di Adesione.

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite agli Intermediari Depositari. Resta ad esclusivo carico degli Aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non provvedano a ritrasferire tali somme agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

In ragione di quanto sopra, l'obbligazione dell'Offerente di corrispondere il Corrispettivo dell'Offerta ai sensi dell'Offerta si intenderà adempiuta nel momento in cui il relativo Corrispettivo dell'Offerta sarà stato trasferito agli Intermediari Depositari. Resta a esclusivo carico degli Aderenti il rischio che tali Intermediari Depositari non provvedano a trasferire il Corrispettivo dell'Offerta, ovvero ne ritardino il trasferimento, agli Aderenti.

F.7 Indicazione della legge regolatrice dei contratti conclusi tra l'Offerente ed i possessori degli strumenti finanziari dell'Emittente nonché della giurisdizione competente

In relazione all'adesione all'Offerta, la legge regolatrice è la legge italiana e la giurisdizione competente è quella italiana.

F.8 Modalità e termini di restituzione delle Azioni in caso di inefficacia dell'Offerta

Poiché l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria, essa non è soggetta ad alcuna condizione sospensiva e non è prevista alcuna ipotesi di riparto.

G. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

G.1 Modalità di finanziamento dell'Acquisizione e dell'Offerta

L'adempimento degli impegni assunti con l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale ha comportato un esborso complessivo per Domus pari a Euro 44.975.397,12 per l'acquisto della Partecipazione. Per ulteriori informazioni in merito alle modalità di determinazione di tale corrispettivo, si veda la Sezione E, Paragrafo E.1, del Documento di Offerta.

Domus ha fatto fronte alle proprie obbligazioni di pagamento del prezzo di acquisto della Partecipazione e farà fronte al pagamento delle somme dovute nel contesto dell'Offerta (calcolate assumendo un'adesione totale da parte dei soci all'Offerta, prendendo in considerazione il numero massimo di Azioni oggetto della stessa e, pertanto, nei limiti dell'Esborso Massimo) facendo ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai propri soci a titolo di sottoscrizione delle *tranche* dell'Aumento di Capitale descritte nei successivi paragrafi G.1.1 e G.1.2.

Il Fondo ha finanziato gli importi delle *tranche* dell'Aumento di Capitale descritte nei successivi Paragrafi G.1.1 e G.1.2 mediante mezzi propri. In particolare, in conformità alle previsioni dell'LPA, al fine di consentire al Fondo di sottoscrivere le quote nell'Offerente e quindi all'Offerente di disporre delle risorse finanziarie necessarie a sostenere i costi dell'operazione nel suo complesso:

- (i) Loxias ha sottoscritto partecipazioni nel Fondo per un prezzo di sottoscrizione aggregato di Euro 52.271.424,63; e
- (ii) Hines Domus ha sottoscritto partecipazioni nel Fondo per un prezzo di sottoscrizione aggregato di Euro 3.164.424,08.

VI-BA ha finanziato l'importo dei propri impegni di capitalizzazione nell'ambito dell'Aumento di Capitale, pari a complessivi Euro 31 milioni, come segue:

- (i) mediante un finanziamento concesso da Intesa Sanpaolo S.p.A., a condizioni di mercato, di importo complessivo pari ad Euro 30 milioni;
- (ii) tramite l'apporto da parte di Vertex S.r.l., di importo complessivo pari ad Euro 1 milione, sulla base dell'Accordo di Associazione in Partecipazione. Tale Accordo di Associazione in Partecipazione, avente ad oggetto l'apporto di Vertex S.r.l. all'affare consistente nell'acquisizione e nella gestione della partecipazione di VI-BA in Domus, prevede in particolare che: (a) la gestione della partecipazione detenuta da VI-BA in Domus spetterà soltanto a VI-BA, quale unica ed esclusiva titolare della partecipazione stessa e dei diritti ad essa connessi, fermo restando che VI-BA e Vertex S.r.l. si consulteranno in buona fede – senza che tuttavia gravi in capo a VI-BA alcun vincolo di conformarsi agli eventuali rilievi di Vertex S.r.l. – con riferimento all'assunzione di specifiche determinazioni; (b) a fronte dell'apporto di Euro 1 milione da parte di Vertex S.r.l., VI-BA sarà tenuta esclusivamente a corrispondere a Vertex S.r.l. un importo pari al 3,23% degli importi che dovessero essere effettivamente incassati da VI-BA in relazione ai diritti patrimoniali inerenti direttamente la partecipazione detenuta dalla stessa VI-BA in Domus o all'eventuale trasferimento della medesima; (c) a partire dal 31 dicembre 2026 (ossia decorso il periodo di intrasferibilità stabilito nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale delle quote detenute dal Fondo e da VI-BA in Domus), ciascuna delle parti dell'Accordo di Associazione in Partecipazione avrà diritto di richiedere alla e di ottenere dall'altra lo scioglimento anticipato dell'Accordo di Associazione in Partecipazione, offrendo Vertex S.r.l. di acquistare da VI-BA o VI-BA

di vendere a Vertex S.r.l. una frazione pari al 3,23% della partecipazione di VI-BA in Domus.

Per maggiori informazioni in merito all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale si fa riferimento alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta e a quanto riportato alla Sezione A, Paragrafo A.3 del Documento di Offerta.

G.1.1 Modalità di finanziamento dell'Acquisizione

Domus ha fatto fronte alle proprie obbligazioni di pagamento del prezzo di acquisto della Partecipazione facendo ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai propri soci a titolo di sottoscrizione della Tranche Acquisizione dell'Aumento di Capitale di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 66.966.625,91.

In particolare, la Tranche Acquisizione è stata sottoscritta come segue:

- (i) Euro 11.540.777,19 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
- (ii) Euro 1.292.991,00 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie; e
- (iii) Euro 54.132.857,71 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

A fronte di un investimento pari ad Euro 11.540.777,19, VI-BA ha ricevuto in cambio una quota pari al 17,23% del capitale sociale di Domus alla Data del Documento di Offerta e, a fronte di un investimento pari ad Euro 55.435.848,71, il Fondo ha ricevuto in cambio una quota pari al 82,77% del capitale sociale di Domus alla Data del Documento di Offerta.

G.1.2 Modalità di finanziamento dell'Offerta

L'Esborso Massimo dell'Offerta è pari ad Euro 37.018.046,9.

L'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo mediante l'utilizzo di fondi propri, rinvenienti dalla sottoscrizione da parte del Fondo e VI-BA in data 25 gennaio 2023, della Tranche Riservata all'Offerta di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 36.745.188,98, sottoscritta come segue:

- (i) Euro 6.331.582,67 per VI-BA in cambio di Quote Ordinarie;
- (ii) Euro 714.856,11 per il Fondo in cambio di Quote Ordinarie; e
- (iii) Euro 29.698.750,21 per il Fondo in cambio di Quote Privilegiate.

A fronte di un ulteriore investimento pari ad Euro 6.331.582,67, VI-BA continua a detenere una quota pari al 17,23% del capitale sociale di Domus alla Data del Documento di Offerta e, a fronte di un ulteriore investimento pari ad Euro 30.413.606,32, il Fondo continua a detenere una quota pari al 82,77% del capitale sociale di Domus alla Data del Documento di Offerta.

G.1.3 Garanzia di Esatto Adempimento

La Banca Garante dell'Esatto Adempimento ha rilasciato in data 2 febbraio 2023 la Garanzia di Esatto Adempimento con la quale, nei termini ivi previsti, si è irrevocabilmente e incondizionatamente impegnata – a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di pagamento dell'Offerente nell'ambito dell'Offerta (ivi incluso, ove si verificassero i presupposti, in sede di adempimento da parte dell'Offerente dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF ovvero di esercizio da parte dell'Offerente del Diritto di Acquisto) (l'"**Obbligazione Garantita**") – a pagare, qualora l'Offerente non abbia adempiuto all'Obbligazione Garantita e a prima richiesta scritta

dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni o dell'Offerente, il Corrispettivo per ogni Azione Oggetto dell'Offerta portata in adesione all'Offerta, nonché per tutte le Azioni Oggetto dell'Offerta che dovessero essere acquistate dall'Offerente in esecuzione della eventuale procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o dell'esercizio del Diritto di Acquisto, fino ad un ammontare pari all'Esborso Massimo.

G.2 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente

G.2.1 Motivazioni dell'Offerta

L'Offerente è un veicolo societario costituito appositamente per l'implementazione dell'operazione contemplata nei Contratti di Compravendita e nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, partecipato, direttamente e indirettamente, da un consorzio di investitori comprendente Hines, VI-BA e taluni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo.

Grazie alla vasta esperienza negli investimenti immobiliari con varie strategie e su tutte le tipologie di immobili e destinazioni d'uso, Hines è una delle società immobiliari più grandi e rispettate al mondo. Grazie a tale profilo, Hines agisce quale naturale *partner* industriale nel contesto dell'operazione. Apollo, gestore di attività alternative globali in forte crescita, con all'attivo significativi investimenti in Italia ed una notevole esperienza nel settore immobiliare, assume il ruolo di *partner* finanziario. VI-BA partecipa all'operazione in qualità di investitore; pur con le prerogative ed i diritti riconosciutigli dall'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, non è previsto nel suddetto Accordo, né nell'ambito di altri accordi, che VI-BA svolga ruoli di carattere operativo.

L'obbligo di promuovere l'Offerta è sorto a seguito dell'acquisto da parte dell'Offerente della Partecipazione in Aedes in esecuzione delle previsioni di cui ai Contratti di Compravendita.

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente detiene una partecipazione pari al 54,85% nel capitale sociale dell'Emittente.

L'Offerente intende acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, ottenere il Delisting, secondo i termini e le condizioni descritti nel Documento di Offerta. Pertanto, al verificarsi dei relativi presupposti, l'Offerente non intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni. Nel caso in cui il Delisting non dovesse essere raggiunto al termine e per effetto dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108 e 111 del TUF), l'Offerente si riserva la facoltà di conseguire la revoca per il tramite di ulteriori mezzi, ivi inclusa la Fusione per incorporazione tra Aedes e Domus, società non quotata, con conseguente Delisting dell'Emittente.

Tramite l'Offerta e il completamento del Delisting, l'Offerente prevede che l'Emittente possa beneficiare dello status di società non quotata e pertanto perseguire con maggiore facilità ed efficacia gli obiettivi di razionalizzazione e valorizzazione del *business* dell'Emittente. Infatti, come società non quotata, l'Emittente potrebbe beneficiare di una semplificazione negli assetti proprietari che dovrebbe portare a un conseguente snellimento dei processi decisionali e operativi, e sarebbe gravato di minori oneri informativi nei confronti del mercato rispetto a quelli invece previsti dalle leggi e dai regolamenti applicabili alle società quotate, evitando i costi connessi all'adempimento di tali obblighi. Infatti, il nuovo *status* di società non quotata porterebbe una maggiore flessibilità operativa e organizzativa e garantirebbe una maggiore rapidità e incisività nell'attuazione di eventuali decisioni gestionali.

G.2.2 Programmi relativi alla gestione delle attività

L'Offerta è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente, ottenere il Delisting delle Azioni dell'Emittente, anche eventualmente tramite la Fusione tra l'Offerente e l'Emittente, favorendo gli obiettivi di integrazione e di crescita dell'Offerente. Si precisa che la Fusione potrà essere attuata sia nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, sia conseguito il Delisting, sia nel caso in cui il Delisting non dovesse essere conseguito.

Tra l'altro, si segnala che con il raggiungimento da parte dell'Offerente, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, di una percentuale del capitale sociale dell'Emittente superiore al 60%, lo *status* di SIIQ e il relativo regime fiscale cesseranno di essere applicabili all'Emittente. Si rammenta al riguardo l'impegno assunto da VI-BA di aderire all'Offerta per tutte le n. 25.459.788 azioni della Società da essa detenute, pari al 9,07% del capitale sociale dell'Emittente che, sommato al 54,85% del capitale sociale di Aedes già oggetto di Acquisizione da parte dell'Offerente ai sensi dei Contratti di Compravendita, è in grado di determinare il superamento di detta soglia del 60% del capitale sociale dell'Emittente. In particolare, la perdita dello *status* di SIIQ, comporterà il venir meno dei benefici fiscali correlati a detto regime, tra cui l'esenzione da imposte sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) dei proventi dell'attività di locazione e di ogni altro reddito o plusvalenza; inoltre, fatti salvi i dividendi maturati fino alla data in cui il regime SIIQ non risulterà più applicabile, l'Emittente non sarà più tenuta alla distribuzione di dividendi formati con utili prodotti al di fuori del regime SIIQ.

Inoltre, l'Offerente, successivamente al Delisting, potrebbe valutare la possibilità di porre in essere i necessari passaggi per addivenire ad una riorganizzazione dell'Emittente che potrà realizzarsi, tra le altre cose, tramite: (i) la trasformazione dell'entità risultante dalla Fusione dell'Offerente con l'Emittente, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF), un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di valorizzazione del *business* dell'Emittente e delle società del Gruppo Aedes pianificata dall'Offerente, ovvero (ii) il conferimento del portafoglio immobiliare detenuto dall'Emittente e dal suo gruppo in un fondo comune di investimento immobiliare italiano gestito da una società di gestione del risparmio.

Con riferimento al progetto di sviluppo del bene sito in Caselle, che costituisce il maggiore progetto nel portafoglio di attivi detenuto dalla Società, in linea con quanto già in precedenza prospettato dalla Società medesima, l'Offerente ritiene che il progetto di sviluppo commerciale, nei termini approvati, sia di difficile attuazione nell'attuale contesto di mercato e valuterà pertanto le possibili alternative ed, in particolare, (i) il possibile sviluppo di un progetto in una diversa *asset class* quale quella logistico-industriale, per la quale occorrerà però intraprendere interlocuzioni con le competenti autorità amministrative ovvero (ii) un progetto in tutto o in parte alternativo avente destinazione commerciale coerente alle previsioni urbanistiche vigenti.

G.2.3 Fusione

A seconda dell'esito dell'Offerta:

- (a) qualora l'Emittente restasse quotato l'Offerente si riserva, in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, di proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di conseguire il Delisting mediante la Fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente; oppure
- (b) qualora si siano verificati i presupposti per il Delisting dell'Emittente, l'Offerente valuterà a propria discrezione la possibilità di realizzare la Fusione.

In ogni caso, resta inteso che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'implementazione dell'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione.

G.2.3.1 Fusione in assenza di Delisting

Nel caso in cui a seguito dell'Offerta (come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) non si verificassero i presupposti per la revoca delle Azioni dell'Emittente e, pertanto, il Delisting non fosse conseguito, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il Delisting mediante la Fusione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né circa le relative modalità di esecuzione. Nell'ipotesi in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione in assenza di revoca dalla quotazione delle Azioni, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 2437-*quinquies* del Codice Civile, in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso.

Al riguardo, si precisa che la Fusione sarebbe un'operazione tra parti correlate soggetta alla relativa normativa applicabile. In particolare, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, il progetto di Fusione verrebbe approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente previo motivato parere favorevole del Comitato Parti Correlate dell'Emittente. Nel caso in cui il parere di detto Comitato non fosse favorevole, la delibera di approvazione dell'assemblea non potrebbe essere adottata qualora la Fusione non fosse approvata anche con il voto favorevole della maggioranza dei soci non correlati votanti, sempre che questi rappresentino in assemblea almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto (c.d. "*whitewash*").

Pertanto, a seguito della Fusione, ove realizzata, gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non esercitare il diritto di recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

G.2.3.2 Fusione successiva al Delisting

Fermo quanto precede, nell'ipotesi alternativa in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione con l'Offerente dopo l'intervenuta revoca dalla quotazione delle Azioni da parte di Borsa Italiana (anche a seguito dell'esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto), ciò anche nell'ottica di conseguire un accorciamento della catena di controllo e una semplificazione della struttura societaria, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso solo al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

G.2.4 Investimenti e future fonti di investimento

Alla Data del Documento di Offerta, il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente non ha preso alcuna decisione in merito ad investimenti significativi e/o aggiuntivi rispetto a quelli generalmente richiesti per il normale svolgimento dell'attività nel settore in cui opera l'Emittente stesso.

G.2.5 Eventuali ristrutturazioni e/o riorganizzazioni

L'Offerente non esclude la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile Fusione tra Aedes e l'Offerente o con altra società) e di *business* che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente.

Si segnala, in ogni caso, che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti dell'Offerente.

G.2.6 Modifiche previste nella composizione degli organi sociali

Alla Data del Documento di Offerta, il consiglio di amministrazione dell'Emittente è composto da 11 (undici) membri, di cui 4 (quattro) membri nominati ai sensi dell'articolo 2386 del Codice Civile dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 14 dicembre 2022 a seguito delle dimissioni di altrettanti amministratori precedentemente in carica, in conformità alle previsioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

Inoltre, l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede che:

- (i) successivamente al Delisting delle Azioni Aedes e a seguito della delibera adottata dall'assemblea straordinaria dell'Emittente relativa all'adozione di un nuovo statuto, il consiglio di amministrazione dell'Emittente abbia la stessa composizione del consiglio di amministrazione dell'Offerente e, in particolare, sia composto da 5 (cinque) membri, di cui 4 (quattro) membri designati dal Fondo e 1 (un) membro, nominato quale presidente, designato da VI-BA; e
- (ii) il consiglio di amministrazione delle società controllate dall'Emittente abbia la stessa composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente come richiamata al punto (i) che precede (fermo restando che il Fondo potrà decidere di non nominare nel consiglio di amministrazione di ogni Controllata alcuni dei 3 (tre) membri che può designare come amministratori del consiglio di ogni Controllata).

Per maggiori dettagli sui contenuti dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, si rinvia alle relative informazioni essenziali pubblicate, ai sensi degli articoli 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e riportate nella sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

G.2.7 Modifiche dello statuto sociale

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede che, non appena tecnicamente possibile a seguito del Delisting, l'assemblea straordinaria della Società adotti il testo dello statuto che dovrà riflettere quanto più possibile le previsioni dello statuto dell'Offerente, ivi incluse le previsioni in relazione alla composizione del Consiglio di Amministrazione e delle materie riservate al Consiglio di Amministrazione come stabilito nell'Accordo.

Per maggiori dettagli sui contenuti dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, si rinvia alle relative informazioni essenziali pubblicate, ai sensi degli articoli 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e riportate nella sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

G.3 Ricostituzione del flottante

Nel caso in cui, a esito dell'Offerta, l'Offerente (unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima, ai sensi della normativa applicabile, entro il termine del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei

Termini, una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, la propria intenzione di non ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente.

Sussistendone i presupposti, l'Offerente adempirà altresì all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF dagli azionisti dell'Emittente che ne abbiano fatto richiesta a un corrispettivo per Azione determinato ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 108, comma 3, del TUF, vale a dire a un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta.

L'Offerente comunicherà l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ovvero, in caso di Riapertura dei Termini, nel Comunicato sui Risultati dell'Offerta Obbligatoria ad Esito della Riapertura dei Termini). In caso positivo, in tale sede verranno fornite indicazioni circa: (i) il quantitativo delle Azioni residue (in termini assoluti e percentuali); (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF e la tempistica dell'eventuale Delisting delle azioni dell'Emittente, ovvero le modalità con le quali tali informazioni possono essere reperite.

A norma dell'art. 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, qualora ne ricorrero i presupposti, le azioni ordinarie dell'Emittente saranno revocate dalla quotazione a decorrere dal primo Giorno di Borsa Aperta successivo alla data di pagamento del corrispettivo relativo alla procedura volta ad adempiere all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, salvo quanto di seguito indicato. In tal caso, i titolari delle Azioni che decidano di non aderire all'Offerta e che non richiedano all'Offerente di acquistare le loro Azioni in virtù dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

Nel caso in cui, a esito dell'Offerta, ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, l'Offerente (unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile, entro il termine del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, nonché in esito all'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente alla data di chiusura del Periodo di Adesione l'Offerente dichiara sin d'ora la propria volontà di avvalersi del diritto di acquistare le rimanenti Azioni ai sensi del Diritto di Acquisto, a un corrispettivo per Azione determinato ai sensi dell'art. 108, comma 3 del TUF, come richiamato dall'art. 111 del TUF, ossia a un prezzo uguale al Corrispettivo dell'Offerta.

L'Offerente, ove ne ricorrano le condizioni, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà altresì all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF nei confronti degli azionisti dell'Emittente che ne abbiano fatto richiesta, dando pertanto corso alla Procedura Congiunta.

Il Diritto di Acquisto sarà esercitato non appena possibile dopo la conclusione del Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, o dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF (a seconda dei casi).

L'Offerente renderà noto se si siano verificati o meno i presupposti di legge per l'esercizio del Diritto di Acquisto nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, ovvero nel comunicato relativo ai risultati all'esito dell'eventuale Riapertura dei Termini ovvero nel comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF. In caso positivo, in tale sede verranno fornite indicazioni circa: (i) il quantitativo delle Azioni residue (in termini assoluti e percentuali), (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente eserciterà il Diritto di Acquisto e adempirà contestualmente all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF dando corso alla Procedura Congiunta e (iii) la tempistica del Delisting

delle azioni ordinarie dell'Emittente, ovvero le modalità con le quali tali informazioni possono essere reperite.

Il trasferimento delle Azioni acquistate, in virtù delle previsioni di cui sopra, avrà efficacia dal momento della comunicazione all'Emittente dell'avvenuto deposito del corrispettivo per l'esercizio del Diritto di Acquisto presso una banca che verrà a tal fine incaricata. L'Emittente procederà alle conseguenti annotazioni sul libro soci. Ai sensi dell'art. 2949 del Codice Civile, decorso il termine di prescrizione quinquennale dalla data di deposito del corrispettivo per l'esercizio del Diritto di Acquisto, l'Offerente avrà il diritto di ottenere la restituzione delle somme depositate a titolo di corrispettivo per il Diritto di Acquisto e non rimosse dagli aventi diritto.

Ai sensi dell'art. 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, nel caso di esercizio del Diritto di Acquisto, Borsa Italiana disporrà la sospensione e/o il Delisting delle azioni dell'Emittente, tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

H. EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE LE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSO E L'EMITTENTE O GLI AZIONISTI RILEVANTI O I COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DEL MEDESIMO EMITTENTE

H.1 Descrizione degli accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali che siano stati deliberati e/o eseguiti, nei dodici mesi antecedenti la Data del Documento di Offerta tra l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente

Fatto salvo quanto rappresentato nel Documento di Offerta, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto non sono parti di ulteriori accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali con l'Emittente o gli altri Azionisti rilevanti dell'Emittente o i componenti degli organi di amministrazione e controllo dell'Emittente, eseguiti o deliberati nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'Offerta, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente.

H.2 Accordi concernenti l'esercizio del diritto di voto ovvero il trasferimento delle Azioni e/o di altri strumenti finanziari dell'Emittente

Alla Data del Documento di Offerta non vi sono accordi tra l'Offerente, le Persone che Agiscono di Concerto e gli altri Azionisti dell'Emittente (ovvero i suoi amministratori o sindaci) concernenti l'esercizio diritto di voto, ovvero il trasferimento delle azioni dell'Emittente, fatta eccezione per le previsioni contenute all'interno dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e all'interno dell'LPA, rilevanti ai sensi dell'art. 122, comma 1 e 5, del TUF.

Per maggiori informazioni in merito all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e all'LPA si rinvia: (i) alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate nella Sezione B, Paragrafo B.2.3 del Documento di Offerta; e (ii) a quanto riportato alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

A titolo di corrispettivo per le funzioni svolte nell'ambito dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà i seguenti compensi, comprensivi di ogni e qualsiasi compenso di intermediazione:

- A. All'Intermediario Incaricato del Coordinamento:
 - (i) una commissione fissa massima di ammontare pari a Euro 250.000,00 per l'organizzazione e il coordinamento delle attività di raccolta delle adesioni all'Offerta; e;
- B. A ciascun Intermediario Incaricato (ivi incluso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni):
 - (i) una commissione di ammontare pari allo 0,10% del controvalore delle Azioni portate in adesione all'Offerta e acquistate dall'Offerente, e
 - (ii) un diritto fisso di ammontare pari a Euro 5,00 per ogni Scheda di Adesione presentata.

Gli Intermediari Incaricati retrocederanno agli Intermediari Depositari un ammontare pari al 50% della Commissione di cui al precedente punto B(i) relativamente al controvalore delle Azioni acquistate dall'Offerente per il tramite di questi ultimi, nonché l'intero diritto fisso di cui al precedente punto B(ii) relativo alle Schede di Adesione da questi ultimi presentate.

Le commissioni di cui al punto B(i) non saranno riconosciute per le Azioni portate in Adesione da VI-BA.

Nessun costo sarà addebitato agli aderenti all'Offerta.

L. IPOTESI DI RIPARTO

Poiché l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto totalitaria, non è prevista alcuna forma di riparto.

M. APPENDICI

M.1 Scheda di Adesione all'Offerta

M.2 Comunicazione dell'Offerente ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37, comma 1, del Regolamento Emittenti

M.3 Comunicazione dell'Emittente ai sensi degli Artt. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti

M.4 Estratti dei patti parasociali pubblicati ai sensi dell'art. 122 del TUF

N. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI

Il Documento di Offerta e i documenti indicati nei Paragrafi N.1 e N.2 sono a disposizione del pubblico per la consultazione presso:

- la sede sociale dell'Offerente in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 38;
- gli uffici di Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI Corporate & Investment Banking (Intermediario Incaricato del Coordinamento), in Milano, Largo Mattioli n. 3 e presso gli Intermediari incaricati;
- il sito *internet* dell'Offerente www.opa-aedes-siiq.it.

N.1 Documenti relativi all'Offerente

- Statuto e atto costitutivo dell'Offerente;
- L'Offerente, in quanto società di recente costituzione, non ha presentato alla Data del Documento di Offerta alcun bilancio.

N.2 Documenti relativi all'Emittente

- Relazione finanziaria annuale 2021 relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.
- Relazione finanziaria novemestrale 2022 relativa al periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2022.

M.1 Scheda di Adesione all'Offerta

**SCHEDA DI ADESIONE
ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO TOTALITARIA OBBLIGATORIA**

ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 come successivamente modificato e integrato (l'"**Offerta**") promossa da Domus S.r.l (l'"**Offerente**") su n. 126.687.361 azioni ordinarie della Società Aedes SIIQ S.p.A. (l'"**Emittente**")

Spett.le Intermediario Incaricato _____
 Il/la sottoscritto/a (nome, cognome o denominazione sociale) _____ nato/a _____
 il _____ codice fiscale/partita IVA _____ cittadinanza/nazionalità _____ residente/con sede
 legale in _____ provincia _____ Via _____ CAP _____
 è titolare di n. _____ azioni ordinarie ("**Azioni**") dell'Emittente, senza valore nominale, godimento regolare e liberamente trasferibili, di cui garantisce la
 legittima e piena proprietà e disponibilità, nonché l'assenza di oneri e vincoli di ogni genere e natura, reali o personali.
 Premesso che i termini in lettera maiuscola non altrimenti definiti nella presente Scheda di Adesione hanno lo stesso significato loro attribuito nel documento di offerta predisposto
 ai fini dell'Offerta (il "**Documento di Offerta**"),

DICHIARA

- di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità della presente Offerta come da Documento di Offerta messo a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Offerente (Milano, Via A. Manzoni n. 38), presso gli uffici dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni e degli Intermediari Incaricati come indicati nel Documento di Offerta e reperibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sul sito *internet* del *Global Information Agent* dell'Offerta (www.morrowsodali-transactions.com);
- di accettare sin d'ora lo storno dell'operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente Scheda di Adesione a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna delle Azioni;
- di essere al corrente che l'Offerta è rivolta a parità di condizioni a tutti i titolari delle Azioni ma è promossa esclusivamente sul mercato italiano, in quanto le azioni sono negoziate unicamente sul mercato Euronext Milan (già MTA), organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente, gli "**Altri Paesi**") (per ulteriori informazioni si veda la Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta);
- di non aver ricevuto e/o inviato copie o originali di questa Scheda di Adesione, del Documento di Offerta e/o di qualsiasi documento afferente l'Offerta da o negli Altri Paesi in cui l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità e di non aver altrimenti utilizzato in connessione all'Offerta, direttamente o indirettamente, i servizi postali e/o qualsiasi altro mezzo o strumento (ivi incluso, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet, e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) di commercio nazionale o internazionale, oppure i servizi di ogni mercato regolamentato degli Altri Paesi; e
- di trovarsi al di fuori degli Altri Paesi ove l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità quando questa Scheda di Adesione è consegnata o firmata.

ADERISCE irrevocabilmente alla presente Offerta per n. _____ Azioni che:
 risultano già depositate presso di Voi nel deposito titoli n. _____ intestato a: _____;
 verranno immesse nel citato deposito a seguito della liquidazione di borsa;
 vengono depositate presso di Voi, contestualmente alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione;
 verranno a Voi trasferite/depositate, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente, dall'Intermediario Depositario delle Azioni oggetto della presente Scheda di Adesione.

CONSENTE sin d'ora il trasferimento all'Offerente delle Azioni immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendoVi mandato irrevocabile ad eseguire o far eseguire in nome e per conto del/della sottoscritto/a, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni all'Offerente. Il tutto contro regolamento del Corrispettivo alla Data di Pagamento del Corrispettivo ovvero alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta come definiti nel Documento di Offerta e secondo quanto ivi meglio precisato.

PRENDE ATTO

- 1) che nel Documento di Offerta è previsto che il pagamento del Corrispettivo, come sotto definito, verrà effettuato in denaro come meglio descritto alla Sezione E.1 del Documento di Offerta e con le modalità indicate alla Sezione F del Documento di Offerta;
- 2) che la propria adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti;
- 3) che l'Offerta in quanto obbligatoria non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia;
- 4) che il corrispettivo per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta sarà pari ad Euro 0,2922 (il "**Corrispettivo**");
- 5) che il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi, provvigioni che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva sulle eventuali plusvalenze, ove dovuta, resterà interamente a carico degli Aderenti all'Offerta e nessun interesse sarà corrisposto sul Corrispettivo per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento ovvero la Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta (a seconda dei casi);
- 6) che resta ad esclusivo carico degli Aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la presente Scheda di Adesione e non depositino le Azioni presso gli Intermediari Incaricati entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione ovvero entro l'ultimo giorno valido dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e che l'Intermediario Incaricato o gli Intermediari Depositari non provvedano a trasferire il Corrispettivo agli aventi diritto, o ne ritardino il trasferimento.

AUTORIZZA l'immissione delle Azioni sopra indicate in deposito transitorio presso di Voi vincolato ai fini della presente Offerta ed autorizza codesto Intermediario Incaricato a regolare/far regolare mediante:
 accredito sul c/c n. _____ IBAN _____ presso _____ intestato a _____
 assegno circolare non trasferibile intestato a _____
 l'importo di Euro _____ rappresentante il Corrispettivo complessivo spettante per le Azioni conferite da inviare a _____.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, si rende noto che i dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente Scheda di Adesione saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per finalità direttamente connesse e/o strumentali all'Offerta (a titolo di esempio, raccolta delle adesioni, verifica della regolarità delle stesse, riparto ed assegnazione). Relativamente al suddetto trattamento, l'interessato potrà esercitare tutti i diritti previsti dalla normativa applicabile, tra cui quelli di (i) ottenere dal titolare la conferma dell'esistenza di propri dati personali, (ii) avere conoscenza dell'origine dei dati nonché della logica e delle finalità del trattamento, (iii) ottenere gli estremi identificativi del titolare e dei responsabili, (iv) conoscere i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati, (v) ottenere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché l'aggiornamento, la rettifica o, se vi è interesse, l'integrazione dei dati e (vi) opporsi al trattamento in tutto o in parte, per motivi legittimi. L'interessato potrà a tal fine proporre reclamo all'autorità di controllo, ove previsto dalla normativa applicabile, ed opporsi al trattamento sulla base di motivi connessi alla sua situazione particolare. I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell'operazione, dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, dall'Offerente, dagli Intermediari Incaricati, dagli Intermediari Depositari e da società o collaboratori da questi individuati che svolgono attività funzionali o di supporto in quanto necessarie all'operazione, ai quali i dati personali potranno essere comunicati. Detti soggetti agiranno quali responsabili del trattamento e i cui estremi identificativi, come quelli dei titolari coinvolti nel trattamento, potranno essere conosciuti rivolgendosi direttamente agli Intermediari Incaricati del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, all'Offerente, agli Intermediari Incaricati ed agli Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere gli estremi identificativi degli eventuali rispettivi responsabili del trattamento).

Data _____
 _____ (firma dell'Aderente o del suo rappresentante) _____ (timbro e firma dell'Intermediario Incaricato)

L'INTERMEDIARIO DEPOSITARIO presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all'atto della presentazione da parte dell'Aderente e sotto la propria responsabilità:

- a) di essere depositario delle sopraindicate Azioni oggetto della presente Scheda di Adesione;
- b) di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni presso codesto Intermediario Incaricato esclusivamente per il tramite di Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione, ovvero entro il termine ultimo dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta.

_____ (timbro e firma dell'Intermediario Depositario)

**SCHEDA DI ADESIONE
ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO TOTALITARIA OBBLIGATORIA**

ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 come successivamente modificato e integrato (l'“**Offerta**”) promossa da Domus S.r.l. (l'“**Offerente**”) su n. 126.687.361 azioni ordinarie della Società Aedes SIIQ S.p.A. (l'“**Emittente**”)

Spett.le Intermediario Incaricato _____
 Il/la sottoscritto/a (nome, cognome o denominazione sociale) _____ nato/a _____
 il _____ codice fiscale/partita IVA _____ cittadinanza/nazionalità _____ residente/con sede
 legale in _____ provincia _____ Via _____ CAP _____
 è titolare di n. _____ azioni ordinarie (“**Azioni**”) dell'Emittente, senza valore nominale, godimento regolare e liberamente trasferibili, di cui garantisce la legittima e piena proprietà e disponibilità, nonché l'assenza di oneri e vincoli di ogni genere e natura, reali o personali.
 Premesso che i termini in lettera maiuscola non altrimenti definiti nella presente Scheda di Adesione hanno lo stesso significato loro attribuito nel documento di offerta predisposto ai fini dell'Offerta (il “**Documento di Offerta**”),

DICHIARA

- di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità della presente Offerta come da Documento di Offerta messo a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Offerente (Milano, Via A. Manzoni n. 38), presso gli uffici dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni e degli Intermediari Incaricati come indicati nel Documento di Offerta e reperibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sul sito *internet* del *Global Information Agent* dell'Offerta (www.morrowsodali-transactions.com);
- di accettare sin d'ora lo storno dell'operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente Scheda di Adesione a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna delle Azioni;
- di essere al corrente che l'Offerta è rivolta a parità di condizioni a tutti i titolari delle Azioni ma è promossa esclusivamente sul mercato italiano, in quanto le azioni sono negoziate unicamente sul mercato Euronext Milan (già MTA), organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente, gli “**Altri Paesi**”) (per ulteriori informazioni si veda la Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta);
- di non aver ricevuto e/o inviato copie o originali di questa Scheda di Adesione, del Documento di Offerta e/o di qualsiasi documento afferente l'Offerta da o negli Altri Paesi in cui l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità e di non aver altrimenti utilizzato in connessione all'Offerta, direttamente o indirettamente, i servizi postali e/o qualsiasi altro mezzo o strumento (ivi incluso, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet, e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) di commercio nazionale o internazionale, oppure i servizi di ogni mercato regolamentato degli Altri Paesi; e
- di trovarsi al di fuori degli Altri Paesi ove l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità quando questa Scheda di Adesione è consegnata o firmata.

ADERISCE irrevocabilmente alla presente Offerta per n. _____ Azioni che:
 risultano già depositate presso di Voi nel deposito titoli n. _____ intestato a: _____;
 verranno immesse nel citato deposito a seguito della liquidazione di borsa;
 vengono depositate presso di Voi, contestualmente alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione;
 verranno a Voi trasferite/depositate, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente, dall'Intermediario Depositario delle Azioni oggetto della presente Scheda di Adesione.

CONSENTE sin d'ora il trasferimento all'Offerente delle Azioni immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendoVi mandato irrevocabile ad eseguire o far eseguire in nome e per conto del/della sottoscritto/a, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni all'Offerente. Il tutto contro regolamento del Corrispettivo alla Data di Pagamento del Corrispettivo ovvero alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta come definiti nel Documento di Offerta e secondo quanto ivi meglio precisato.

PRENDE ATTO

- 1) che nel Documento di Offerta è previsto che il pagamento del Corrispettivo, come sotto definito, verrà effettuato in denaro come meglio descritto alla Sezione E.1 del Documento di Offerta e con le modalità indicate alla Sezione F del Documento di Offerta;
- 2) che la propria adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti;
- 3) che l'Offerta in quanto obbligatoria non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia;
- 4) che il corrispettivo per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta sarà pari ad Euro 0,2922 (il “**Corrispettivo**”);
- 5) che il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi, provvigioni che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva sulle eventuali plusvalenze, ove dovuta, resterà interamente a carico degli Aderenti all'Offerta e nessun interesse sarà corrisposto sul Corrispettivo per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento ovvero la Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta (a seconda dei casi);
- 6) che resta ad esclusivo carico degli Aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la presente Scheda di Adesione e non depositino le Azioni presso gli Intermediari Incaricati entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione ovvero entro l'ultimo giorno valido dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e che l'Intermediario Incaricato o gli Intermediari Depositari non provvedano a trasferire il Corrispettivo agli aventi diritto, o ne ritardino il trasferimento.

AUTORIZZA l'immissione delle Azioni sopra indicate in deposito transitorio presso di Voi vincolato ai fini della presente Offerta ed autorizza codesto Intermediario Incaricato a regolare/far regolare mediante:
 accredito sul c/c n. _____ IBAN _____ presso _____ intestato a _____
 assegno circolare non trasferibile intestato a _____
 l'importo di Euro _____ rappresentante il Corrispettivo complessivo spettante per le Azioni conferite da inviare a _____.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, si rende noto che i dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente Scheda di Adesione saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per finalità direttamente connesse e/o strumentali all'Offerta (a titolo di esempio, raccolta delle adesioni, verifica della regolarità delle stesse, riparto ed assegnazione). Relativamente al suddetto trattamento, l'interessato potrà esercitare tutti i diritti previsti dalla normativa applicabile, tra cui quelli di (i) ottenere dal titolare la conferma dell'esistenza di propri dati personali, (ii) avere conoscenza dell'origine dei dati nonché della logica e delle finalità del trattamento, (iii) ottenere gli estremi identificativi del titolare e dei responsabili, (iv) conoscere i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati, (v) ottenere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché l'aggiornamento, la rettifica o, se vi è interesse, l'integrazione dei dati e (vi) opporsi al trattamento in tutto o in parte, per motivi legittimi. L'interessato potrà a tal fine proporre reclamo all'autorità di controllo, ove previsto dalla normativa applicabile, ed opporsi al trattamento sulla base di motivi connessi alla sua situazione particolare. I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell'operazione, dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, dall'Offerente, dagli Intermediari Incaricati, dagli Intermediari Depositari e da società o collaboratori da questi individuati che svolgono attività funzionali o di supporto in quanto necessarie all'operazione, ai quali i dati personali potranno essere comunicati. Detti soggetti agiranno quali responsabili del trattamento e i cui estremi identificativi, come quelli dei titolari coinvolti nel trattamento, potranno essere conosciuti rivolgendosi direttamente agli Intermediari Incaricati del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, all'Offerente, agli Intermediari Incaricati ed agli Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere gli estremi identificativi degli eventuali rispettivi responsabili del trattamento).

Data _____
 _____ (firma dell'Aderente o del suo rappresentante) _____ (timbro e firma dell'Intermediario Incaricato)

L'INTERMEDIARIO DEPOSITARIO presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all'atto della presentazione da parte dell'Aderente e sotto la propria responsabilità:
 a) di essere depositario delle sopraindicate Azioni oggetto della presente Scheda di Adesione;
 b) di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni presso codesto Intermediario Incaricato esclusivamente per il tramite di Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione, ovvero entro il termine ultimo dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta.

_____ (timbro e firma dell'Intermediario Depositario)

**SCHEDA DI ADESIONE
ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO TOTALITARIA OBBLIGATORIA**

ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 come successivamente modificato e integrato (l'“**Offerta**”) promossa da Domus S.r.l. (l'“**Offerente**”) su n. 126.687.361 azioni ordinarie della Società Aedes SIIQ S.p.A. (l'“**Emittente**”)

Spett.le Intermediario Incaricato _____
 Il/la sottoscritto/a (nome, cognome o denominazione sociale) _____ nato/a _____
 il _____ codice fiscale/partita IVA _____ cittadinanza/nazionalità _____ residente/con sede
 legale in _____ provincia _____ Via _____ CAP _____
 è titolare di n. _____ azioni ordinarie (“**Azioni**”) dell'Emittente, senza valore nominale, godimento regolare e liberamente trasferibili, di cui garantisce la legittima e piena proprietà e disponibilità, nonché l'assenza di oneri e vincoli di ogni genere e natura, reali o personali.
 Premesso che i termini in lettera maiuscola non altrimenti definiti nella presente Scheda di Adesione hanno lo stesso significato loro attribuito nel documento di offerta predisposto ai fini dell'Offerta (il “**Documento di Offerta**”),

DICHIARA

- di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità della presente Offerta come da Documento di Offerta messo a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Offerente (Milano, Via A. Manzoni n. 38), presso gli uffici dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni e degli Intermediari Incaricati come indicati nel Documento di Offerta e reperibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sul sito *internet* del *Global Information Agent* dell'Offerta (www.morrowsodali-transactions.com);
- di accettare sin d'ora lo storno dell'operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente Scheda di Adesione a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna delle Azioni;
- di essere al corrente che l'Offerta è rivolta a parità di condizioni a tutti i titolari delle Azioni ma è promossa esclusivamente sul mercato italiano, in quanto le azioni sono negoziate unicamente sul mercato Euronext Milan (già MTA), organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente, gli “**Altri Paesi**”) (per ulteriori informazioni si veda la Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta);
- di non aver ricevuto e/o inviato copie o originali di questa Scheda di Adesione, del Documento di Offerta e/o di qualsiasi documento afferente l'Offerta da o negli Altri Paesi in cui l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità e di non aver altrimenti utilizzato in connessione all'Offerta, direttamente o indirettamente, i servizi postali e/o qualsiasi altro mezzo o strumento (ivi incluso, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet, e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) di commercio nazionale o internazionale, oppure i servizi di ogni mercato regolamentato degli Altri Paesi; e
- di trovarsi al di fuori degli Altri Paesi ove l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità quando questa Scheda di Adesione è consegnata o firmata.

ADERISCE irrevocabilmente alla presente Offerta per n. _____ Azioni che:
 risultano già depositate presso di Voi nel deposito titoli n. _____ intestato a: _____;
 verranno immesse nel citato deposito a seguito della liquidazione di borsa;
 vengono depositate presso di Voi, contestualmente alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione;
 verranno a Voi trasferite/depositate, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente, dall'Intermediario Depositario delle Azioni oggetto della presente Scheda di Adesione.

CONSENTE sin d'ora il trasferimento all'Offerente delle Azioni immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendoVi mandato irrevocabile ad eseguire o far eseguire in nome e per conto dell'Offerente della sottoscrizione/a, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni all'Offerente. Il tutto contro regolamento del Corrispettivo alla Data di Pagamento del Corrispettivo ovvero alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta come definiti nel Documento di Offerta e secondo quanto ivi meglio precisato.

PRENDE ATTO

- 1) che nel Documento di Offerta è previsto che il pagamento del Corrispettivo, come sotto definito, verrà effettuato in denaro come meglio descritto alla Sezione E.1 del Documento di Offerta e con le modalità indicate alla Sezione F del Documento di Offerta;
- 2) che la propria adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti;
- 3) che l'Offerta in quanto obbligatoria non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia;
- 4) che il corrispettivo per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta sarà pari ad Euro 0,2922 (il “**Corrispettivo**”);
- 5) che il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi, provvigioni che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva sulle eventuali plusvalenze, ove dovuta, resterà interamente a carico degli Aderenti all'Offerta e nessun interesse sarà corrisposto sul Corrispettivo per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento ovvero la Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta (a seconda dei casi);
- 6) che resta ad esclusivo carico degli Aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la presente Scheda di Adesione e non depositino le Azioni presso gli Intermediari Incaricati entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione ovvero entro l'ultimo giorno valido dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e che l'Intermediario Incaricato o gli Intermediari Depositari non provvedano a trasferire il Corrispettivo agli aventi diritto, o ne ritardino il trasferimento.

AUTORIZZA l'immissione delle Azioni sopra indicate in deposito transitorio presso di Voi vincolato ai fini della presente Offerta ed autorizza codesto Intermediario Incaricato a regolare/far regolare mediante:
 accredito sul c/c n. _____ IBAN _____ presso _____ intestato a _____
 assegno circolare non trasferibile intestato a _____
 l'importo di Euro _____ rappresentante il Corrispettivo complessivo spettante per le Azioni conferite da inviare a _____.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, si rende noto che i dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente Scheda di Adesione saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per finalità direttamente connesse e/o strumentali all'Offerta (a titolo di esempio, raccolta delle adesioni, verifica della regolarità delle stesse, riparto ed assegnazione). Relativamente al suddetto trattamento, l'interessato potrà esercitare tutti i diritti previsti dalla normativa applicabile, tra cui quelli di (i) ottenere dal titolare la conferma dell'esistenza di propri dati personali, (ii) avere conoscenza dell'origine dei dati nonché della logica e delle finalità del trattamento, (iii) ottenere gli estremi identificativi del titolare e dei responsabili, (iv) conoscere i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati, (v) ottenere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché l'aggiornamento, la rettifica o, se vi è interesse, l'integrazione dei dati e (vi) opporsi al trattamento in tutto o in parte, per motivi legittimi. L'interessato potrà a tal fine proporre reclamo all'autorità di controllo, ove previsto dalla normativa applicabile, ed opporsi al trattamento sulla base di motivi connessi alla sua situazione particolare. I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell'operazione, dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, dall'Offerente, dagli Intermediari Incaricati, dagli Intermediari Depositari e da società o collaboratori da questi individuati che svolgono attività funzionali o di supporto in quanto necessarie all'operazione, ai quali i dati personali potranno essere comunicati. Detti soggetti agiranno quali responsabili del trattamento e i cui estremi identificativi, come quelli dei titolari coinvolti nel trattamento, potranno essere conosciuti rivolgendosi direttamente agli Intermediari Incaricati del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, all'Offerente, agli Intermediari Incaricati ed agli Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere gli estremi identificativi degli eventuali rispettivi responsabili del trattamento).

Data _____ (firma dell'Aderente o del suo rappresentante) _____ (timbro e firma dell'Intermediario Incaricato)

L'INTERMEDIARIO DEPOSITARIO presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all'atto della presentazione da parte dell'Aderente e sotto la propria responsabilità:
 a) di essere depositario delle sopraindicate Azioni oggetto della presente Scheda di Adesione;
 b) di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni presso codesto Intermediario Incaricato esclusivamente per il tramite di Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione, ovvero entro il termine ultimo dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta.

_____ (timbro e firma dell'Intermediario Depositario)

SCHEDA DI ADESIONE

ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO TOTALITARIA OBBLIGATORIA

ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 come successivamente modificato e integrato (l'“**Offerta**”) promossa da Domus S.r.l. (l'“**Offerente**”) su n. 126.687.361 azioni ordinarie della Società Aedes SIQ S.p.A. (l'“**Emittente**”)

Spett.le Intermediario Incaricato _____
 Il/la sottoscritto/a (nome, cognome o denominazione sociale) _____ nato/a _____
 il _____ codice fiscale/partita IVA _____ cittadinanza/nazionalità _____ residente/con sede
 legale in _____ provincia _____ Via _____ CAP _____
 è titolare di n. _____ azioni ordinarie (“**Azioni**”) dell'Emittente, prive del valore nominale, godimento regolare e liberamente trasferibili, di cui garantisce la legittima e piena proprietà e disponibilità, nonché l'assenza di oneri e vincoli di ogni genere e natura, reali o personali.
 Premesso che i termini in lettera maiuscola non altrimenti definiti nella presente Scheda di Adesione hanno lo stesso significato loro attribuito nel documento di offerta predisposto ai fini dell'Offerta (il “**Documento di Offerta**”),

DICHIARA

- di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità della presente Offerta come da Documento di Offerta messo a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Offerente (Milano, Via A. Manzoni n. 38), presso gli uffici dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni e degli Intermediari Incaricati come indicati nel Documento di Offerta e reperibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siq.com) e sul sito *internet* del *Global Information Agent* dell'Offerta (www.morrowsodali-transactions.com);
- di accettare sin d'ora lo storno dell'operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente Scheda di Adesione a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna delle Azioni;
- di essere al corrente che l'Offerta è rivolta a parità di condizioni a tutti i titolari delle Azioni ma è promossa esclusivamente sul mercato italiano, in quanto le azioni sono negoziate unicamente sul mercato Euronext Milan (già MTA), organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente, gli “**Altri Paesi**”) (per ulteriori informazioni si veda la Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta);
- di non aver ricevuto e/o inviato copie o originali di questa Scheda di Adesione, del Documento di Offerta e/o di qualsiasi documento afferente l'Offerta da o negli Altri Paesi in cui l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità e di non aver altrimenti utilizzato in connessione all'Offerta, direttamente o indirettamente, i servizi postali e/o qualsiasi altro mezzo o strumento (ivi incluso, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet, e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) di commercio nazionale o internazionale, oppure i servizi di ogni mercato regolamentato degli Altri Paesi; e
- di trovarsi al di fuori degli Altri Paesi ove l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità quando questa Scheda di Adesione è consegnata o firmata.

ADERISCE irrevocabilmente alla presente Offerta per n. _____ Azioni che:
 risultano già depositate presso di Voi nel deposito titoli n. _____ intestato a: _____;
 verranno immesse nel citato deposito a seguito della liquidazione di borsa;
 vengono depositate presso di Voi, contestualmente alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione;
 verranno a Voi trasferite/depositate, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente, dall'Intermediario Depositario delle Azioni oggetto della presente Scheda di Adesione.

CONSENTE sin d'ora il trasferimento all'Offerente delle Azioni immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendoVi mandato irrevocabile ad eseguire o far eseguire in nome e per conto del/della sottoscritto/a, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni all'Offerente. Il tutto contro regolamento del Corrispettivo alla Data di Pagamento del Corrispettivo ovvero alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta come definiti nel Documento di Offerta e secondo quanto ivi meglio precisato.

PRENDE ATTO

- 1) che nel Documento di Offerta è previsto che il pagamento del Corrispettivo, come sotto definito, verrà effettuato in denaro come meglio descritto alla Sezione E.1 del Documento di Offerta e con le modalità indicate alla Sezione F del Documento di Offerta;
- 2) che la propria adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti;
- 3) che l'Offerta in quanto obbligatoria non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia;
- 4) che il corrispettivo per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta sarà pari ad Euro 0,2922 (il “**Corrispettivo**”);
- 5) che il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi, provvigioni che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva sulle eventuali plusvalenze, ove dovuta, resterà interamente a carico degli Aderenti all'Offerta e nessun interesse sarà corrisposto sul Corrispettivo per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento ovvero la Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta (a seconda dei casi);
- 6) che resta ad esclusivo carico degli Aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la presente Scheda di Adesione e non depositino le Azioni presso gli Intermediari Incaricati entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione ovvero entro l'ultimo giorno valido dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e che l'Intermediario Incaricato o gli Intermediari Depositari non provvedano a trasferire il Corrispettivo agli aventi diritto, o ne ritardino il trasferimento.

AUTORIZZA l'immissione delle Azioni sopra indicate in deposito transitorio presso di Voi vincolato ai fini della presente Offerta ed autorizza codesto Intermediario Incaricato a regolare/far regolare mediante:
 accredito sul c/c n. _____ IBAN _____ presso _____ intestato a _____
 assegno circolare non trasferibile intestato a _____
 l'importo di Euro _____ rappresentante il Corrispettivo complessivo spettante per le Azioni conferite da inviare a _____.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, si rende noto che i dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente Scheda di Adesione saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per finalità direttamente connesse e/o strumentali all'Offerta (a titolo di esempio, raccolta delle adesioni, verifica della regolarità delle stesse, riparto ed assegnazione). Relativamente al suddetto trattamento, l'interessato potrà esercitare tutti i diritti previsti dalla normativa applicabile, tra cui quelli di (i) ottenere dal titolare la conferma dell'esistenza di propri dati personali, (ii) avere conoscenza dell'origine dei dati nonché della logica e delle finalità del trattamento, (iii) ottenere gli estremi identificativi del titolare e dei responsabili, (iv) conoscere i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati, (v) ottenere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché l'aggiornamento, la rettifica o, se vi è interesse, l'integrazione dei dati e (vi) opporsi al trattamento in tutto o in parte, per motivi legittimi. L'interessato potrà a tal fine proporre reclamo all'autorità di controllo, ove previsto dalla normativa applicabile, ed opporsi al trattamento sulla base di motivi connessi alla sua situazione particolare. I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell'operazione, dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, dall'Offerente, dagli Intermediari Incaricati, dagli Intermediari Depositari e da società o collaboratori da questi individuati che svolgono attività funzionali o di supporto in quanto necessarie all'operazione, ai quali i dati personali potranno essere comunicati. Detti soggetti agiranno quali responsabili del trattamento e i cui estremi identificativi, come quelli dei titolari coinvolti nel trattamento, potranno essere conosciuti rivolgendosi direttamente agli Intermediari Incaricati del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, all'Offerente, agli Intermediari Incaricati ed agli Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere gli estremi identificativi degli eventuali rispettivi responsabili del trattamento).

Data _____ (firma dell'Aderente o del suo rappresentante) _____ (timbro e firma dell'Intermediario Incaricato)

L'INTERMEDIARIO DEPOSITARIO presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all'atto della presentazione da parte dell'Aderente e sotto la propria responsabilità:

- a) di essere depositario delle sopraindicate Azioni oggetto della presente Scheda di Adesione;
- b) di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni presso codesto Intermediario Incaricato esclusivamente per il tramite di Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione, ovvero entro il termine ultimo dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta.

_____ (timbro e firma dell'Intermediario Depositario)

M.2 Comunicazione dell'Offerente ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37, comma 1, del Regolamento Emittenti

IL PRESENTE DOCUMENTO NON DEVE ESSERE DIVULGATO, PUBBLICATO O DISTRIBUITO, IN TUTTO O IN PARTE, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, IN QUALSIASI PAESE IN CUI LA SUA DIVULGAZIONE, PUBBLICAZIONE O DISTRIBUZIONE COSTITUISCA UNA VIOLAZIONE DELLE LEGGI O REGOLAMENTAZIONI APPLICABILI IN TALE GIURISDIZIONE, TRA CUI STATI UNITI D'AMERICA, CANADA, AUSTRALIA E GIAPPONE.

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, IN WHOLE OR IN PART, DIRECTLY OR INDIRECTLY IN, INTO OR FROM ANY JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE RELEVANT LAWS OR REGULATIONS OF SUCH JURISDICTION (INCLUDING UNITED STATES OF AMERICA, CANADA, AUSTRALIA AND JAPAN).

Spett.le
CONSOB
Divisione Corporate Governance
Ufficio OPA e Assetti Proprietari
Via G.B. Marini, 3
00198 Roma
Via PEC

Spett.le
Borsa Italiana S.p.A.
Piazza Affari, 6
20123 Milano
A mezzo e-mail

Spett.le
Aedes SIIQ S.p.A.
Via Tortona, 37
20144 Milano
Via PEC

**OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO OBBLIGATORIA TOTALITARIA
SULLE AZIONI ORDINARIE DI AEDES SIIQ S.P.A.
PROMOSSA DA DOMUS S.R.L.**

* * *

Comunicazione ai sensi dell'art. 102, comma 1, del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato ("TUF") e dell'art. 37 del Regolamento adottato dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa ("CONSOB") con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato ("Regolamento Emittenti"), avente ad oggetto l'offerta pubblica di acquisto obbligatoria promossa da Domus S.r.l. sulla totalità delle azioni ordinarie di Aedes SIIQ S.p.A.

* * *

Milano, 14 dicembre 2022 – Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 102, comma 1, del TUF, nonché dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti, a seguito del perfezionamento, in data odierna, delle seguenti operazioni:

- compravendita da parte di Domus S.r.l. ("**Domus**", l' "**Offerente**" o "**InvestCo**") del 51,166% del capitale sociale di Aedes SIIQ S.p.A. ("**Aedes**", l' "**Emittente**" o la "**Società**"), società con azioni quotate su Euronext Milan ("**Euronext Milan**"), organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**"), da Augusto S.p.A. – in liquidazione ("**Augusto**"), e, nel dettaglio, l'acquisto, da parte di Domus di (i) n.

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

126.322.589 azioni ordinarie di Aedes, e (ii) n. 17.251.539 azioni speciali (l'“**Acquisizione Augusto**”);

- compravendita da parte di Domus del 3,69% del capitale sociale di Aedes da Palladio Holding S.p.A. (“**Palladio**”) e, nel dettaglio, l'acquisto, da parte di Domus di n. 10.345.780 azioni ordinarie di Aedes (l'“**Acquisizione Palladio**”, e congiuntamente all'Acquisizione Augusto, l'“**Acquisizione**”);

L'Offerente, con la presente comunicazione (il “**Comunicato**”) rende noto che si sono verificati i presupposti di legge per la promozione da parte dell'Offerente di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi degli articoli 102, 106, comma 1, e 109 del TUF (l'“**Offerta**”), sulle azioni ordinarie (le “**Azioni Aedes**” o le “**Azioni**” o le “**Azioni Ordinarie**”) dell'Emittente.

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 126.687.361 Azioni Aedes, pari al 45,14% del capitale sociale dell'Emittente alla data odierna, corrispondenti alla totalità delle Azioni dell'Emittente alla data odierna, dedotte le n. 153.919.908 Azioni Aedes già detenute dall'Offerente alla data odierna rappresentative, alla data odierna, del 54,86% del capitale sociale dell'Emittente.

Di seguito sono indicati i presupposti giuridici, i termini e gli elementi essenziali dell'Offerta.

Nei modi e nei tempi previsti dalla normativa applicabile, l'Offerente provvederà a promuovere l'Offerta e presenterà alla CONSOB il documento di offerta (il “**Documento di Offerta**”) destinato alla pubblicazione, cui si rinvia per una completa descrizione e valutazione dell'Offerta.

1. I soggetti partecipanti all'operazione

1.1. L'Offerente e i soggetti controllanti

L'Offerente è Domus S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Milano, Via Alessandro Manzoni 38, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA 12513510961, con capitale sociale deliberato pari ad Euro 1.500.000,00.

L'Offerente è stato costituito in data 26 luglio 2022 in forma di società a responsabilità limitata. La durata dell'Offerente è attualmente fissata fino al 31 dicembre 2050.

Di seguito si fornisce una descrizione della catena partecipativa dell'Offerente.

Alla data del presente Comunicato, il capitale sociale dell'Offerente è detenuto:

- (i) quanto all'82,77%, da Domus (Lux) SCSp (il “**Fondo**”), una *société en commandite spéciale* – SCSp costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 7 rue de la Chapelle L-1325, Lussemburgo, registrata al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al n. B269788; e
- (ii) quanto al 17,23%, da VI-BA S.r.l. (“**VI-BA**”), società a responsabilità limitata, costituita ai sensi del diritto italiano, codice fiscale, partita IVA e numero di

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02049310242, con sede legale in Viale della Scienza 25, 36100, Vicenza, Italia.

Si riportano di seguito le percentuali di partecipazione nel capitale sociale e nel capitale votante di Domus alla data del Comunicato:

Socio Domus	Capitale	% capitale sociale detenuto alla data del Comunicato	% capitale votante detenuto alla data del Comunicato
Domus (Lux) SCSp	capitale ordinario	1,95	1,95
	capitale privilegiato	80,82	80,82
VI-BA S.r.l.	capitale ordinario	17,23	17,23

Si precisa che le proporzioni sul capitale ordinario sono rispettivamente pari a circa l'89,8% per VIBA e il 10,2% per il Fondo.

Le quote privilegiate in Domus sono destinate ad assorbire tutti gli utili fino alla concorrenza di certi ritorni concordati per il Fondo, calibrati su un IRR o un MOIC¹ atteso sulla base dell'ammontare investito da parte del Fondo nel capitale privilegiato. Al raggiungimento dei ritorni preferenziali, le quote privilegiate si estingueranno automaticamente. All'estinzione delle quote privilegiate, le quote ordinarie parteciperanno alla distribuzione della restante totalità degli utili nonché a tutti i restanti diritti patrimoniali sulla base delle percentuali detenute, fatto salvo, per completezza, il diritto particolare del Fondo a ricevere in preferenza un ammontare degli utili sulla distribuzione alle quote ordinarie al raggiungimento di determinati ritorni sulle quote ordinarie stesse (c.detta "*promote*", indirettamente riferibile ad Hines Domus, come di seguito definita).

Si riportano di seguito i dati dei soci dell'Offerente alla data del Comunicato:

- (i) il capitale sociale del Fondo è detenuto, (i) quanto al 94,3% da Loxias XIX S.à.r.l., una *société à responsabilité limitée* costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, avente sede legale al 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo ("**Loxias**") e (ii) quanto al 5,7% Hines Domus Associates LLC, una *limited liability company* costituita secondo il diritto del Delaware, con sede all'845 Texas Avenue, Suite 3300, Houston Texas, 7702, Stati Uniti d'America ("**Hines Domus**");
- (ii) il capitale sociale di VI-BA è detenuto, (i) quanto al 24,9% da Acciaierie Valbruna S.p.A., (ii) quanto al 21,3% da Pegaso S.p.A. e (iii) quanto al restante 53,8% da

¹ Ai fini di tali previsioni, (i) per MOIC si intende il multiplo del relativo capitale investito e (ii) per IRR si intende, rispetto ai flussi di cassa rappresentati dagli investimenti di capitale e le distribuzioni ricevute, il tasso di sconto (espresso in percentuale) che, applicato all'insieme dei suddetti flussi di cassa (tenendo conto della tempistica di tutti tali flussi di cassa), rende il valore attuale netto pari a zero, sulla base del fatto che il tasso di rendimento di tali flussi di cassa è considerato composto su base annua.

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

componenti della famiglia Amenduni Gresele. VI-BA non è soggetta al controllo di alcun soggetto.

Si rammenta che, in data 30 settembre 2022, il Fondo e VI-BA hanno sottoscritto un accordo di investimento e patto parasociale (l'“**Accordo di Investimento e Patto Parasociale**”), come modificato in data odierna, avente ad oggetto, tra l'altro, (i) la capitalizzazione di InvestCo in relazione all'operazione nel suo complesso; (ii) gli impegni di ciascuna parte in relazione alla promozione da parte di InvestCo, in seguito all'Acquisizione Augusto, dell'Offerta; (iii) l'impegno di VI-BA a portare in adesione all'Offerta tutte le n. 25.459.788 azioni della Società dalla stessa detenute entro il 7° giorno lavorativo dall'inizio del periodo di offerta; (iv) gli assetti proprietari di InvestCo, prevedendo la suddivisione del capitale sociale dell'Offerente in capitale ordinario e capitale privilegiato; (v) la *governance* di InvestCo, della Società e delle società dalla stessa di tempo in tempo controllate (le “**Controllate**”) e il regime di circolazione delle quote di InvestCo. Per ogni ulteriore informazione relativa all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale si rinvia alle informazioni essenziali già pubblicate in data 5 ottobre 2022, ai sensi dell'art. 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet di Aedes - sezione *Corporate Governance* - <http://www.aedes-siiq.com> e disponibili altresì sul sito internet della CONSOB www.consob.it, e che saranno aggiornate nei termini di legge.

In virtù dell'adesione all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale non esistono soggetti che possano controllare singolarmente InvestCo, e conseguentemente la Società, ai sensi dell'art. 93 del TUF e dell'art. 2359 del Codice Civile.

1.2. Persone che agiscono di concerto con l'Offerente in relazione all'Offerta

Avendo stipulato accordi parasociali connessi all'Offerta e alla *governance* dell'Emittente sono considerate persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi dell'art. 101-*bis*, commi 4 e 4-*bis*, lett. a), del TUF, il Fondo e VI-BA (le “**Persone che Agiscono di Concerto**”).

In ogni caso, l'obbligo solidale di promuovere l'Offerta gravante sull'Offerente e sulle Persone che Agiscono di Concerto, ai sensi degli artt. 106 e 109 del TUF, è adempiuto dall'Offerente.

Per maggiori informazioni in merito al contenuto degli accordi parasociali connessi all'Offerta, si rinvia alle relative informazioni essenziali, ai sensi dell'articolo 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (<http://www.aedes-siiq.com>).

1.3. L'Emittente

La denominazione sociale dell'Emittente è “**Aedes SIIQ S.p.A.**”, società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Via Tortona 37, Milano, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA 09721360965.

Ai sensi dell'articolo 4 dello statuto, la durata dell'Emittente è fissata fino al 31 dicembre 2100.

Alla data del presente Comunicato il capitale sociale di Aedes è pari a Euro 221.623.142,19, suddiviso in n. 280.607.269 azioni ordinarie senza valore nominale.

Si rammenta che, in conformità all'art. 5 dello statuto di Aedes, le n. 17.251.539 azioni speciali detenute da Augusto si sono automaticamente convertite in azioni ordinarie sulla base di un rapporto di 1:1 al perfezionamento della compravendita delle stesse da parte di Domus.

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

Le azioni ordinarie dell'Emittente sono ammesse alla negoziazione su Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana, con codice ISIN IT0005350449 e sono in regime di dematerializzazione ai sensi dell'articolo 83-*bis* del TUF.

Alla data del presente Comunicato, l'Emittente non detiene azioni proprie.

2. Presupposti giuridici e motivazioni dell'Offerta

2.1. Presupposti giuridici dell'Offerta

L'Offerta consiste in un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi degli articoli 102, 106 e 109 del TUF.

L'obbligo di procedere all'Offerta consegue al perfezionamento in data odierna dell'acquisto da parte dell'Offerente di n. 153.919.908 Azioni rappresentative di circa il 54,86% del capitale sociale di Aedes, a fronte di un corrispettivo complessivo per l'Acquisizione pagato in denaro pari ad Euro 44.975.397,1 (di cui (i) Euro 41.952.360,2 a favore di Augusto ed (ii) Euro 3.023.036,92 a favore di Palladio) e corrispondente a una valorizzazione unitaria riconosciuta alle azioni dell'Emittente pari a Euro 0,2922 per azione.

In particolare, si precisa in sintesi quanto segue:

- (i) in data 30 settembre 2022, l'Offerente ha stipulato un contratto di compravendita (il "**Contratto di Compravendita Augusto**") con Augusto per l'acquisto, da parte di Domus di (i) n. 126.322.589 azioni ordinarie di Aedes, pari complessivamente al 47,967% del capitale sociale dell'Emittente, e (ii) n. 17.251.539 azioni speciali di Aedes (le "**Azioni Speciali**"). In conformità allo statuto di Aedes, le Azioni Speciali si sono automaticamente convertite in azioni ordinarie sulla base di un rapporto di cambio di 1:1 al perfezionamento della compravendita delle stesse da parte dell'Offerente, pertanto successivamente a tale conversione le Azioni rappresentano una percentuale del capitale sociale e del capitale votante dell'Emittente pari al 51,166%;
- (ii) in data 30 settembre 2022, l'Offerente ha sottoscritto un separato contratto di compravendita con Palladio per l'acquisto da parte dell'Offerente di n. 10.345.780 azioni ordinarie di Aedes detenute da Palladio, pari complessivamente al 3,69% del capitale sociale dell'Emittente (il "**Contratto di Compravendita Palladio**", insieme al Contratto di Compravendita Augusto, i "**Contratti di Compravendita**");
- (iii) sempre in data 30 settembre 2022, il Fondo e VI-BA hanno stipulato l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale con previsioni di carattere parasociale;
- (iv) in data 16 novembre 2022 l'autorità *antitrust* UE ha reso noto di aver autorizzato l'Acquisizione Augusto;
- (v) essendosi verificate e/o essendo state rinunciare le condizioni cui erano subordinati i Contratti di Compravendita, in data 14 dicembre 2022 è stata data esecuzione ai Contratti di Compravendita e, pertanto, l'Offerente è divenuto titolare di n. 153.919.908 Azioni Ordinarie pari a circa il 54,86% del capitale sociale dell'Emittente.

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

Ad esito delle operazioni sopra descritte si è dunque verificata una modifica degli assetti di controllo dell'Emittente con il conseguente obbligo di promuovere l'Offerta da parte dell'Offerente, quale soggetto all'uopo designato da parte delle Persone che Agiscono di Concerto.

L'Offerente sarà il solo soggetto a promuovere l'Offerta e a rendersi acquirente delle Azioni apportate alla stessa, nonché ad assumere gli oneri finanziari derivanti dal pagamento del Corrispettivo dell'Offerta.

2.2. Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri

L'obbligo di promuovere l'Offerta è sorto a seguito dell'acquisto da parte dell'Offerente della partecipazione in Aedes in esecuzione delle previsioni di cui ai Contratti di Compravendita.

L'Offerente intende ottenere la revoca delle Azioni Aedes dalla quotazione su Euronext Milan (il "**Delisting**"). Pertanto, al verificarsi dei relativi presupposti, l'Offerente non intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni Aedes. Nel caso in cui il Delisting non dovesse essere raggiunto al termine e per effetto dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, come *infra* definita, e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ex. articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta, come *infra* definiti), l'Offerente si riserva la facoltà di conseguire la revoca per il tramite di ulteriori mezzi, ivi inclusa la fusione per incorporazione tra Aedes e Domus, società non quotata (la "**Fusione**"), con conseguente Delisting dell'Emittente.

Mediante l'Offerta, l'Offerente si propone di fornire la stabilità dell'assetto azionario necessaria a consentire all'Emittente di beneficiare di future opportunità di sviluppo e di crescita, tra cui eventuali operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile fusione tra Aedes e l'Offerente) e di *business* che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente. L'Offerente ritiene che un azionariato stabile consentirebbe all'Emittente di avere più facilmente accesso alle risorse finanziarie necessarie per perseguire tale strategia di crescita. Si segnala, in ogni caso, che, alla data del presente Comunicato, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti dell'Offerente o delle società appartenenti al gruppo dell'Offerente.

Si segnala, inoltre, che con il raggiungimento da parte dell'Offerente, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, di una percentuale del capitale sociale dell'Emittente superiore al 60%, lo status di SIIQ e il relativo regime fiscale cesserà di essere applicabile all'Emittente. Si rammenta al riguardo l'impegno assunto da VI-BA di aderire all'Offerta per tutte le n. 25.459.788 azioni della Società da essa detenute, pari al 9,1% del capitale sociale dell'Emittente che, sommato al 54,86% del capitale sociale di Aedes già oggetto di Acquisione da parte dell'Offerente ai sensi dei Contratti di Compravendita, è in grado di determinare il superamento di detta soglia del 60% del capitale sociale dell'Emittente.

3. Termini principali dell'Offerta

3.1. Categoria e quantitativo degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 126.687.361 azioni Aedes, pari al 45,14% del capitale sociale dell'Emittente alla data odierna, corrispondenti alla totalità delle Azioni dell'Emittente

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

alla data odierna, dedotte le n. 153.919.908 Azioni Aedes (rappresentative, alla data odierna, del 54,86% del capitale sociale) già detenute dall'Offerente alla data odierna.

Il numero delle Azioni Aedes oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione a seguito di eventuali acquisti di Azioni Aedes compiuti dall'Offerente prima dell'inizio del Periodo di Adesione (come *infra* definito), ovvero durante il Periodo di Adesione, così come eventualmente riaperto ad esito della Riapertura dei Termini (come *infra* definita) o prorogato, in conformità alla normativa applicabile. Tali eventuali acquisti, unitamente agli eventuali acquisti posti in essere dalle Persone che Agiscono di Concerto, saranno tempestivamente resi noti al mercato ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera c), del Regolamento Emittenti.

Alla data del presente Comunicato, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili, *warrant* e/o strumenti finanziari che attribuiscono diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nelle assemblee ordinarie e straordinarie, e/o altri strumenti finanziari che possano conferire a terzi in futuro diritti di acquisire Azioni o, più semplicemente, diritti di voto, anche limitati.

L'Offerta non è soggetta a condizioni di efficacia ed è rivolta a tutti i titolari di Azioni Aedes indistintamente e a parità di condizioni.

Le Azioni Aedes portate in adesione all'Offerta dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente e libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, siano essi reali, obbligatori o personali.

3.2. Corrispettivo unitario e controvalore massimo dell'Offerta

L'Offerente pagherà agli aderenti all'Offerta un corrispettivo di Euro 0,2922 per ogni azione ordinaria portata in adesione all'Offerta (il "**Corrispettivo**").

Considerata la natura obbligatoria dell'Offerta, e tenuto conto della struttura dell'operazione da cui sorge l'obbligo di promuovere l'Offerta, il Corrispettivo dell'Offerta è stato fissato conformemente a quanto disposto dall'art. 106, comma 2, del TUF, ai sensi del quale l'Offerta deve essere promossa a un prezzo non inferiore a quello più elevato pagato dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto con il medesimo per l'acquisto di Azioni Aedes nei dodici mesi anteriori alla data della presente comunicazione. Invero, il Corrispettivo dell'Offerta coincide con il prezzo pagato dall'Offerente per l'acquisto di Azioni nel contesto dei Contratti di Compravendita, perfezionati alla data del presente Comunicato.

Il Corrispettivo si intende al netto delle eventuali imposte di bollo e di registro, ove dovute, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente. Al contrario, qualsiasi imposta sul reddito (ivi inclusa per completezza l'IRAP) o imposta sostitutiva, ove dovuta, sulla plusvalenza eventualmente realizzata, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta.

Nella tabella che segue è riportato il confronto tra il Corrispettivo dell'Offerta e (i) il prezzo ufficiale delle Azioni Aedes al giorno di borsa aperta antecedente la data in cui è stato diffuso al mercato il comunicato stampa contenente la notizia della sottoscrizione dei Contratti di Compravendita nonché del fatto che – a seguito dell'esecuzione dei Contratti di Compravendita – l'Offerente avrebbe promosso l'Offerta (*i.e.*, il 29 settembre 2022), nonché (ii) le medie ponderate dei prezzi ufficiali relative a 1, 3, 6 mesi e a 1 anno precedenti la data in cui è stato diffuso al mercato il comunicato stampa contenente la notizia della sottoscrizione dei Contratti

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

di Compravendita, nonché del fatto che – a seguito dell'esecuzione dei Contratti di Compravendita – l'Offerente avrebbe promosso l'Offerta.

Intervalli di tempo anteriori alla data di annuncio dell'operazione	Media ponderata (Euro)	Premio implicito nel Corrispettivo (%)
1 settimana ²	0,2361	23,8%
1 mese ³	0,2359	23,9%
3 mesi ⁴	0,2477	18,0%
6 mesi ⁵	0,2786	4,9%
12 mesi ⁶	0,2574	13,5%

(Fonte: FactSet)

Si comunica, altresì, che né l'Offerente, né le Persone che Agiscono di Concerto, hanno effettuato alcun altro acquisto di Azioni dell'Emittente negli ultimi 12 mesi, eccezion fatta per l'acquisto della partecipazione in Aedes in esecuzione dei Contratti di Compravendita.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,2922 e del numero massimo complessivo delle Azioni Aedes oggetto dell'Offerta alla data odierna è pari a Euro 37.018.046,9 (l'“**Esborso Massimo**”).

L'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo mediante l'utilizzo di fondi propri, facendo ricorso ai proventi rivenienti dalla sottoscrizione della Tranche Riservata all'Offerta dell'Aumento di Capitale (come *infra* definiti) da parte del Fondo e VI-BA, i cui impegni di sottoscrizione sono disciplinati ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

Al riguardo, si segnala che in data 2 dicembre 2022 l'Assemblea dell'Offerente ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile per un importo massimo (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad Euro 179.894.544,98, riservato al Fondo e a VI-BA (l'“**Aumento di Capitale**”), suddiviso in più *tranche*, di cui una di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 36.745.188,98 al fine di consentire a Domus di disporre delle risorse finanziarie necessarie ai fini del pagamento dell'Esborso Massimo specificamente con riferimento a (i) le Azioni dell'Emittente portate in adesione all'Offerta o altrimenti acquisite sul mercato e/o in esecuzione degli obblighi di acquisto e ai diritti di acquisto di cui all'art. 108, commi 1 e 2, e 111 del TUF; e (ii) ai relativi costi dell'operazione (la “**Tranche Riservata all'Offerta**”).

L'Offerente dichiara, ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti, di essersi messo in condizione di poter far fronte pienamente ad ogni impegno di pagamento del Corrispettivo.

Per maggiori informazioni circa le modalità di finanziamento dell'Offerta, si rinvia al Documento di Offerta.

² Dal 22 settembre 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

³ Dal 30 agosto 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

⁴ Dal 30 giugno 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

⁵ Dal 30 marzo 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

⁶ Dal 30 settembre 2021 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

3.3. Periodo di Adesione all'Offerta

Il periodo di adesione dell'Offerta (il "**Periodo di Adesione**") sarà concordato con Borsa Italiana nel rispetto dei termini previsti dall'articolo 40 del Regolamento Emittenti e avrà una durata compresa tra un minimo di quindici e un massimo di venticinque giorni di borsa aperta, salvo proroga o eventuale Riapertura dei Termini (come *infra* definita).

Trattandosi di offerta promossa da chi già detiene una partecipazione nell'Emittente superiore alla soglia del 30% prevista dall'articolo 106, comma 1, del TUF, all'Offerta si applicherà l'articolo 40-*bis* del Regolamento Emittenti. Pertanto, a chiusura del Periodo di Adesione e, precisamente, entro il giorno di borsa aperta successivo alla data di pagamento del Corrispettivo, il Periodo di Adesione potrebbe essere riaperto per cinque giorni di borsa aperta ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 1, lettera b), del Regolamento Emittenti (la "**Riapertura dei Termini**").

3.4. Revoca dalla quotazione delle azioni dell'Emittente e scenari risultanti

3.4.1 Obbligo di Acquisto delle Azioni ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF

Come anticipato, l'Offerta è finalizzata a conseguire il Delisting.

Conseguentemente, nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), per effetto delle adesioni all'Offerta e degli acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venissero a detenere una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da Azioni Ordinarie, l'Offerente dichiara sin d'ora, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, l'intenzione di non ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni.

In tale circostanza, l'obbligo di acquistare le restanti Azioni Ordinarie dagli azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF ("**Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF**"), gravante solidalmente sull'Offerente e sulle Persone che Agiscono di Concerto, sarà adempiuto dall'Offerente ad un corrispettivo per ogni Azione determinato ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 108, comma 3, del TUF (vale a dire ad un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta).

L'Offerente comunicherà l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF nel rispetto della normativa applicabile.

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF, a norma dell'articolo 2.5.1, comma 6, del regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana vigente alla data odierna (il "**Regolamento di Borsa**"), Borsa Italiana disporrà il Delisting a decorrere dal giorno di borsa aperta successivo all'ultimo giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF, salvo quanto indicato nel successivo paragrafo 3.4.2. In tal caso, i titolari delle Azioni Ordinarie che decidano di non aderire all'Offerta e che non richiedano all'Offerente di acquistare le loro Azioni Ordinarie in virtù dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà a liquidare in futuro il proprio investimento.

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

3.4.2 Obbligo di acquisto delle Azioni ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF ed esercizio del diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF

Nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima in conformità alla normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini) e/o in adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, l'Offerente (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venissero a detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da Azioni Ordinarie, l'Offerente dichiara sin d'ora la propria volontà di avvalersi del diritto di acquistare le rimanenti Azioni Ordinarie in circolazione, ai sensi dell'articolo 111 del TUF (il "**Diritto di Acquisto**"), ad un corrispettivo per Azione determinato ai sensi dell'art. 108, comma 3 del TUF, come richiamato dall'art. 111 del TUF, ossia a un prezzo uguale al Corrispettivo dell'Offerta.

Il Diritto di Acquisto sarà esercitato dall'Offerente non appena possibile dopo la conclusione dell'Offerta o della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF (a seconda dei casi). L'Offerente, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, all'obbligo di acquisto di cui all'articolo 108, comma 1, TUF nei confronti degli azionisti dell'Emittente che ne abbiano fatto richiesta ("**Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF**"), dando pertanto corso ad un'unica procedura (la "**Procedura Congiunta**").

L'Offerente renderà noto se si siano verificati o meno i presupposti di legge per l'esercizio del Diritto di Acquisto nel comunicato sui risultati definitivi dell'Offerta (ovvero, se applicabile, nel comunicato sui risultati definitivi della Riapertura dei Termini), ovvero nel comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF. In caso positivo, in tale sede, qualora i presupposti di legge si siano verificati, verranno fornite indicazioni circa: (i) il quantitativo delle Azioni Ordinarie residue (in termini assoluti e percentuali), (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente eserciterà il Diritto di Acquisto, e (iii) le modalità e la tempistica del delisting delle Azioni Ordinarie dell'Emittente.

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti del Diritto di Acquisto e dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, Borsa Italiana disporrà la sospensione e/o il Delisting, tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

3.4.3 Eventuale scarsità del flottante

Nel caso in cui, in assenza dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), si verificasse una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni Ordinarie, anche tenuto conto dell'eventuale permanenza nel capitale sociale dell'Emittente di partecipazioni rilevanti (ai sensi della normativa applicabile) non rientranti nel flottante, Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione e/o il Delisting ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento di Borsa atteso anche che l'Offerente non intende porre in essere misure finalizzate, per tempistica e modalità, a ripristinare le condizioni minime di flottante per un regolare andamento delle contrattazioni delle Azioni Ordinarie.

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

In caso di revoca delle Azioni Ordinarie dalla quotazione ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento di Borsa, i titolari di tali Azioni Ordinarie che non abbiano aderito all'Offerta saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

3.4.4 Fusione in assenza di Delisting

Nel caso in cui a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) le Azioni Ordinarie dell'Emittente non venissero revocate dalla quotazione e, pertanto, il Delisting non fosse conseguito, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il Delisting mediante la fusione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, fermo restando che, alla data della presente comunicazione, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né circa le relative modalità di esecuzione.

Nell'ipotesi in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione in assenza di Delisting, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 2437-*quinquies* del Codice Civile, in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso.

Pertanto, a seguito della Fusione, ove realizzata, gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non esercitare il diritto di recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

3.4.5 Fusione dopo il Delisting

Nell'ipotesi in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione con l'Offerente dopo l'intervenuta revoca dalla quotazione delle Azioni Ordinarie da parte di Borsa Italiana (anche a seguito dell'esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF), ciò anche nell'ottica di conseguire un accorciamento della catena di controllo e una semplificazione della struttura societaria, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso solo al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

3.4.6 Ulteriori possibili operazioni straordinarie

L'Offerente non esclude, altresì, di poter valutare, a sua discrezione, in futuro l'opportunità di realizzare – in aggiunta o in alternativa alle operazioni di Fusione descritte ai paragrafi 3.4.4, e 3.4.5 che precedono – eventuali ulteriori operazioni straordinarie che si ritenessero opportune in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, sia in caso di revoca che di non revoca delle Azioni Ordinarie dell'Emittente dalla quotazione, quali, in via meramente esemplificativa, acquisizioni, cessioni, fusioni, scissioni riguardanti l'Emittente ovvero taluni

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

suoi cespiti o rami d'azienda, e/o aumenti di capitale, fermo restando che, alla data della presente comunicazione, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti delle società coinvolte in merito a nessuna delle operazioni di cui al presente paragrafo 3.4.6. Sebbene gli effetti di tali eventuali ulteriori operazioni straordinarie per gli azionisti dell'Emittente potranno essere valutati, caso per caso, solo a seguito dell'eventuale adozione delle corrispondenti delibere, si fa presente che, qualora, ad esempio, venisse deliberato un aumento di capitale, quest'ultimo potrebbe avere effetti diluitivi in capo agli azionisti dell'Emittente, diversi dall'Offerente, se questi non fossero in grado di, o non intendessero, sottoscrivere il capitale di nuova emissione.

3.4.7 Mercati sui quali è promossa l'Offerta

L'Offerta è promossa esclusivamente in Italia ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti i titolari di Azioni.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa, diffusa ed effettuata negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (tali paesi, inclusi Stati Uniti, Canada, Giappone e Australia, sono qui indicati come gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet) degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Copia del presente Comunicato, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o a *U.S. Person*, come definiti dal U.S. Securities Act del 1933, come successivamente modificato. Copia del presente Comunicato, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Altri Paesi. Dal presente Comunicato, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in paesi diversi dall'Italia potrebbe essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni di natura legale o regolamentare. È esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta conformarsi a tali norme e, pertanto, prima di aderire all'Offerta, verificarne l'esistenza e l'applicabilità, rivolgendosi ai propri consulenti.

L'Offerente non potrà essere ritenuto responsabile della violazione da parte di qualsiasi soggetto di qualsiasi delle predette limitazioni.

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

4. Partecipazioni detenute dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto

Alla data odierna, l'Offerente detiene direttamente un ammontare complessivo di n. 153.919.908 Azioni Ordinarie di Aedes, rappresentative del 54,86% circa del capitale sociale dell'Emittente.

Inoltre, alla data odierna, VI-BA detiene direttamente un ammontare complessivo di n. 25.459.788 Azioni Ordinarie di Aedes, rappresentative del 9,1% circa del capitale sociale dell'Emittente.

Né l'Offerente né le Persone che Agiscono di Concerto detengono strumenti finanziari che conferiscono una posizione lunga nell'Emittente.

5. Comunicazioni e autorizzazioni per lo svolgimento dell'Offerta

La promozione dell'Offerta non è soggetta a comunicazioni o all'ottenimento di alcuna autorizzazione.

Per completezza, si segnala che l'Acquisizione Augusto costituisce un'operazione di concentrazione ai sensi delle normative applicabili in materia di tutela della concorrenza e del mercato.

Per tale ragione, l'Offerente ha effettuato una preventiva notifica dell'Acquisizione Augusto alla competente autorità *antitrust* UE ricevendone, prima della data odierna, la relativa autorizzazione.

6. Pubblicazione dei comunicati e dei documenti relativi all'Offerta

Il Documento di Offerta, i comunicati e tutti i documenti relativi all'Offerta saranno disponibili, tra l'altro, sul sito internet del Global Information Agent all'indirizzo www.morrowsodali-transactions.com, sul sito internet dell'Offerente all'indirizzo www.opa-aedes-siiq.it e sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo <http://www.aedes-siiq.com>, ove sono altresì disponibili i comunicati e gli avvisi concernenti l'Offerta.

7. Global Information Agent

Morrow Sodali S.p.A. con sede legale in Roma, via XXIV Maggio 43, è stato nominato dall'Offerente quale global information agent (il "**Global Information Agent**") al fine di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti gli azionisti dell'Emittente.

A tal fine, sono stati predisposti dal Global Information Agent un account di posta elettronica dedicato opa.aedes@investor.morrowsodali.com e il numero verde 800 141 774 (per chi chiama da rete fissa dall'Italia), la linea diretta +39 06 97635750 (da rete fissa, mobile e dall'estero) e il numero WhatsApp +39 340 4029760. Tali numeri di telefono saranno attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 18:00 (*Central European Time*).

8. Consulenti dell'operazione

L'Offerente è assistito ai fini dell'Offerta da Studio Legale Associato Shearman & Sterling LLP, Allen & Overy e Tombari D'Angelo e Associati - Studio Legale in qualità di consulenti legali e da Lazard in qualità di *advisor* finanziario. Intesa Sanpaolo S.p.A. ricopre il ruolo di intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni.

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

Disclaimers

IL PRESENTE DOCUMENTO NON DEVE ESSERE DIVULGATO, PUBBLICATO O DISTRIBUITO, IN TUTTO O IN PARTE, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, NEGLI STATI UNITI, IN AUSTRALIA, IN CANADA O IN GIAPPONE (O IN ALTRI PAESI, COME DI SEGUITO DEFINITI).

L'Offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria di cui al presente Comunicato sarà promossa da Domus S.r.l. sulla totalità delle azioni ordinarie di Aedes SIIQ S.p.A.

Il presente Comunicato non costituisce un'offerta, invito, sollecitazione a comprare o altrimenti acquisire, sottoscrivere, vendere o altrimenti disporre, delle azioni di Aedes SIIQ S.p.A.

Prima dell'inizio del Periodo di Adesione, come richiesto ai sensi della normativa applicabile, l'Offerente pubblicherà un Documento di Offerta che gli azionisti di Aedes SIIQ S.p.A. devono esaminare con attenzione.

L'Offerta sarà promossa esclusivamente in Italia e sarà rivolta, a parità di condizioni, a tutti i detentori di azioni di Aedes SIIQ S.p.A. L'Offerta sarà promossa in Italia in quanto le azioni di Aedes SIIQ S.p.A. sono quotate sull'Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e, fatto salvo quanto segue, la stessa è soggetta agli obblighi e ai requisiti procedurali previsti dalla legge italiana.

L'Offerta non è e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America (ovvero rivolta ad U.S. Persons, come definite ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933 e successive modificazioni), Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (tali Paesi, inclusi Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, collettivamente, gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio nazionale o internazionale degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono e internet), né attraverso qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

Copia parziale o integrale di qualsiasi documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non è e non dovrà essere inviata, né in qualsiasi modo trasmessa, o comunque distribuita, direttamente o indirettamente, negli Altri Paesi. Chiunque riceva i suddetti documenti non dovrà distribuirli, inviarli o spedirli (né a mezzo di posta né attraverso alcun altro mezzo o strumento di comunicazione o commercio) negli Altri Paesi.

Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra.

Il presente Comunicato, così come qualsiasi altro documento emesso dall'Offerente in relazione all'Offerta, non costituiscono né fanno parte di alcuna offerta di acquisto, né di alcuna sollecitazione di offerte per vendere o scambiare, strumenti finanziari negli Stati Uniti o in nessuno degli Altri Paesi. Gli strumenti finanziari non possono essere offerti o venduti negli Stati Uniti a meno che non siano stati registrati ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933 e successive modificazioni o siano esenti dagli obblighi di registrazione. Gli strumenti

Da non diffondersi, pubblicarsi o distribuirsi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, o Giappone

finanziari offerti nel contesto dell'operazione di cui al presente Comunicato non saranno registrati ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933 e successive modificazioni e Domus S.r.l. non intende effettuare un'offerta pubblica di tali strumenti finanziari negli Stati Uniti. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni del diritto locale di detti paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in paesi diversi dall'Italia potrebbe essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni previsti da disposizioni di legge o regolamentari. È esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta conformarsi a tali norme e, pertanto, prima di aderire all'Offerta, verificarne l'esistenza e l'applicabilità, rivolgendosi ai propri consulenti. L'Offerente non potrà essere ritenuto responsabile della violazione da parte di qualsiasi soggetto di qualsiasi delle predette limitazioni.

Con osservanza,

Domus S.r.l.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alessandro Bozzano', with a long horizontal flourish extending to the right.

Nome: ALESSANDRO BOZZANO

Carica: AMMINISTRATORE UNICO

M.3 Comunicazione dell'Emittente ai sensi degli Artt. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti



**COMUNICATO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI
AEDES SIIQ S.p.A.**

ai sensi dell'articolo 103, comma 3, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato, e dell'articolo 39 del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato

in relazione alla

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO OBBLIGATORIA TOTALITARIA

ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1 del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato

avente a oggetto massime 126.687.361 azioni ordinarie di

Aedes SIIQ S.p.A.

promossa da

Domus S.r.l.

3 febbraio 2023

INDICE

DEFINIZIONI	3
1.1 L'Offerta,	11
1.2 Finalità del presente Comunicato dell'Emittente.....	13
1.3 Il Parere degli Amministratori Indipendenti	13
2 DESCRIZIONE DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE CHE HA APPROVATO IL COMUNICATO DELL'EMITTENTE	14
2.1 Partecipanti alla riunione del Consiglio di Amministrazione	14
2.2 Specificazione di interessi propri o di terzi relativi all'Offerta	14
2.3 Documentazione esaminata dal Consiglio di Amministrazione	15
2.4 Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione.....	16
3 DATI ED ELEMENTI UTILI PER L'APPREZZAMENTO DELL'OFFERTA	17
3.1 L'Offerente	18
3.2 Breve descrizione dell'Offerta	18
3.3 Finalità dell'Offerta	21
3.4 Modalità di finanziamento dell'Offerta	22
3.5 Possibili scenari in esito all'Offerta	22
4 VALUTAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'OFFERTA E SULLA CONGRUITA' DEL CORRISPETTIVO DELL'OFFERTA	23
4.1 Valutazioni in merito alle motivazioni dell'Offerta e ai programmi futuri elaborati dall'Offerente	23
4.1.1 Motivazioni dell'Offerta	23
4.1.2 Programmi futuri dell'Offerente	23
4.2 Valutazioni in merito alla congruità del Corrispettivo.....	31
4.2.1 Principali informazioni sul Corrispettivo contenute nel Documento di Offerta	31
4.2.2 Parere di Intermonte, Advisor Finanziario nominato da Consiglio di Amministrazione dell'Emittente	36
4.2.3 Parere degli Amministratori Indipendenti e Parere di CVGC quale Advisor Indipendente nominato dagli Amministratori Indipendenti.....	37
4.2.4 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione in merito alla congruità del Corrispettivo	38
5 INDICAZIONI IN MERITO ALLA PARTECIPAZIONE DEI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALLE TRATTATIVE PER LA DEFINIZIONE DELL'OPERAZIONE ...	38
6 AGGIORNAMENTO DELLE INFORMAZIONI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E COMUNICAZIONE DEI FATTI DI RILIEVO AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 DEL REGOLAMENTO EMITTENTI	39
6.1 Informazioni sui fatti di rilievo successivi alla data di pubblicazione dell'ultimo bilancio approvato ovvero dell'ultima situazione contabile infra-annuale periodica pubblicata	39
6.2 Informazioni sull'andamento recente e sulle prospettive dell'Emittente, ove non riportate nel Documento di Offerta	42
7 CONCLUSIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	42

DEFINIZIONI

Si riporta qui di seguito l'elenco dei principali termini utilizzati nel presente Comunicato dell'Emittente, alcuni dei quali sono sostanzialmente corrispondenti a quelli riportati nel Documento di Offerta. Ove il contesto lo richieda, i termini definiti al singolare mantengono il medesimo significato anche al plurale, e viceversa.

Accordo di Investimento e Patto Parasociale <i>ovvero</i> Accordo	L'accordo di investimento e patto parasociale stipulato in data 30 settembre 2022, come successivamente modificato in data 14 dicembre 2022, tra il Fondo e VI-BA rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 122, commi 1 e 5, del TUF, le cui informazioni essenziali sono state pubblicate ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti sul sito <i>internet</i> dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta.
Acquisizione Augusto <i>ovvero</i> Compravendita Augusto	L'acquisizione da parte di Domus, perfezionata in data 14 dicembre 2022 in esecuzione del Contratto di Compravendita Augusto, di complessive n. 126.322.589 Azioni, e n. 17.251.539 Azioni Speciali, corrispondenti complessivamente, alla Data del Documento di Offerta, a circa il 51,17% del capitale sociale di Aedes.
Acquisizione Palladio <i>ovvero</i> Compravendita Palladio	L'acquisizione da parte di Domus, perfezionata in data 14 dicembre 2022 in esecuzione del Contratto di Compravendita Palladio, di complessive n. 10.345.780 Azioni, corrispondenti, alla Data del Documento di Offerta, a circa il 3,69 % del capitale sociale di Aedes.
Acquisizione	Indica congiuntamente l'Acquisizione Augusto e l'Acquisizione Palladio.
Aderente	I titolari di Azioni di Aedes che abbiano conferito le Azioni detenute nell'Emittente all'Offerente ai sensi dell'Offerta.
Advisor Finanziario <i>ovvero</i> Intermonte	Intermonte SIM S.p.A., nominato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 9 gennaio 2023 quale esperto indipendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 39, comma 1, lett. d), del Regolamento Emittenti.
Advisor Indipendente degli Amministratori Indipendenti <i>ovvero</i> CVGC	CVGC, nella persona del Dott. Giovanni Crostarosa Guicciardi, nominato dagli Amministratori Indipendenti in data 28 dicembre 2022 quale esperto indipendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 39-bis, comma 2, del Regolamento Emittenti.
Altri Paesi	Qualsiasi paese, diverso dall'Italia, in cui l'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o di altri adempimenti da parte dell'Offerente.

Amministratori	Congiuntamente, Benedetto Ceglie, Paolo Matteucci, Claudia Arena, Guido Croci, Salvatore Marangella, Ermanno Niccoli, Samuele Cappelletti, Anna Maria Pontiggia, Rosanna Ricci, Riccardo Rattellini e Angela Vecchione, componenti, alla data del presente Comunicato dell'Emittente, del Consiglio di Amministrazione di Aedes.
Amministratori Indipendenti	Congiuntamente, Guido Croci, Salvatore Marangella, Anna Maria Pontiggia, Rosanna Ricci e Angela Vecchione, Amministratori non esecutivi e non correlati all'Offerente, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli articoli 147-ter, comma 4, e 148, comma 3, del TUF, dall'articolo 16 del Regolamento Mercati e dal Codice di <i>Corporate Governance</i> .
Apollo	Apollo Global Management, Inc., società (<i>corporation</i>) costituita secondo le leggi dello Stato del Delaware (Stati Uniti) con sede legale presso gli uffici della società Corporation Service Company, 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, Stati Uniti.
Augusto	Augusto S.p.A., in liquidazione, con sede legale in Milano, Via Tortona 37, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 08863710961.
Azioni Oggetto dell'Offerta	Ciascuna delle (ovvero al plurale, secondo il contesto, tutte le o parte delle) massime n. 126.687.361 Azioni oggetto dell'Offerta Obbligatoria, rappresentative alla Data del Documento di Offerta del 45,15% circa del capitale sociale dell'Emittente.
Azioni ovvero Azioni Aedes	Le azioni ordinarie emesse da Aedes pari, alla Data del Documento di Offerta, a n. 280.607.269 azioni prive dell'indicazione del valore nominale, aventi godimento regolare e quotate sul Euronext Milan (codice ISIN IT0005350449).
Azioni Speciali	Le n. 17.251.539 azioni speciali di Aedes automaticamente convertite in Azioni nel rapporto di 1:1 al perfezionamento dell'Acquisizione Augusto.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano (MI), Piazza Affari 6.
Codice Civile	Il codice civile italiano, approvato con Regio Decreto n. 262 del 16 marzo 1942, come successivamente integrato e modificato.
Codice di Corporate Governance	Il codice di <i>corporate governance</i> per le società quotate redatto dal Comitato di <i>corporate governance</i> di Borsa Italiana (nella versione approvata nel gennaio 2020).
Comunicato 102	La comunicazione dell'Offerente a CONSOB e al mercato, prevista dagli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del

	Regolamento Emittenti, diffusa in data 14 dicembre 2022 ed allegata al Documento di Offerta quale Appendice M.2.
Comunicato dell'Emittente	Il presente comunicato dell'Emittente, redatto ai sensi del combinato disposto degli articoli 103 del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, approvato in data 3 febbraio 2023 dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, comprensivo altresì del Parere di Intermonte e del Parere degli Amministratori Indipendenti corredato del Parere di CVGC.
Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta	Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.
Comunicato sui Risultati Provvisori dell'Offerta	Il comunicato su risultati provvisori dell'Offerta, che sarà diffuso a cura dell'Offerente.
Comunicato sui Risultati dell'Offerta ad esito della Riapertura dei Termini	Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta Obbligatoria all'esito dell'eventuale Riapertura dei Termini che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, prima della Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini.
Comunicato sui Risultati Provvisori dell'Offerta ad esito della Riapertura dei Termini	Il comunicato sui risultati provvisori dell'Offerta ad esito della eventuale Riapertura dei Termini, che sarà diffuso a cura dell'Offerente.
CONSOB	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini, n. 3.
Contratto di Compravendita Augusto	Il contratto di compravendita sottoscritto in data 30 settembre 2022 da Domus da una parte, e Augusto dall'altra, avente ad oggetto (i) n. 126.322.589 Azioni di Aedes e (ii) n. 17.251.539 Azioni Speciali di Aedes, pari complessivamente al 51,17% del capitale sociale dell'Emittente.
Contratto di Compravendita Palladio	Il contratto di compravendita sottoscritto in data 30 settembre 2022 da Domus da una parte, e Palladio dall'altra, avente ad oggetto n. 10.345.780 Azioni di Aedes pari al 3,69% del capitale sociale dell'Emittente.
Corrispettivo dell'Offerta	L'importo che sarà pagato dall'Offerente per ciascuna Azione Ordinaria portata in adesione all'Offerta, pari a Euro 0,2922.
Data del Closing ovvero Data del Comunicato 102 ovvero Data di Esecuzione	La data del 14 dicembre 2022, in cui (i) è stata eseguita l'Acquisizione, e (ii) è stato diffuso il Comunicato 102.
Data del Documento di Offerta	La data di pubblicazione del Documento di Offerta ai sensi dell'articolo 38 del Regolamento Emittenti.
Data di Pagamento	La data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, contestualmente al trasferimento del diritto di proprietà sulle Azioni portate in adesione all'Offerta a favore

	<p>dell'Offerente, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, quindi (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) il giorno 10 marzo 2023, come indicato alla Sezione F, Paragrafo F.5, del Documento di Offerta.</p>
Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini	<p>La data in cui, in caso di Riapertura dei Termini dell'Offerta, sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta relativamente alle Azioni portate in adesione all'Offerta durante l'eventuale periodo di Riapertura dei Termini, contestualmente al trasferimento del diritto di proprietà su dette Azioni a favore dell'Offerente, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del periodo di Riapertura dei Termini ovvero il giorno 24 marzo 2023, salvo proroga del Periodo di Adesione, come indicato alla Sezione F, Paragrafo F.5, del Documento di Offerta.</p>
Delisting	<p>La revoca delle Azioni dalla quotazione su Euronext Milan.</p>
Diritto di Acquisto	<p>Il diritto dell'Offerente di acquistare tutte le Azioni residue ai sensi dell'articolo 111 del TUF, nel caso in cui l'Offerente, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, venga a detenere a seguito dell'Offerta, come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF,, anche per effetto di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima entro il Periodo di Adesione e/o durante la Riapertura dei Termini e/o l'esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da Azioni.</p>
Documento di Offerta	<p>Il documento di offerta, redatto ai sensi degli articoli 102 e seguenti del TUF e delle applicabili disposizioni del Regolamento Emittenti, avente a oggetto l'Offerta.</p>
Emittente ovvero Aedes ovvero Società	<p>Aedes SIIQ S.p.A., con sede legale in Via Tortona 37, Milano, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA 09721360965.</p>
Esborso Massimo	<p>Il controvalore massimo dell'Offerta Obbligatoria pari a Euro 37.018.046,9, calcolato sulla base del numero di Azioni alla Data del Documento di Offerta, assumendo che tutte le Azioni Oggetto dell'Offerta siano portate in adesione all'Offerta Obbligatoria.</p>
Euronext Milan	<p>Il mercato azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.</p>
Fondo	<p>Domus (Lux) SCSp, <i>société en commandite spéciale</i> – SCSp costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 7 rue de la Chapelle L-1325, Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo.</p>

Fusione	L'eventuale fusione per incorporazione tra Aedes e Domus, società non quotata.
Giorno di Borsa Aperta	Ciascun giorno di apertura dei mercati regolamentati italiani secondo il calendario di negoziazione stabilito annualmente da Borsa Italiana.
Global Information Agent	Morrow Sodali S.p.A., con sede legale in Roma, via XXIV Maggio n. 43, in qualità di soggetto incaricato dall'Offerente di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti gli azionisti dell'Emittente.
Gruppo Aedes ovvero Gruppo	Collettivamente, l'Emittente e le società direttamente e/o indirettamente controllate dalla stessa.
Hines Domus	Hines Domus Associates LLC, <i>limited liability company</i> costituita secondo il diritto del Delaware, con sede all'845 Texas Avenue, Suite 3300, Houston Texas, 7702, Stati Uniti d'America.
Impegno ad Aderire	L'impegno di VI-BA previsto dall'Accordo di Investimento e Patto Parasociale a portare in adesione all'Offerta entro il settimo giorno lavorativo successivo all'inizio del Periodo di Adesione complessive n. 25.459.788 Azioni Aedes rappresentative del 9,07% del capitale sociale dell'Emittente, corrispondenti alla Partecipazione VI-BA alla Data del Documento di Offerta.
Loxias	Loxias XIX S.à.r.l., <i>société à responsabilité limitée</i> costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, avente sede legale al 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo, indirettamente controllata da alcuni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo.
LPA	Il <i>limited partnership agreement</i> stipulato in data 19 ottobre 2022, come successivamente modificato in data 2 dicembre 2022, tra Loxias, Loxias XX S.à r.l., soggetti che fanno indirettamente capo ad alcuni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo, e Hines Domus, rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 122, commi 1 e 5, del TUF, le cui informazioni essenziali sono state pubblicate ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti sul sito <i>internet</i> dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta.
Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF	L'obbligo dell'Offerente di acquistare, da chi ne faccia richiesta, le residue Azioni ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, qualora l'Offerente, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, vengano a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta (come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF), di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta Obbligatoria

medesima entro il Periodo di Adesione e/o durante la Riapertura dei Termini e/o a seguito dell'esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, una partecipazione complessiva nell'Emittente almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF

L'obbligo dell'Offerente di acquistare, da chi ne faccia richiesta, le Azioni non apportate all'Offerta, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF qualora, a seguito dell'Offerta stessa, come eventualmente prorogata e/o ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, l'Offerente, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto con esso ai sensi dell'art. 101-*bis* del TUF, vengano a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima entro il Periodo di Adesione e/o durante la Riapertura dei Termini, una partecipazione complessiva superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Offerente ovvero Domus ovvero BidCo

Domus S.r.l., con sede legale in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 38, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA 12513510961.

Offerta ovvero Offerta Obbligatoria

L'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria avente ad oggetto le Azioni, promossa dall'Offerente ai sensi e per gli effetti degli articoli 102 e 106, comma 1 del TUF, nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, come descritta nel Documento di Offerta.

Palladio

Palladio Holding S.p.A., con sede legale in Vicenza (VI), Strada Statale Padana verso Verona 6, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 03402170249.

Parere degli Amministratori Indipendenti

Il parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta Obbligatoria e la congruità del Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria, approvato dagli Amministratori Indipendenti dell'Emittente in data 3 febbraio 2023 ai sensi dell'articolo 39-*bis* del Regolamento Emittenti, allegato al presente Comunicato dell'Emittente, unitamente al Parere di CVGC, *sub Allegato B*.

Parere di CVGC

Il parere sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo dell'Offerta, reso in data 3 febbraio 2023 da CVGC quale Advisor Indipendente degli Amministratori Indipendenti a supporto e beneficio degli Amministratori Indipendenti e allegato al Parere degli Amministratori Indipendenti.

Parere di Intermonte	Il parere sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo dell'Offerta, reso in data 3 febbraio 2023 da Intermonte quale Advisor Finanziario a supporto e beneficio del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e allegato al presente Comunicato dell'Emittente <i>sub Allegato A</i> .
Partecipazione	Le (i) n. 136.668.369 Azioni e le (ii) n. 17.251.539 Azioni Speciali (automaticamente convertite in Azioni nel rapporto di 1:1 alla Data di Esecuzione ai sensi del Contratto di Compravendita Augusto) rappresentative del 54,85% circa del capitale sociale di Aedes, acquisite dall'Offerente in esecuzione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio.
Partecipazione VI-BA	Le n. 25.459.788 Azioni Aedes, pari al 9,07% del capitale sociale dell'Emittente, detenute da VI-BA alla Data del Documento di Offerta.
Periodo di Adesione	Il periodo di adesione all'Offerta, concordato con Borsa Italiana, corrispondente a 20 (venti) Giorni di Borsa Aperta, che avrà inizio alle ore 8:30 del 6 febbraio 2023 e avrà termine alle ore 17:30 del 3 marzo 2023, estremi inclusi, salvo eventuali proroghe, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta come meglio descritto alla Sezione F, Paragrafo F.1.1, del Documento di Offerta.
Persone che Agiscono di Concerto	Collettivamente, le persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101- <i>bis</i> , commi 4 e 4- <i>bis</i> , lett. a), del TUF, e cioè il Fondo, VI-BA, Hines Domus, Loxias e Loxias XX S.à r.l.
Procedura Congiunta	La procedura congiunta attraverso cui l'Offerente, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà contestualmente all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, nei confronti dei titolari di Azioni che ne facessero richiesta, secondo le modalità che saranno concordate con CONSOB e Borsa Italiana.
Regolamento di Borsa	Il regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., come di volta in volta modificato e integrato.
Regolamento Emittenti	Il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Mercati	Il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina dei mercati, adottato dalla CONSOB con delibera n. 20249 del 28 dicembre 2017, come successivamente modificato e integrato.
Riapertura dei Termini	L'eventuale riapertura del Periodo di Adesione dell'Offerta Obbligatoria per 5 Giorni di Borsa Aperta e, precisamente, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla

normativa applicabile, per le sedute del 13, 14, 15, 16 e 17 marzo 2023, in presenza delle condizioni previste come meglio specificato alla Sezione F, Paragrafo F.1.1 del Documento di Offerta.

Testo Unico della Finanza

ovvero TUF

Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.

VI-BA

VI-BA S.r.l., con sede legale in Vicenza (VI), Viale della Scienza 25, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Vicenza, codice fiscale e P. IVA 02049310242.

1 PREMESSE

1.1 L'Offerta

In data 14 dicembre 2022, l'Offerente ha reso noto a CONSOB e al mercato, mediante il Comunicato 102, il verificarsi dei presupposti giuridici per il sorgere dell'obbligo di promuovere l'Offerta, ai sensi e per gli effetti degli articoli 102 e 106 comma 1 del TUF, sulla totalità delle Azioni emesse dall'Emittente non possedute dall'Offerente.

In particolare, con il Comunicato 102, Domus ha reso noto che l'obbligo di promuovere l'Offerta fa seguito ai seguenti eventi:

- (i) in data 30 settembre 2022, l'Offerente ha sottoscritto con Augusto il Contratto di Compravendita Augusto, avente esecuzione condizionata, *inter alia*, all'ottenimento dell'autorizzazione da parte delle competenti autorità antitrust UE, ai sensi del quale Domus si è impegnata ad acquistare (i) n. 126.322.589 azioni ordinarie di Aedes, pari complessivamente al 47,97% del capitale ordinario dell'Emittente, e (ii) n. 17.251.539 Azioni Speciali. In conformità allo statuto di Aedes, le Azioni Speciali si sono automaticamente convertite in azioni ordinarie sulla base di un rapporto di cambio di 1:1 alla Data di Esecuzione, pertanto successivamente a tale conversione le Azioni Aedes oggetto dell'Acquisizione Augusto rappresentano una percentuale del capitale sociale dell'Emittente costituito da Azioni pari al 51,17%. Per ulteriori informazioni in merito al Contratto di Compravendita Augusto e all'Acquisizione Augusto, si rinvia alla Premessa del Documento di Offerta⁽¹⁾;
- (ii) in data 30 settembre 2022, l'Offerente ha sottoscritto con Palladio il Contratto di Compravendita Palladio, avente esecuzione condizionata all'esecuzione del Contratto di Compravendita Augusto, ai sensi del quale Domus si è impegnata ad acquistare n. 10.345.780 azioni ordinarie di Aedes, pari al 3,69% del capitale sociale ordinario dell'Emittente. Per ulteriori informazioni in merito al Contratto di Compravendita Palladio e all'Acquisizione Palladio, si rinvia alle Premessa del Documento di Offerta;
- (iii) sempre in data 30 settembre 2022, il Fondo, socio dell'Offerente, e VI-BA, socio dell'Offerente nonché azionista di minoranza dell'Emittente, hanno sottoscritto l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, successivamente modificato in data 14 dicembre 2022, contenente previsioni di carattere parasociale rilevanti ai sensi dell'art. 122, comma 1 e 5, del TUF. Per ulteriori informazioni in merito al contenuto dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, si rinvia alla Premessa, alla Sezione A, Paragrafo A.18 e alla Sezione H, Paragrafo H.2, del Documento di Offerta, nonché alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate,

¹ In particolare, nella Premessa del Documento di Offerta l'Offerente precisa che il Contratto di Compravendita Augusto non ha ad oggetto le complessive ulteriori 5.020.618 azioni ordinarie della Società in relazione alle quali Augusto ha dichiarato, nella comunicazione resa ai sensi dell'articolo 120 del TUF, che «è emerso il compimento da parte di un intermediario inglese presso cui erano state originariamente depositate ... di illegittimi atti di disposizione ..., di natura e in favore di destinatari ancora da accertare» e che «permane uno stato di incertezza in merito alla recuperabilità della disponibilità delle stesse» (le "Azioni Ulteriori"). Ai sensi del Contratto di Compravendita Augusto, le parti hanno stabilito, *inter alia*, che:

(i) ove Augusto riacquisti il possesso delle Azioni Ulteriori successivamente alla Data del Closing prima della conclusione dell'Offerta, Augusto le apporterà nell'ambito dell'Offerta al Corrispettivo dell'Offerta;

(ii) ove Augusto ne riacquisti il possesso successivamente alla conclusione dell'Offerta, le parti procederanno prontamente alla compravendita di tali Azioni Ulteriori al Corrispettivo dell'Offerta.

Per completezza informativa, in relazione alle Azioni Ulteriori si rinvia al comunicato stampa diffuso da Aedes in data 27 gennaio 2020 e alla successiva integrazione pubblicata in data 28 gennaio 2020, nonché alle informazioni riportate nei Bilanci al 31 dicembre 2019, al 31 dicembre 2020, al 31 dicembre 2021, nelle Relazioni Finanziarie Annuali al 30 giugno 2020, al 30 giugno 2021 e al 30 giugno 2022 e nel Prospetto relativo all'offerta in opzione e all'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie emesse nel contesto dell'aumento di capitale scindibile deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 15 febbraio 2021, reperibili sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com).

ai sensi degli articoli 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta;

- (iv) in data 19 ottobre 2022, come modificato in data 2 dicembre 2022, Loxias, Loxias XX S.à r.l. e Hines Domus hanno sottoscritto un *limited partnership agreement* ("LPA"), avente ad oggetto le partecipazioni e la capitalizzazione del Fondo e indirettamente le quote dell'Offerente e, dalla Data di Esecuzione, indirettamente, le azioni dell'Emittente e delle Controllate. Per ulteriori informazioni in merito al contenuto dell'LPA, si rinvia alla Premessa, alla Sezione B, Paragrafo B.1.4 e alla Sezione H, Paragrafo H.2, del Documento di Offerta, nonché alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli articoli 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e sono altresì riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta;
- (v) in data 16 novembre 2022 l'autorità antitrust UE ha reso noto di aver autorizzato l'Acquisizione Augusto. Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Premessa e alla Sezione C, Paragrafo C.3, del Documento di Offerta;
- (vi) essendosi verificate e/o essendo state rinunciate le condizioni cui erano subordinati i Contratti di Compravendita, alla Data di Esecuzione (ossia, il 14 dicembre 2022) è stata data esecuzione ai Contratti di Compravendita e, pertanto, l'Offerente è divenuto titolare di complessive n. 153.919.908 Azioni pari a circa il 54,85% circa del capitale sociale dell'Emittente, costituenti la Partecipazione.

Alla luce di quanto precede, secondo quanto indicato nel Comunicato 102 e nella Premessa del Documento di Offerta, l'Offerente è stato designato dalle Persone che Agiscono di Concerto quale soggetto designato a promuovere l'Offerta e a rendersi acquirente delle Azioni che saranno apportate alla stessa, nonché ad assumere gli oneri finanziari derivanti dal pagamento del Corrispettivo dell'Offerta.

In data 3 gennaio 2023 l'Offerente ha trasmesso per approvazione a CONSOB il Documento di Offerta. CONSOB, con delibera n. 22574 dell'1 febbraio 2023, ha approvato il Documento di Offerta.

Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, viene precisato dall'Offerente, tra l'altro, quanto segue:

- (i) l'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari delle Azioni; trattandosi di un'offerta obbligatoria totalitaria, la stessa non è soggetta ad alcuna condizione sospensiva, né a condizioni di efficacia previste dalla legge e la sua promozione non è soggetta all'ottenimento di alcuna autorizzazione;
- (ii) l'Offerta ha ad oggetto massime n. 126.687.361 Azioni, rappresentative del 45,15% circa del capitale sociale dell'Emittente e corrispondenti alla totalità delle Azioni dell'Emittente, dedotte le n. 153.919.908 Azioni già detenute dall'Offerente alla Data del Documento di Offerta, rappresentative, a tale data, del 54,85% circa del capitale sociale dell'Emittente;
- (iii) le Azioni portate in adesione all'Offerta dovranno essere libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, siano essi reali, obbligatori o personali e dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente;

- (iv) l'Offerente intende acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, conseguire il Delisting secondo i termini e le condizioni descritti nel Documento di Offerta;
- (v) l'Offerta è promossa esclusivamente in Italia;
- (vi) l'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa ed effettuata negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi Altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità, né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet*) degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. L'Offerente non assume né accetta alcuna responsabilità derivante dalla violazione da parte di qualsiasi soggetto di qualsiasi delle limitazioni di cui sopra.

1.2 Finalità del presente Comunicato dell'Emittente

Il presente Comunicato dell'Emittente, approvato in data 3 febbraio 2023 dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, è redatto ai sensi e per le finalità di cui all'articolo 103, comma 3 del TUF e dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti.

Si precisa che il presente Comunicato dell'Emittente viene rilasciato in relazione all'Offerta promossa da Domus, che, alla Data del Documento di Offerta, dispone della maggioranza dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria dell'Emittente; pertanto, ai sensi dell'articolo 101-*bis*, comma 3, del TUF, non trovano applicazione all'Offerta le disposizioni di cui all'articolo 102, commi 5 e 2, all'articolo 103, comma 3-*bis*, e agli articoli 104, 104-*bis* e 104-*ter* del TUF, nonché ogni altra disposizione del TUF e/o del Regolamento Emittenti che pone a carico dell'Offerente o dell'Emittente specifici obblighi informativi nei confronti dei dipendenti o dei loro rappresentanti.

Resta inteso che, per una compiuta e integrale conoscenza di tutti i presupposti, termini e condizioni dell'Offerta, occorre fare esclusivo riferimento al Documento di Offerta reso pubblico dall'Offerente secondo le norme di legge e di regolamento applicabili.

Pertanto, il presente Comunicato dell'Emittente, nei limiti delle, e in coerenza alle, finalità previste dalla normativa sopra richiamata, non sostituisce, in tutto o in parte, il Documento di Offerta e non costituisce in alcun modo, né può essere inteso come, una sollecitazione o una raccomandazione ad aderire o a non aderire all'Offerta, né sostituisce il giudizio che ciascun azionista dell'Emittente deve effettuare personalmente in relazione all'adesione all'Offerta medesima.

1.3 Il Parere degli Amministratori Indipendenti

L'Offerta ricade nella fattispecie dell'articolo 39-*bis*, comma 1, lettera a), numero 1), del Regolamento Emittenti, in quanto promossa dall'Offerente, azionista di controllo diretto dell'Emittente (e quindi titolare di una partecipazione superiore alla soglia di cui all'articolo 106, comma 1, del TUF) e, pertanto, richiede la predisposizione del Parere degli Amministratori Indipendenti dell'Emittente, parere motivato reso in data 3 febbraio 2023, come *infra* descritto al successivo Paragrafo 4.2.3 e accluso al presente Comunicato dell'Emittente *sub Allegato B*.

A tal fine, gli Amministratori Indipendenti si sono avvalsi di CVGC quale Advisor Indipendente degli Amministratori Indipendenti, il quale è stato incaricato di predisporre il proprio Parere

a beneficio degli Amministratori Indipendenti sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo. Il Parere di CVGC è stato reso dall'Advisor Indipendente degli Amministratori Indipendenti in data 3 febbraio 2023 ed è allegato al Parere degli Amministratori Indipendenti, accluso al presente Comunicato dell'Emittente *sub Allegato B*.

2 DESCRIZIONE DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE CHE HA APPROVATO IL COMUNICATO DELL'EMITTENTE

2.1 Partecipanti alla riunione del Consiglio di Amministrazione

Alla riunione del Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2023, nel corso della quale il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha esaminato l'Offerta e approvato il presente Comunicato dell'Emittente ai sensi dell'articolo 103, comma 3, del TUF e dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti, hanno partecipato i seguenti Amministratori:

Nome e Cognome	Carica
Benedetto Ceglie (**)	Presidente
Paolo Matteucci (*)	Amministratore Delegato
Claudia Arena (***)	Consigliere
Samuele Cappelletti (*)	Consigliere
Guido Croci (***)	Consigliere
Salvatore Marangella (*)	Consigliere
Ermanno Niccoli (**)	Consigliere
Annamaria Pontiggia (**)	Consigliere
Riccardo Rattellini (*)	Consigliere
Rosanna Ricci (***)	Consigliere
Angela Vecchione (**)	Consigliere

(*) Amministratore cooptato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes del 14 dicembre 2022.

(**) Amministratore nominato dall'assemblea degli azionisti di Aedes del 12 maggio 2021.

(***) Amministratore nominato dall'assemblea degli azionisti di Aedes del 29 giugno 2022.

Il mandato del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente scade alla data dell'assemblea degli azionisti di Aedes che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022. Si segnala che 7 amministratori (e, in particolare, gli amministratori Benedetto Ceglie, Claudia Arena, Guido Croci, Ermanno Niccoli, Annamaria Pontiggia, Angela Vecchione e Rosanna Ricci) hanno rassegnato le proprie dimissioni dalla carica con efficacia dalla prima data tra: (i) la scadenza del termine di 100 giorni di calendario successivi al 14 dicembre 2022 e (ii) la fine della giornata precedente la data in cui si terrà la prossima assemblea dei soci in merito, inter alia, alla nomina del nuovo organo amministrativo dell'Emittente.

Per tutta la durata della riunione consiliare è stato presente l'intero Collegio Sindacale, nelle persone del Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Philipp Oberrauch, nonché dei Sindaci Effettivi, Dott. Nicola Rinaldi e Dott.ssa Roberta Moscaroli.

Alla riunione consiliare hanno, altresì, partecipato quali invitati, previo consenso unanime di tutti i presenti, oltre alla Dott. Alessia Farina, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il Dott. Gabriele Cerminara, COO&CIO, l'Avv. Barbara Patania, *Head of Legal Counsel* della Società, il Dott. Emiliano Brioschi, in rappresentanza dell'Advisor Finanziario nominato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, l'Avv. Marta Sassella, quale consulente legale del Consiglio di Amministrazione.

2.2 Specificazione di interessi propri o di terzi relativi all'Offerta

Con riferimento al punto all'ordine del giorno relativo all'esame dell'Offerta e all'approvazione del Comunicato dell'Emittente, si segnala che prima dell'esame e della trattazione di tale punto all'ordine del giorno i seguenti Amministratori hanno reso noto, anche con comunicazione scritta agli atti della Società, ai sensi dell'articolo 2391 del Codice Civile e dell'articolo 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti, di essere portatori di un interesse proprio o di terzi in relazione all'Offerta, precisandone la natura, l'origine, e la portata, in quanto specificatamente:

- (i) l'Amministratore Delegato Paolo Matteucci— nominato alla Data di Esecuzione in via di cooptazione componente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente su indicazione dell'Offerente — ha dichiarato di essere portatore di un interesse in proprio, in relazione all'Offerta, in quanto ricopre la carica di amministratore delegato dell'Offerente;
- (ii) l'Amministratore Riccardo Rattellini — nominato alla Data di Esecuzione in via di cooptazione componente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente su indicazione dell'Offerente — ha dichiarato di essere portatore di un interesse in proprio, in relazione all'Offerta, in quanto ricopre la carica di amministratore dell'Offerente nonché, per quanto occorrer possa, in quanto *principal* presso Apollo;
- (iii) l'Amministratore Samuele Cappelletti — nominato alla Data di Esecuzione in via di cooptazione componente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente su indicazione dell'Offerente — ha dichiarato di essere portatore di un interesse per conto dell'Offerente, in relazione all'Offerta, in quanto *partner* presso Apollo;
- (iv) il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Benedetto Ceglie ha dichiarato, per quanto occorrer possa, di essere portatore di un interesse nell'Offerta per conto indirettamente di VI-BA, in quanto ricopre la carica di amministratore con deleghe di Acciaierie Valbruna S.p.A., società titolare del 24,9% del capitale sociale di VI-BA.

Il Consiglio di Amministrazione ha, pertanto, considerato, nelle proprie analisi e valutazioni, anche le richiamate dichiarazioni rese dagli Amministratori interessati.

Inoltre, in virtù delle richiamate dichiarazioni di cui ai punti i), ii) e iii), l'Amministratore Delegato Paolo Matteucci e gli Amministratori Riccardo Rattellini e Samuele Cappelletti si sono astenuti in via volontaria dall'esprimere le proprie valutazioni in merito all'Offerta e alla congruità del Corrispettivo e, quindi, non hanno partecipato all'approvazione del Comunicato dell'Emittente.

2.3 Documentazione esaminata dal Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, nell'esprimere la propria valutazione sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo e, quindi, ai fini dell'approvazione del presente Comunicato dell'Emittente, oltre a tenere conto della relazione finanziaria annuale civilistica e consolidata dell'Emittente al 31 dicembre 2021, con i relativi allegati, nonché dei risultati consolidati al 30 giugno 2022, approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 3 agosto 2022, e del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2022, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 9 novembre 2022, e dei vari documenti pubblici relativi all'Emittente stesso, ha esaminato la seguente documentazione:

- (i) il Comunicato 102 diffuso in data 14 dicembre 2022, con il quale l'Offerente ha reso noto il verificarsi dei presupposti giuridici per il sorgere dell'obbligo di promuovere l'Offerta;

- (ii) il comunicato stampa dell'Offerente diffuso in data 3 gennaio 2023 con cui l'Offerente ha reso noto di aver depositato presso CONSOB il Documento di Offerta ai sensi dell'articolo 102, comma 3, del TUF;
- (iii) il comunicato stampa dell'Offerente diffuso in data 12 gennaio 2023 con cui l'Offerente ha reso noto che CONSOB ha richiesto, ai sensi dell'articolo 102, comma 4, del TUF la trasmissione di talune informazioni supplementari, disponendo la sospensione dei termini del procedimento amministrativo volto all'approvazione del Documento di Offerta;
- (iv) il comunicato stampa dell'Offerente diffuso in data 27 gennaio 2023 con cui l'Offerente ha reso noto che CONSOB ha disposto, ai sensi dell'articolo 102, comma 4, del TUF, il riavvio dei termini del procedimento amministrativo volto all'approvazione del Documento di Offerta con decorrenza dalla data del 27 gennaio 2023 e conseguente scadenza dei relativi termini istruttori in data 2 febbraio 2023;
- (v) il comunicato stampa dell'Offerente diffuso in data 1 febbraio 2023 con cui l'Offerente ha reso noto che CONSOB ha approvato il Documento di Offerta;
- (vi) la bozza di Documento di Offerta trasmessa a CONSOB dall'Offerente in data 3 gennaio 2023, nella forma trasmessa in pari data all'Emittente e nelle versioni di volta in volta modificate nel corso dell'istruttoria di CONSOB e trasmessa all'Emittente nella sua versione definitiva approvata da CONSOB in data 1 febbraio 2023;
- (vii) le informazioni essenziali e l'estratto relativi all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e dell'LPA, pubblicati ai sensi degli articoli 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti sul sito *internet* dell'Emittente;
- (viii) il Parere degli Amministratori Indipendenti predisposto ai sensi dell'articolo 39-*bis* del Regolamento Emittenti e rilasciato in data 3 febbraio 2023, corredato del Parere di CVGC rilasciato in data 3 febbraio 2023;
- (ix) il Parere di Intermonte rilasciato in data 3 febbraio 2023;
- (x) gli eventuali ulteriori documenti indicati di volta in volta nel presente Comunicato dell'Emittente.

Ai fini della propria valutazione sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non si è avvalso di ulteriori esperti indipendenti, o di documenti di valutazione diversi e/o ulteriori rispetto a quello sopra elencati.

2.4 Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione

Durante la riunione consiliare del 3 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha esaminato l'Offerta e approvato il presente Comunicato dell'Emittente all'unanimità dei presenti con la sola astensione volontaria di Paolo Matteucci, Riccardo Rattellini e Samuele Cappelletti in virtù delle dichiarazioni rese dai medesimi ai sensi dell'articolo 2391 del Codice Civile e dell'articolo 39, comma 1, lett. b) del Regolamento Emittenti, come richiamate al precedente Paragrafo 2.2, punti i), ii) e iii).

Conseguentemente, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha autorizzato la pubblicazione del Comunicato dell'Emittente — comprensivo del Parere di Intermonte, del Parere degli Amministratori Indipendenti corredato del Parere di CVGC — unitamente al Documento di Offerta, conferendo al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via

disgiunta tra loro, con facoltà di subdelega a terzi anche esterni al Consiglio di Amministrazione e anche avvalendosi dei consulenti all'uopo incaricati, ogni più ampio potere per provvedere alla pubblicazione del presente Comunicato dell'Emittente e a tutti gli adempimenti previsti dalla normativa applicabile, nonché per apportare allo stesso le modifiche e le integrazioni non sostanziali ritenute opportune e/o che fossero richieste da CONSOB o da ogni altra autorità competente, ovvero al fine di effettuare gli aggiornamenti che, ai sensi dell'articolo 39, comma 4, del Regolamento Emittenti, si rendessero necessari od opportuni in ragione della variazione delle informazioni riportate nel presente Comunicato.

Il Collegio Sindacale ha preso atto delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, vigilando sul processo deliberativo seguito, senza formulare alcun rilievo.

3 DATI ED ELEMENTI UTILI PER L'APPREZZAMENTO DELL'OFFERTA

Il presente Comunicato dell'Emittente viene pubblicato e diffuso congiuntamente con il Documento di Offerta, quale allegato al medesimo, d'intesa con l'Offerente.

Per una completa ed analitica conoscenza dell'Offerta e di tutti i termini e condizioni della medesima, nonché delle informazioni in merito ai soggetti partecipanti all'operazione, si rinvia al contenuto del Documento di Offerta e alla ulteriore documentazione resa disponibile al pubblico, tra l'altro, sul sito *internet* dell'Offerente all'indirizzo www.opa-aedes-siiq.it, nonché nell'apposita sezione del sito *internet* dell'Emittente all'indirizzo www.aedes-siiq.com/investor-relations/opa/.

In particolare, si segnalano di seguito le seguenti Sezioni e Paragrafi del Documento di Offerta:

- Sezione A – “Avvertenze”
- Sezione B, Paragrafo B.1 – “Informazioni relative all'Offerente”
- Sezione B, Paragrafo B.2.7 – “Andamento recente e prospettive”
- Sezione C – “Categorie e quantitativi degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta”
- Sezione D – “Numero e categorie di strumenti finanziari posseduti dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto, con la specificazione del titolo del possesso e del diritto di voto”
- Sezione E – “Corrispettivo unitario per gli strumenti finanziari e sua giustificazione”
- Sezione F – “Modalità e termini di adesione all'Offerta, date e modalità di pagamento del Corrispettivo e di restituzione delle Azioni”
- Sezione G – “Modalità di finanziamento, garanzie di esatto adempimento e programmi futuri dell'Offerente”

Inoltre, si invita a prendere debitamente visione di quanto riportato nel Parere di Intermonte, accluso al presente Comunicato *sub Allegato A*, nonché nel Parere degli Amministratori

Indipendenti, accluso al presente Comunicato dell'Emittente *sub Allegato B* e nel Parere di CVGC ad esso allegato.

Nel seguito vengono riportati, in sintesi, i principali elementi dell'Offerta. Tutte le informazioni riportate nel presente Paragrafo 3 sono tratte dal Documento di Offerta, anche laddove non espressamente indicato.

3.1 L'Offerente

La denominazione sociale dell'Offerente è Domus S.r.l.

L'Offerente è una società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 38, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA 12513510961, con capitale sociale deliberato pari ad Euro 1.500.000,00, sottoscritto e versato per Euro 558.435,00, con un sovrapprezzo complessivo di Euro 66.418.190,91.

Nel Documento di Offerta si precisa che l'Offerente è un veicolo societario costituito in data 26 luglio 2022 appositamente per l'implementazione dell'operazione contemplata nei Contratti di Compravendita e nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e conseguentemente promuovere l'Offerta. La durata dell'Offerente è stabilita fino al 31 dicembre 2050.

Le Persone che Agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi dell'articolo 101-*bis*, commi 4 e 4-*bis*, lett. a), del TUF, sono il Fondo e VI-BA, avendo le stesse stipulato accordi parasociali connessi all'Offerta e alla *governance* dell'Emittente. Inoltre, avendo stipulato accordi parasociali connessi, *inter alia*, alla capitalizzazione e alla *governance* del Fondo e per alcuni aspetti alla *governance* dell'Offerente, e, dalla Data di Esecuzione, dell'Emittente e delle Controllate, Hines Domus, Loxias e Loxias XX S.à r.l., con sede legale in 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, iscritta al registro del commercio e delle società del Lussemburgo (*Registre du Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al numero B268066, sono considerate Persone che Agiscono di Concerto.

Alla Data del Documento di Offerta, (i) l'Offerente è titolare di n. 153.919.908 Azioni, pari al 54,85% del capitale sociale e (ii) VI-BA è titolare di n. 25.459.788 Azioni, pari al 9,07% del capitale sociale.

Né l'Offerente né le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente detengono strumenti finanziari derivati che conferiscono una posizione lunga nell'Emittente.

Per maggiori dettagli sull'Offerente, sulle Persone che Agiscono di Concerto e sugli accordi parasociali connessi all'Offerta e alla *governance* dell'Emittente, si rinvia al Documento di Offerta (ivi incluso, tra l'altro, la Sezione B, Paragrafo B.1, la Sezione D e la Sezione H, Paragrafo H.2, del Documento di Offerta).

3.2 Breve descrizione dell'Offerta

Come illustrato nella Premessa del Documento di Offerta, l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto totalitaria promossa dall'Offerente ai sensi e per gli effetti degli articoli 102 e 106, comma 1 del TUF.

Secondo quanto indicato nella Sezione A, Paragrafo A.1, nella Sezione F, Paragrafo F.8 e nella Sezione L del Documento di Offerta, trattandosi di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria l'Offerta non è soggetta ad alcuna condizione sospensiva, non è

condizionata al raggiungimento di una soglia minima di adesioni e non sussistono condizioni di efficacia dell'Offerta previste dalla legge; inoltre, non è prevista alcuna ipotesi di riparto.

Come riportato nella Premessa e nella Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta, l'Offerta è (i) promossa esclusivamente in Italia, (ii) soggetta agli obblighi di comunicazione e agli adempimenti procedurali previsti dal diritto italiano, e (iii) rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari di Azioni.

L'Offerta, secondo quanto indicato nella Premessa e nella Sezione C, Paragrafo C.1 del Documento di Offerta, ha ad oggetto massime n. 126.687.361 Azioni, rappresentative del 45,15% circa del capitale sociale dell'Emittente e corrispondenti alla totalità delle Azioni dell'Emittente, dedotte 153.919.908 Azioni già detenute dall'Offerente alla Data del Documento di Offerta rappresentative, alla Data del Documento di Offerta, del 54,85% circa del capitale sociale e corrispondenti alla Partecipazione alla Data del Documento di Offerta; essa non ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle Azioni Oggetto dell'Offerta.

Avuto riguardo a quanto precede, si precisa che, alla Data del Documento di Offerta, l'Emittente non detiene azioni proprie

Nel Documento di Offerta, e segnatamente nella Sezione C, Paragrafo C.1, l'Offerente ha precisato che si riserva il diritto di acquistare azioni ordinarie dell'Emittente al di fuori dell'Offerta, nei limiti in cui ciò sia consentito dalla normativa applicabile, entro il termine del Periodo di Adesione, così come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini, nonché in esito all'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF. Eventuali acquisti compiuti al di fuori dell'Offerta saranno resi noti al mercato ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera c), del Regolamento Emittenti.

Inoltre, l'Offerente ha segnalato, altresì, nel Documento di Offerta che, ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, (i) il Fondo e VI-BA si sono impegnati a non effettuare (o pattuire) alcun acquisto di Azioni (o di strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime Azioni nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e i 6 mesi successivi alla data di chiusura dell'Offerta e (ii) Domus si è impegnata a non effettuare alcun acquisto di Azioni Aedes (o strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime Azioni a prezzi superiori al Corrispettivo dell'Offerta nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro e i 6 mesi successivi alla data di chiusura dell'Offerta, salvo diverso accordo tra le parti.

Inoltre, secondo quanto specificato nella Premessa e nella Sezione A, Paragrafo A.5, Sezione B, Paragrafo B.1.5 e Sezione G, Paragrafo G.2, del Documento di Offerta, ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, VI-BA ha assunto, tra l'altro, l'impegno a portare in adesione all'Offerta, entro il 7° giorno lavorativo dall'inizio del Periodo di Adesione, tutte le n. 25.459.788 Azioni Aedes dalla stessa detenute, rappresentative del 9,07% del capitale sociale dell'Emittente, costituenti la Partecipazione VI-BA.

Come precisato nella Sezione C, Paragrafo C.1 e nella Sezione F, Paragrafo F.1 del Documento di Offerta, le Azioni portate in adesione all'Offerta dovranno essere libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, siano essi reali, obbligatori o personali e dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente.

Secondo quanto indicato nella Sezione E, Paragrafo E.1, del Documento di Offerta, l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente all'Offerta un Corrispettivo, in contanti, pari ad

Euro 0,2922 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta. Il Corrispettivo dell'Offerta è stato fissato conformemente a quanto disposto dall'articolo 106, comma 2, del TUF ed è pari al prezzo per azione pagato dall'Offerente per l'acquisto della Partecipazione nel contesto dell'Acquisizione perfezionata alla Data di Esecuzione in esecuzione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio.

Secondo quanto indicato nella Sezione F, Paragrafo F.5, del Documento di Offerta il Corrispettivo dell'Offerta sarà versato alla Data di Pagamento, ossia il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione (ossia, il giorno 10 marzo 2023, ovvero, in caso di proroga del Periodo di Adesione, il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione (come prorogato)). In caso di Riapertura dei Termini, il pagamento del Corrispettivo relativamente alle Azioni che hanno formato oggetto di adesione durante la Riapertura dei Termini, avverrà il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura della Riapertura dei Termini, vale a dire il 24 marzo 2023, salvo proroga del Periodo di Adesione.

Come precisato nella Premessa e nella Sezione A, Paragrafo A.3.2, e nella Sezione E, Paragrafo E.2, del Documento di Offerta, in caso di adesione totalitaria all'Offerta da parte di tutti i titolari delle Azioni, il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo e del numero massimo di Azioni Oggetto dell'Offerta, è pari a Euro 37.018.046,9.

Secondo quanto indicato nella Sezione F, Paragrafo F.1, del Documento di Offerta, il Periodo di Adesione all'Offerta, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 6 febbraio 2023 e avrà termine alle ore 17:30 del giorno 3 marzo 2023, per complessivi n. 20 (venti) Giorni di Borsa Aperta, salvo eventuali proroghe del Periodo di Adesione e/o la Riapertura dei Termini. Il 3 marzo 2023 rappresenta, pertanto, la data di chiusura del Periodo di Adesione, salvo proroghe del periodo di Adesione che dovessero intervenire in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari e/o la Riapertura dei Termini.

Inoltre, secondo quanto illustrato nel Documento di Offerta, ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 1, lett. B, n.1, del Regolamento Emittenti, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento, il Periodo di Adesione dovrà essere riaperto per cinque Giorni di Borsa Aperta, e precisamente per le sedute del 13, 14, 15, 16 e 17 marzo 2023 (salvo proroga del Periodo di Adesione), qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, renda noto di aver acquistato almeno i due terzi del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da titoli.

Nel caso di Riapertura dei Termini, l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente all'Offerta durante la Riapertura dei Termini un Corrispettivo in contanti pari ad Euro 0,2922 per ciascuna Azione Ordinaria portata in adesione e acquistata, che sarà pagato il 24 marzo 2023, salvo proroga del Periodo di Adesione. In tale ipotesi, il 17 marzo 2023 rappresenterà, pertanto, la data di chiusura dell'Offerta.

Tuttavia, ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 3, del Regolamento Emittenti, la Riapertura dei Termini non avrà luogo, tra le altre cose, nel caso in cui:

- (i) l'Offerente, almeno cinque Giorni di Borsa Aperta prima della fine del Periodo di Adesione (come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini), renda noto al mercato di aver acquistato almeno i due terzi del capitale sociale dell'Emittente rappresentato da titoli; oppure

- (ii) al termine del Periodo di Adesione (come eventualmente prorogato e/o riaperto a seguito della Riapertura dei Termini), l'Offerente venga a detenere una partecipazione tale da determinare il sorgere: (a) dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF (ossia superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente), avendo l'Offerente dichiarato la propria intenzione di non ripristinare il flottante, ovvero (b) dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF (ossia pari almeno al 95% del capitale sociale dell'Emittente); oppure
- (iii) le Azioni siano soggette a uno o più offerte concorrenti.

Per maggiori dettagli sull'Offerta, si rinvia al Documento di Offerta (ivi inclusi, tra l'altro, la Premessa, la Sezione A, la Sezione C, la Sezione E, la Sezione F e la Sezione G del Documento di Offerta).

3.3 Finalità dell'Offerta

Si rammenta che l'Offerente ha dichiarato nel Documento di Offerta, e segnatamente nella Premessa, nella Sezione A, Paragrafo A.5 e nella Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta, che l'Offerente è partecipato, direttamente e indirettamente, da un consorzio di investitori comprendente Hines, VI-BA e taluni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo, i quali vantano una vasta esperienza negli investimenti immobiliari con varie strategie e su tutte le tipologie di immobili e destinazioni d'uso. In particolare, nel Documento di Offerta si precisa che Hines è una delle società immobiliari più grandi e rispettate al mondo. Grazie a tale profilo, Hines agisce quale naturale *partner* industriale nel contesto dell'operazione. Apollo, gestore di attività alternative globali in forte crescita, con all'attivo significativi investimenti in Italia ed una notevole esperienza nel settore immobiliare, assume il ruolo di partner finanziario. VI-BA partecipa all'operazione in qualità di investitore; pur con le prerogative ed i diritti riconosciutigli dall'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, non è previsto nel suddetto Accordo, né nell'ambito di altri accordi, che VI-BA svolga ruoli di carattere operativo.

Nel Documento di Offerta si rammenta, inoltre, che l'obbligo di promuovere l'Offerta è sorto a seguito dell'acquisto da parte dell'Offerente della Partecipazione in Aedes in esecuzione delle previsioni di cui ai Contratti di Compravendita e che l'Offerente intende acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, ottenere il Delisting, secondo i termini e le condizioni descritti nel Documento di Offerta. Pertanto, al verificarsi dei relativi presupposti, l'Offerente ha dichiarato nel Documento di Offerta che non intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni.

Nel caso in cui il Delisting non dovesse essere raggiunto al termine e per effetto dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108 e 111 del TUF), l'Offerente si riserva la facoltà di conseguire la revoca per il tramite di ulteriori mezzi, ivi inclusa la fusione per incorporazione tra Aedes e Domus, società non quotata, con conseguente Delisting dell'Emittente (la "**Fusione**").

A tal riguardo, l'Offerente ha precisato nel Documento di Offerta che tramite l'Offerta e il completamento del Delisting, l'Offerente prevede che l'Emittente possa beneficiare dello *status* di società non quotata e pertanto perseguire con maggiore facilità ed efficacia gli obiettivi di razionalizzazione e valorizzazione del *business* dell'Emittente. In particolare, l'Offerente ritiene che, come società non quotata, l'Emittente potrebbe beneficiare di una semplificazione negli assetti proprietari che dovrebbe portare a un conseguente snellimento dei processi decisionali e operativi, e sarebbe gravato di minori oneri informativi nei confronti

del mercato rispetto a quelli invece previsti dalle leggi e dai regolamenti applicabili alle società quotate, evitando i costi connessi all'adempimento di tali obblighi. Secondo l'Offerente, il nuovo *status* di società non quotata porterebbe una maggiore flessibilità operativa e organizzativa e garantirebbe una maggiore rapidità e incisività nell'attuazione di eventuali decisioni gestionali.

Inoltre, l'Offerente ha altresì segnalato nel Documento di Offerta che, con il raggiungimento da parte dell'Offerente, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, di una percentuale del capitale sociale dell'Emittente superiore al 60%, lo *status* di SIIQ e il relativo regime fiscale cesseranno di essere applicabili all'Emittente. Nel Documento di Offerta l'Offerente rammenta al riguardo l'impegno ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale assunto da VI-BA di aderire all'Offerta per tutte le n. 25.459.788 Azioni Aedes da essa detenute, costituenti la Partecipazione VI-BA pari al 9,07% del capitale sociale dell'Emittente che, sommato al 54,85% del capitale sociale di Aedes già oggetto di Acquisizione da parte dell'Offerente ai sensi dei Contratti di Compravendita, è in grado di determinare il superamento di detta soglia del 60% del capitale sociale dell'Emittente.

Per maggiori dettagli sulle finalità dell'Offerta si rinvia al Documento di Offerta (ivi inclusi, tra l'altro, la Premessa, la Sezione A, Paragrafo A.5 e la Sezione G, Paragrafo G.2, del Documento di Offerta).

3.4 Modalità di finanziamento dell'Offerta

Nel Documento di Offerta e, in particolare, nella Sezione A, Paragrafo A.3.2 e della Sezione G, Paragrafo G.1 del Documento di Offerta, l'Offerente ha rappresentato che farà fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo (pari a Euro 37.018.046,9) facendo ricorso a mezzi propri, rinvenienti dalla sottoscrizione da parte del Fondo e VI-BA in data 25 gennaio 2023 di una *tranche* dell'aumento di capitale deliberato dall'assemblea straordinaria di Domus in data 2 dicembre 2022, di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 36.745.188,98.

Per maggiori dettagli sulle modalità di finanziamento dell'Offerta e sulla garanzia di esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento del Corrispettivo dovuto per tutte le Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione all'Offerta (ivi incluso, ove si verificassero i presupposti, in sede di adempimento da parte dell'Offerente dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF ovvero di esercizio da parte dell'Offerente del Diritto di Acquisto), si rimanda al Documento di Offerta (ivi inclusa, tra l'altro, la Sezione A, Paragrafi A.3.2, A.3.3 e A.18 e la Sezione G, Paragrafo G.1, del Documento di Offerta).

3.5 Possibili scenari in esito all'Offerta

Come più volte menzionato nel Documento di Offerta, l'Offerente intende acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, realizzare il Delisting.

Il Documento di Offerta descrive, a beneficio degli azionisti dell'Emittente, in particolare nella Sezione A, Paragrafo A.13, i possibili scenari per gli attuali titolari di Azioni in caso di adesione, o di mancata adesione, all'Offerta.

Per maggiori dettagli sui possibili scenari in esito all'Offerta, si rimanda al Documento di Offerta e, in particolare, alla Sezione A, Paragrafo A.13, del Documento di Offerta.

* * * *

4 VALUTAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'OFFERTA E SULLA CONGRUITA' DEL CORRISPETTIVO DELL'OFFERTA

4.1 Valutazioni in merito alle motivazioni dell'Offerta e ai programmi futuri elaborati dall'Offerente

4.1.1 Motivazioni dell'Offerta

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente prende atto delle motivazioni dell'Offerta, quali descritte nella Premessa, nella Sezione A, Paragrafo A.5 e nella Sezione G, Paragrafi G.2 e G.3, del Documento di Offerta.

In particolare, si rileva quanto riportato nel Documento di Offerta circa i ruoli di carattere operativo e le competenze vantate dal consorzio di investitori che partecipano, direttamente e indirettamente, nel capitale sociale dell'Offerente e comprendente Hines, VI-BA e taluni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo. Si rileva, inoltre, che, secondo quanto rappresentato nel Documento di Offerta, l'Offerta è finalizzata a dare adempimento a un obbligo imposto dalla legge, sorto per effetto del perfezionamento dell'Acquisizione, nonché ad acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, realizzare il Delisting.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente prende, altresì, atto che, coerentemente con le motivazioni sopra riportate, al verificarsi dei relativi presupposti, l'Offerente non intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni. Nel caso in cui il Delisting non dovesse essere raggiunto al termine e per effetto dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108 e 111 del TUF), l'Offerente si riserva la facoltà di conseguire la revoca per il tramite di ulteriori mezzi, la Fusione per incorporazione tra Aedes e Domus, società non quotata, con conseguente Delisting dell'Emittente.

Inoltre, si richiama l'attenzione sui possibili scenari ad esito dell'Offerta così come rappresentati nel Documento di Offerta e richiamati al precedente Paragrafo 3.5.

4.1.2 Programmi futuri dell'Offerente

Il Consiglio di Amministrazione prende atto di quanto indicato dall'Offerente nella Sezione G, Paragrafi G.2.2, G.2.3, G.2.4, G.2.5, G.2.6 e G.2.7 del Documento di Offerta in relazione, rispettivamente, a (i) programmi relativi alla gestione delle attività; (ii) Fusione; (iii) investimenti futuri e fonti di finanziamento, (iv) eventuali ristrutturazioni e/o riorganizzazioni; (v) modifiche previste nella composizione degli organi sociali; e (vi) modifiche dello statuto sociale.

In particolare, si richiama l'attenzione a quanto indicato da Domus nel Documento di Offerta, come di seguito richiamato.

(i) Programmi relativi alla gestione delle attività

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente prende atto che l'Offerente si propone di acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente, ottenere il Delisting delle Azioni dell'Emittente, anche eventualmente tramite la Fusione tra l'Offerente e l'Emittente, favorendo gli obiettivi di integrazione e di crescita dell'Offerente. A tal riguardo, e come riportato al successivo punto (ii), l'Offerente ha precisato nel Documento di Offerta che la Fusione potrà essere

attuata sia nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, sia conseguito il Delisting, sia nel caso in cui il Delisting non dovesse essere conseguito.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente richiama, inoltre, l'attenzione a quanto segnalato dall'Offerente nel Documento di Offerta in merito alla circostanza secondo cui con il raggiungimento da parte dell'Offerente, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, di una percentuale del capitale sociale dell'Emittente superiore al 60%, lo *status* di SIIQ e il relativo regime fiscale cesseranno di essere applicabili all'Emittente. Si rammenta al riguardo l'impegno assunto da VI-BA di aderire all'Offerta per tutte le n. 25.459.788 azioni della Società da essa detenute, pari al 9,07% del capitale sociale dell'Emittente che, sommato al 54,85% del capitale sociale di Aedes già oggetto di Acquisizione da parte dell'Offerente ai sensi dei Contratti di Compravendita, è in grado di determinare il superamento di detta soglia del 60% del capitale sociale dell'Emittente. In particolare, la perdita dello *status* di SIIQ, comporterà il venir meno dei benefici fiscali correlati a detto regime, tra cui l'esenzione da imposte sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) dei proventi dell'attività di locazione e di ogni altro reddito o plusvalenza; inoltre, fatti salvi i dividendi maturati fino alla data in cui il regime SIIQ non risulterà più applicabile, l'Emittente non sarà più tenuta alla distribuzione di dividendi formati con utili prodotti al di fuori del regime SIIQ.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente prende, inoltre, atto di quanto dichiarato dall'Offerente nel Documento di Offerta secondo cui l'Offerente, successivamente al Delisting, potrebbe valutare la possibilità di porre in essere i necessari passaggi per addivenire a una riorganizzazione dell'Emittente che potrà realizzarsi, tra le altre cose, tramite: (i) la trasformazione dell'entità risultante dalla Fusione dell'Offerente con l'Emittente, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF), un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di valorizzazione del *business* dell'Emittente e delle società del Gruppo Aedes pianificata dall'Offerente, ovvero (ii) il conferimento del portafoglio immobiliare detenuto dall'Emittente e dal suo gruppo in un fondo comune di investimento immobiliare italiano gestito da una società di gestione del risparmio.

Avuto riguardo a quanto precede, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, preso atto di quanto riferito dall'Offerente nel Documento di Offerta, precisa che, con riferimento alla eventuale riorganizzazione dell'Emittente sopra menzionata, nessuna analisi né attività istruttoria né valutazione è stata al riguardo compiuta dai competenti organi sociali, né sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti dell'Emittente in merito a tale eventuale operazione.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente prende, infine, atto di quanto dichiarato dall'Offerente nel Documento di Offerta in relazione al progetto di sviluppo (c.d. progetto Caselle Open Mall) del bene sito nel Comune di Caselle Torinese. Precisamente, nel Documento di Offerta si dichiara che, in linea con quanto già in precedenza prospettato dalla Società medesima,

l'Offerente ritiene che il progetto di sviluppo commerciale, nei termini approvati, sia di difficile attuazione nell'attuale contesto di mercato e valuterà pertanto le possibili alternative ed, in particolare, (i) il possibile sviluppo di un progetto in una diversa *asset class* quale quella logistico-industriale, per la quale occorrerà però intraprendere interlocuzioni con le competenti autorità amministrative ovvero (ii) un progetto in tutto o in parte alternativo avente destinazione commerciale coerente alle previsioni urbanistiche vigenti.

Ciò posto, con riferimento a quanto già prospettato dall'Emittente in relazione al progetto Caselle Open Mall, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente richiama quanto reso noto al mercato da Aedes con apposito comunicato stampa diffuso in data 6 maggio 2022 e da ultimo riportato nella Relazione Novemestrale 2022 (cfr. successivo Paragrafo 6.1 del presente Comunicato), ai sensi del quale l'Emittente ha comunicato che la controllata al 100% Satac SIINQ S.p.A. – società proprietaria del progetto di sviluppo Caselle Open Mall sito nel Comune di Caselle Torinese – 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, ha comunicato all'Amministrazione Comunale di Caselle Torinese la rinuncia ai permessi di costruire relativi all'attuazione di alcuni interventi del progetto stesso. Sul punto, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente richiama quanto già prospettato dalla Società nel suddetto comunicato stampa (reperibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) cui si rinvia per ogni ulteriore dettaglio), secondo cui, tenuto conto della decadenza automatica dei suddetti titoli edilizi all'8 novembre 2022 conseguente al mancato avvio dei lavori, la suddetta decisione è stata presa in prospettiva di una rivisitazione del possibile diverso utilizzo commerciale delle aree in coerenza con i *trend* del mercato immobiliare.

Inoltre, sempre con riferimento al progetto Caselle Open Mall, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente richiama quanto reso noto al mercato da Aedes con comunicato stampa diffuso in data 3 febbraio 2023 (reperibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) cui si rinvia per ogni ulteriore dettaglio), con il quale l'Emittente ha reso noto, su richiesta di CONSOB ai sensi dell'articolo 114, comma 5, del TUF, le seguenti informazioni:

“(i) il valore di bilancio del progetto alle date del 31 dicembre 2021, 30 giugno 2022 e 30 settembre 2022, con evidenza della relativa movimentazione registrata in ciascun periodo (i.e., incrementi e svalutazioni) rispetto al valore della precedente rendicontazione contabile approvata;

Per la determinazione del fair value del portafoglio immobiliare il Gruppo utilizza le perizie immobiliari redatte con cadenza semestrale dall'esperto indipendente. Di seguito si riportano i valori relativi al progetto Caselle Open Mall al 31 dicembre 2021, 30 giugno 2022 e 30 settembre 2022, con la relativa movimentazione confrontati, rispettivamente, al 30 giugno 2021 e 31 dicembre 2021:

€/000	31/12/2021	30/06/2022	30/09/2022
Valore Bilancio Precedente Rendicontazione	84.400	65.600	59.600
Incrementi	3.595	1.002	403

Svalutazioni	(22.395)	(7.002)	0
Valore Bilancio	65.600	59.600	60.003

(ii) la descrizione delle motivazioni sottese alla dichiarata sopravvenuta eccessiva onerosità della convenzione urbanistica alla base del progetto;

Nei recenti anni, la gravità e l'eccezionalità dell'evento pandemico da Covid 19 hanno costretto la società Satac SIINQ S.p.A., interamente controllata da Aedes SIQ S.p.A. e proprietaria dell'area destinata allo sviluppo immobiliare, a sospendere l'esecuzione delle attività e delle obbligazioni relative agli interventi progettuali autorizzati e programmati. La pandemia ha generato sul mondo del commercio, e più in generale del mercato immobiliare, effetti negativi di proporzioni non governabili, con un complessivo rallentamento e/o revisione degli investimenti e la necessità di rivalutare prospettive e dinamiche, al fine di verificarne l'attuabilità sulla base dei nuovi scenari che si sono manifestati.

Il quadro generale è poi ulteriormente peggiorato, anche per effetto dell'inizio di un conflitto bellico in territorio europeo, lo shock energetico, la crescita dell'inflazione, nonché la rottura anche delle più tradizionali filiere di approvvigionamento non soltanto di materiali e prodotti edilizi.

L'intervento del Caselle Open Mall, così come concepito, progettato e autorizzato – benché in linea con gli standard internazionali per tale categoria di prodotti – è dunque risultato, ad esito di tali eventi esogeni, eccessivamente oneroso e non sostenibile. L'eccessiva onerosità sopravvenuta dipende anche dal carico di urbanizzazioni che le procedure amministrative hanno posto a carico del promotore.

Pertanto, nelle more di una puntuale valutazione, sul piano economico – finanziario, degli effetti della situazione di eccessiva onerosità sopravvenuta dell'intervento, la società Satac SIINQ S.p.A. ha ritenuto necessario rinunciare ai permessi di costruire precedentemente ritirati, avviando altresì un processo per l'identificazione dei possibili scenari di un diverso utilizzo commerciale delle aree.

Si precisa che la società potrebbe, allo stato, richiedere nuovamente l'emissione dei permessi, in precedenza rinunciati, ottenendone il loro nuovo rilascio, essendo tutt'ora presenti le condizioni urbanistiche necessarie.

(iii) e modalità di determinazione del fair value e le relative assunzioni alla data del 30 giugno 2022, evidenziando:

- **le eventuali criticità riscontrate nel processo valutativo;**
- **le modalità con le quali si è tenuto conto nel processo medesimo della rinuncia ai permessi a costruire, della suddetta eccessiva onerosità e delle relative motivazioni;**
- **eventuali aggiornamenti significativi registrati al 30 settembre 2022 e a data aggiornata delle ipotesi utilizzate ai fini della valutazione del progetto alla data del 30 giugno 2022;**

La valutazione al 30 giugno 2022 del progetto Caselle Open Mall, da parte dell'esperto indipendente Kroll Real Estate Advisory Group, è stata effettuata, in sintesi, sulla base dell'ipotesi di compravendita in blocco. L'esperto indipendente ha adottato il Metodo della Trasformazione che si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata, ipotizzando un imprenditore "ordinario", ossia quello che effettua un'operazione economica con ricavi e costi identici o molto simili ai ricavi ed ai costi che la maggioranza degli imprenditori avrebbero nella medesima operazione.

Inoltre, l'esperto indipendente ha tenuto conto:

(A) di alcune assunzioni straordinarie, e in particolare:

- la situazione contingente del mercato globale per il conflitto in Ucraina e Pandemia da COVID-19: al momento della stesura del report di valutazione l'entità del conflitto e il suo impatto a lungo termine non potevano essere noti. Il mercato, benché incerto, poteva ancora definirsi attivo, anche se ancora in parte influenzato dalla crisi dovuta alla pandemia da COVID-19; di conseguenza la valutazione non ha considerato un'"incertezza concreta della valutazione";
- l'aumento dei costi delle materie prime: si è assistito a un incremento dei prezzi di alcune importanti materie prime utilizzate nelle attività edilizie, già iniziato nel 2020 ed esploso nel corso del 2021. L'esperto indipendente ha analizzato le tabelle ministeriali pubblicate da ANCE e le variazioni percentuali dei singoli prezzi di materiali edili. Considerando i benchmark di riferimento, le analisi condotte e l'incremento nella stima dei costi di ricostruzione a nuovo già applicata nel corso delle valutazioni al 31 dicembre 2021 l'esperto indipendente ha pertanto ritenuto ragionevole indirizzare verso un ulteriore incremento le sue stime nell'ordine di circa il 5%-10% per le valutazioni al 30 giugno 2022;

(B) di alcuni eventi specifici dell'operatore, e in particolare che:

- si tratta di un grande sviluppo commerciale da realizzarsi in un contesto con forte competitività per la presenza di importanti e attrattive strutture commerciali della grande distribuzione organizzata che gravitano sul medesimo bacino di utenza potenziale e che, al momento della valutazione, non sussistevano le condizioni (supporto dal mercato immobiliare con mostrato interesse da parte di potenziali conduttori) per iniziare il cantiere entro quella che sarebbe stata la scadenza dei permessi di costruire (novembre 2022);
- è intervenuto un congelamento di fatto dello sviluppo dell'area, avendo la proprietà rinunciato a 4 titoli edilizi rilasciati e rimanendo ancora attivi 2 permessi di costruire, uno relativo alla realizzazione di opere preliminari, a cui è stato dato inizio dei lavori il 3 febbraio 2020 e che avrà scadenza il 3 febbraio 2026 (per i tre anni di proroga ex lege), mentre l'altro relativo alla viabilità pubblica interna al Subambito B avente scadenza l'8 novembre 2022 in caso di mancata comunicazione di inizio lavori.
- la rassegna stampa ha richiamato un possibile completo ripensamento del progetto (nell'ambito del processo di cessione della capogruppo) con la possibilità di realizzare un polo logistico; tuttavia, alla data di valutazione nulla risultava formalizzato e il piano attuativo risultava ancora valido; pertanto, l'ipotesi di progetto è in continuità con quanto definito in occasione della precedente valutazione.

Al 30 giugno 2022, il valore di mercato secondo le ipotesi valutative sopra citate è risultato pari a Euro 59,6 milioni rispetto alla valutazione precedente al 31 dicembre 2021 di Euro 65,6 milioni, con un decremento del 9,15%, dovuto prevalentemente a:

- un aumento dei costi stimati per la realizzazione dello sviluppo, per generale aumento dei prezzi delle materie prime;
- l'incremento di 50 bps del tasso di attualizzazione;
- il necessario riottenimento dei titoli edilizi per i fabbricati.

Alla data del 30 settembre 2022 non si erano registrati aggiornamenti significativi nelle ipotesi utilizzate ai fini della valutazione del progetto rispetto al 30 giugno 2022.

Alla data odierna, sono in corso le attività relative al processo di valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2022 e non sono emersi elementi concreti o formali deliberazioni tali da comportare aggiornamenti significativi nelle ipotesi utilizzate relative al progetto Caselle Open Mall, fatto salvo un ulteriore slittamento delle tempistiche di realizzazione.

Per una più completa informazione circa i possibili scenari futuri, si rinvia al Documento d'Offerta relativa all'Offerta Pubblica di Acquisto obbligatoria totalitaria promossa da Domus S.r.l., attuale azionista di controllo del gruppo Aedes, che esercita direzione e coordinamento sulle società del gruppo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 102 e 106, comma 1 del TUF nonché al Comunicato dell'Emittente ai sensi dell'articolo 103 del TUF che saranno pubblicati nei termini e secondo le modalità di legge.

(iv) la stima dei costi complessivamente sostenuti alle citate date di bilancio e di quelli eventualmente recuperabili nell'ipotesi di una modifica del progetto e/o diversadestinazione dell'area.

L'area di proprietà di Satac SIINQ S.p.A., destinata allo sviluppo del Caselle Open Mall, è stata acquisita dal gruppo Aedes mediante conferimento nel corso del mese di dicembre 2014 al valore di Euro 57,0 milioni.

Successivamente a tale conferimento, il gruppo ha sostenuto investimenti complessivi di circa Euro 39 milioni, riconducibili a oneri finanziari capitalizzabili, costi afferenti lo spostamento di sottoservizi e la predisposizione dell'area e hard cost, costi per bonifica bellica, costi di progettazione, costi legali, premi assicurativi e oneri contributivi oltre a spese per commercializzazione e marketing.

Si ritiene che, nell'ipotesi di una modifica del progetto e/o diversa destinazione dell'area, le spese sostenute per la preparazione dell'area e gli hard cost, nonché parte della progettazione, i costi di bonifica e gli oneri contributivi siano da considerarsi inerenti e pertanto ragionevolmente recuperabili; tuttavia, la stima della recuperabilità degli stessi è strettamente connessa all'evoluzione del futuro sviluppo dell'area e potrà essere redatta solo in presenza di una specifica nuova ipotesi progettuale."

Avuto riguardo a quanto precede, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente precisa che, alla data del presente Comunicato, nessuna analisi né attività istruttoria né valutazione è stata al riguardo compiuta dai competenti organi sociali, né sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti dell'Emittente in merito ad eventuali possibili alternative di sviluppo che contemplino, in tutto o in parte, un possibile diverso utilizzo commerciale del bene sito in Caselle.

(ii) Fusione

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente prende atto di quanto dichiarato dall'Offerente nel Documento di Offerta secondo cui, a seconda dell'esito dell'Offerta:

- (a) qualora l'Emittente restasse quotato l'Offerente si riserva, in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, di proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di conseguire il Delisting mediante la Fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente; oppure
- (b) qualora si siano verificati i presupposti per il Delisting dell'Emittente, l'Offerente valuterà a propria discrezione la possibilità di realizzare la Fusione.

Il Consiglio di Amministrazione rileva che, secondo quanto indicato dall'Offerente nel Documento di Offerta, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'implementazione dell'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione.

Avuto riguardo a quanto precede, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, preso atto di quanto riferito dall'Offerente nel Documento di Offerta, precisa che, per quanto concerne l'Emittente, alla data del presente Comunicato dell'Emittente, nessuna analisi né attività istruttoria né valutazione è stata al riguardo compiuta dai competenti organi sociali, né sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti dell'Emittente in merito a tale eventuale Fusione.

Infine, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente richiama l'attenzione sui possibili scenari per gli azionisti dell'Emittente quali delineati nella Sezione G, Paragrafi G.2.3.1 e G.2.3.2 del Documento di Offerta, cui si rinvia per i relativi dettagli in merito all'eventualità in cui la Fusione venisse perfezionata in assenza di Delisting ovvero, alternativamente, successivamente all'intervenuto Delisting.

(iii) Investimenti futuri e fonti di finanziamento

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente rileva che, secondo quanto dichiarato dall'Offerente nel Documento di Offerta, alla Data del Documento di Offerta, il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente non ha preso alcuna decisione in merito ad investimenti significativi e/o aggiuntivi rispetto a quelli generalmente richiesti per il normale svolgimento dell'attività nel settore in cui opera l'Emittente stesso.

(iv) Eventuali ristrutturazioni e/o riorganizzazioni

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente prende atto di quanto dichiarato dall'Offerente nel Documento di Offerta secondo cui l'Offerente non esclude la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile Fusione tra Aedes e l'Offerente o con altra società) e di *business* che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente rileva che, secondo quanto dichiarato dall'Offerente nel Documento di Offerta, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti dell'Offerente.

Avuto riguardo a quanto precede, il Consiglio di Amministrazione precisa che, per quanto concerne l'Emittente, alla data del presente Comunicato, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti dell'Emittente in merito a tali eventuali operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di *business*, né sono stati sottoscritti accordi vincolanti in relazione a tali eventuali operazioni.

(v) Modifiche previste nella composizione degli organi sociali

Nel Documento di Offerta l'Offerente fa presente che, alla Data del Documento di Offerta, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è composto da 11 (undici) membri, di cui 4 (quattro) membri nominati ai sensi dell'articolo 2386 del Codice Civile dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 14 dicembre 2022 a seguito delle dimissioni di altrettanti amministratori precedentemente in carica, in conformità alle previsioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente richiama, quindi, l'attenzione alle previsioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale concernenti la composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e delle controllate. In particolare, secondo quanto indicato nelle informazioni essenziali relative all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale pubblicate ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta, nonché nella Sezione A, Paragrafo A.18 e nella Sezione B, Paragrafo B.1.5, del Documento di Offerta (cui si rinvia per ogni ulteriore informazione in merito alle disposizioni contrattuali di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale):

- (a) il Fondo e VI-BA hanno fatto in modo che gli amministratori che il Consiglio di Amministrazione della Società ha nominato in data 14 dicembre 2022 come amministratori di Aedes nominati ai sensi dell'articolo 2386 del Codice Civile e a seguito delle dimissioni di 4 (quattro) dei precedenti amministratori, includessero 3 (tre) membri designati dal Fondo e 1 (uno) membro designato da VI-BA;
- (b) il Fondo e VI-BA si sono impegnati a far sì che la lista che sarà successivamente presentata da Domus in relazione all'assemblea dell'Emittente che sarà convocata per la nomina dei nuovi amministratori dell'Emittente includa 1 (uno) membro designato da VI-BA (restando inteso che in ogni caso, VI-BA avrà diritto di designare in aggregato soltanto 1 (uno) membro del consiglio di amministrazione della Società);
- (c) il Fondo e VI-BA si sono impegnate, tra l'altro, a far sì che:
 - (I) successivamente al Delisting e a seguito della delibera adottata dall'assemblea straordinaria dell'Emittente relativa all'adozione di un nuovo statuto, il consiglio di amministrazione dell'Emittente abbia la stessa composizione del consiglio di amministrazione dell'Offerente e, in particolare, sia composto da 5 (cinque) membri, di cui 4 (quattro) membri designati dal Fondo e 1 (un) membro, nominato quale presidente, designato da VI-BA; e
 - (II) il consiglio di amministrazione delle società controllate dall'Emittente abbia la stessa composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente come richiamata al punto (I) che precede (fermo restando che il Fondo potrà decidere di non nominare nel consiglio di amministrazione di ogni

controllata uno o più dei 3 (tre) membri che può designare come amministratori del consiglio di ogni controllata);

- (III) chiunque abbia rivestito il ruolo di amministratore, dirigente o consulente della Società in qualunque momento nel corso dei tre anni precedenti l'Acquisizione Augusto non potrà, a seguito della chiusura dell'Offerta, essere nominato direttamente o indirettamente, amministratore, dirigente o consulente dell'Offerente, dell'Emittente e/o di una qualsiasi controllata.

(vi) Modifiche dello statuto sociale

Da ultimo, il Consiglio di Amministrazione prende atto di quanto dichiarato dall'Offerente nel Documento di Offerta secondo cui l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede che, non appena tecnicamente possibile a seguito del Delisting, l'assemblea straordinaria della Società adotti il testo dello statuto che dovrà riflettere quanto più possibile le previsioni dello statuto dell'Offerente, ivi incluse le previsioni in relazione alla composizione del Consiglio di Amministrazione e alle materie riservate al Consiglio di Amministrazione come stabilito nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

Per maggiori dettagli sui contenuti dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, si rinvia alle relative informazioni essenziali pubblicate, ai sensi degli articoli 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) e riportate nella sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta, nonché alle informazioni riportate nella Sezione A, Paragrafo A.18 e nella Sezione B, Paragrafo B.1.5, del Documento di Offerta.

4.2 Valutazioni in merito alla congruità del Corrispettivo

4.2.1 Principali informazioni sul Corrispettivo contenute nel Documento di Offerta

Come indicato nella Sezione E, Paragrafo E.1, del Documento di Offerta, alla Data di Pagamento, ovvero alla Data di Pagamento all'Esito della Riapertura dei Termini, l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente all'Offerta un Corrispettivo in denaro pari a Euro 0,2922 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta.

Il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria sarà effettuato al netto di bolli, commissioni e spese, che restano a carico dell'Offerente. L'imposta ordinaria o sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, sarà a carico degli aderenti all'Offerta Obbligatoria.

Secondo quanto indicato nella Sezione E, Paragrafo E.1 del Documento di Offerta, il Corrispettivo è stato determinato dall'Offerente fissato conformemente a quanto disposto dall'articolo 106, comma 2, del TUF, ai sensi del quale l'Offerta Obbligatoria deve essere promossa a un prezzo non inferiore a quello più elevato pagato dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto con il medesimo per l'acquisto di Azioni nei dodici mesi anteriori alla data del Comunicato 102. Invero, secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, il Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria coincide con il prezzo pagato dall'Offerente per l'acquisto di Azioni nel contesto dell'Acquisizione, perfezionata alla data del Comunicato 102 in esecuzione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio.

Sul punto, l'Offerente ha, altresì, precisato che, ad eccezione di quanto descritto nel Documento di Offerta, non sono stati sottoscritti, tra l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto né tra questi e soggetti terzi, ulteriori accordi, né sono stati pattuiti corrispettivi ulteriori anche in natura, che possano assumere rilevanza ai fini della determinazione del Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria.

Nel Documento di Offerta, inoltre, l'Offerente ha precisato che il Corrispettivo è stato determinato altresì nell'assunto che l'Emittente non approvi né dia corso a distribuzione di dividendi ordinari o straordinari provenienti da utili o da riserve; in tal caso il Corrispettivo andrà automaticamente ridotto di un importo pari al dividendo per ogni Azione.

Sempre secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, nella determinazione del suddetto prezzo l'Offerente non si è avvalso di perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso o di appositi documenti di valutazione. Tale determinazione è basata esclusivamente sul valore attribuito dall'Offerente alle Azioni ai fini dell'acquisto della Partecipazione alla Data del Comunicato 102, nell'ambito della negoziazione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio, attraverso l'analisi effettuata autonomamente dall'Offerente medesimo con la consulenza proprio *advisor* finanziario, che ha assistito l'Offerente nell'analisi delle informazioni pubblicamente disponibili nonché nello svolgimento della *due diligence* confirmatoria menzionata nella Premessa del Documento di Offerta e il cui esito è stato ritenuto soddisfacente.

Ai sensi del Documento di Offerta, l'Offerente ha precisato che nello svolgimento delle proprie analisi, l'Offerente ha fatto ricorso ai criteri di seguito indicati, facendo affidamento e assumendo l'accuratezza e completezza di tutte le informazioni a disposizione del pubblico, o altrimenti esaminate.

- (i) prezzo ufficiale delle Azioni al Giorno di Borsa Aperta (*i.e.*, il 29 settembre 2022) antecedente la data di annuncio della sottoscrizione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio intervenuta in data 30 settembre 2022 (la "**Data di Annuncio**");
- (ii) prezzo medio ponderato per volumi giornalieri delle Azioni, calcolati sulla base dei prezzi ufficiali, in determinati intervalli temporali ovvero 1 (una) settimana, 1 (uno) mese, 3 (tre) mesi, 6 (sei) mesi e 12 (dodici) mesi precedenti alla Data di Annuncio;
- (iii) premio mediamente riconosciuto nel contesto di offerte pubbliche obbligatorie sul capitale di minoranza e di maggioranza di società controllate o partecipate significativamente da parte dell'offerente.

L'Offerente ha, inoltre, dichiarato nel Documento di Offerta di non aver svolto alcuna valutazione in merito alla solvibilità dell'Emittente ai sensi di qualsivoglia norma di legge in tema di fallimento, procedure concorsuali o istituti analoghi.

In particolare, nella Sezione E, Paragrafo E.1.1 del Documento di Offerta, si precisa che il prezzo ufficiale delle Azioni al Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Annuncio è stato pari a Euro 0,2495; pertanto il Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria incorpora un premio del 17,11% rispetto a tale quotazione.

Nella Sezione E, Paragrafo E.1.2, del Documento di Offerta è riportata la seguente tabella, che riepiloga i prezzi medi ponderati per volumi giornalieri delle Azioni,

calcolati sulla base dei prezzi ufficiali, nei diversi archi temporali prescelti, con evidenza per ciascuno di essi dei premi impliciti nel Corrispettivo dell'Offerta Obbligatoria.

Intervalli di tempo anteriori alla data di annuncio dell'operazione	Media ponderata (Euro)	Premio implicito nel Corrispettivo (%)
1 settimana ⁽²⁾	0,2361	23,8%
1 mese ⁽³⁾	0,2359	23,9%
3 mesi ⁽⁴⁾	0,2477	18,0%
6 mesi ⁽⁵⁾	0,2786	4,9%
12 mesi ⁽⁶⁾	0,2574	13,5%

(Fonte: FactSet)

Avuto riguardo alla tabella che precede, nel Documento di Offerta l'Offerente ha precisato, tuttavia, che l'andamento dei corsi di Borsa riportato nella tabella risulta fortemente impattato da un significativo incremento di prezzo e di volumi avvenuto a partire dal giorno 14 febbraio 2022, data in cui sono occorsi *leakage* informativi sulla possibilità dell'invio da parte dell'Offerente di una offerta non vincolante per l'acquisizione di Aedes.

Nella Sezione E, Paragrafo E.1.3, del Documento di Offerta sono riportate le seguenti tabelle riassuntive dei premi stimati sulla base di (i) un campione di 18 transazioni effettuate tramite offerte pubbliche obbligatorie sul capitale di società italiane operanti in qualsiasi settore industriale ("**OPA Italiane**") concluse nel periodo dicembre 2019 – dicembre 2022, e (ii) un campione di 23 transazioni effettuate tramite offerte pubbliche sul capitale di maggioranza di società europee operanti nel settore immobiliare ("**OPA Real Estate Europee**") concluse nel periodo dicembre 2017 – dicembre 2022.

Tali premi, riportati nelle tabelle sottostanti, sono stati in seguito moltiplicati per la media dei prezzi di borsa di Aedes ponderati per i volumi e registrati a diversi intervalli temporali significativi antecedenti all'annuncio dell'Offerta. In altri termini, secondo quanto dichiarato nel Documento di Offerta, i vari premi ottenuti dal campione sono stati applicati al prezzo medio ponderato di Aedes, calcolato coerentemente con il periodo temporale di riferimento utilizzato per il calcolo del premio. Nel Documento di Offerta l'Offerente ha precisato di aver tenuto maggiormente in considerazione gli intervalli temporali meno impattati dai *leakage* informativi sopra indicati.

Premi OPA Italiane

Società Target	Offerente	Anno	Capitale Sociale Oggetto di Offerta (%)	Premio (%)					
				Spot	1 settimana	1 mese	3 mesi	6 mesi	12 mesi

² Dal 22 settembre 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

³ Dal 30 agosto 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

⁴ Dal 30 giugno 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

⁵ Dal 30 marzo 2022 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

⁶ Dal 30 settembre 2021 al 29 settembre 2022 (estremi inclusi).

Be Shaping The Future S.p.A.	Overlord Bidco S.p.A.	2022	28%	29,7%	29,8%	35,5%	29,0%	38,2%	59,8%
Banca Finnat	P.N. 1898 S.r.l.	2022	12%	20,7%	20,8%	24,1%	18,4%	14,2%	13,5%
Società Cattolica di Assicurazione	Assicurazioni Generali SpA	2022	5%	8,7%	8,7%	10,2%	14,8%	17,2%	3,5%
Banca Carige S.p.A	BPER Banca S.p.A.	2022	21%	27,8%	27,6%	26,4%	17,2%	n.a.	n.a.
Coima RES	Evergreen	2022	100%	23,5%	24,6%	22,7%	26,6%	31,4%	38,5%
Assiteca S.p.A.	Howden Italia Holdings Srl	2022	5%	47,3%	48,6%	70,3%	83,5%	94,6%	111,5%
Falck Renewables S.p.A.	Green BidCo S.p.A.	2022	29%	15,2%	15,2%	22,3%	29,2%	40,5%	45,2%
La Doria S.p.A.	Amalfi Holding	2022	20%	0,2%	0,6%	0,1%	(0,1%)	(2,8%)	(2,2%)
Euro Cosmetic	Fine Foods & Pharmaceuticals	2021	25%	36,5%	n.a.	22,1%	23,6%	21,9%	n.a.
Falck Renewables	IIF	2021	40%	15,2%	46,3%	22,4%	29,2%	40,5%	45,2%
Reno De Medici SpA	Rimini BidCo SpA	2021	27%	2,7%	3,2%	13,6%	21,1%	26,5%	42,4%
Isagro SpA	Crop Demetra	2016	44%	118,3%	117,5%	123,4%	129,3%	138,7%	150,4%
Guala Closures	SPSI Sarl (Investindustrial)	2020	52%	17,1%	16,7%	20,8%	25,3%	25,5%	29,6%
Techedge SpA	Temistocle Srl	2020	46%	8,0%	13,9%	(1,3%)	(0,4%)	3,9%	7,1%
Nova Re SIIQ SpA	CPI Property Group SA	2020	50%	(5,9%)	31,8%	(6,7%)	(7,8%)	(9,8%)	(21,3%)
AS Roma spa	Romulus & Remo Investments	2020	13%	(62,9%)	(59,3%)	(72,1%)	(72,9%)	(73,7%)	(78,6%)
IMA	SO.FI.M.A - BC Partners	2020	48%	13,7%	37,9%	26,4%	21,1%	20,6%	13,0%
Centrale del Latte	Newlat	2020	52%	30,9%	20,7%	32,6%	21,8%	10,7%	13,0%
Premio medio vs Prezzo medio				19,3%	23,8%	21,8%	22,7%	25,8%	29,4%

Premi OPA Real Estate Europee

Società Target	Offerente	Anno	Capitale Sociale Oggetto di Offerta (%)	Premio (%)					
				Spot	1 settimana	1 mese	3 mesi	6 mesi	12 mesi

Coima RES	Evergreen	2022	100%	23,5%	24,6%	22,7%	26,6%	31,4%	38,5%
Deutsche EuroShop	Oaktree & CURA	2022	80%	2,7%	33,8%	41,3%	39,3%	41,7%	28,4%
Secure Income REIT	LXI REIT plc	2022	100%	5,6%	31,5%	27,1%	29,1%	31,5%	35,4%
Shaftesbury plc	Capital & Counties Properties plc	2022	75%	(6,4%)	8,0%	5,7%	6,5%	3,6%	3,3%
Hibernia REIT	Brookfield	2022	100%	1,2%	28,8%	39,0%	33,1%	31,4%	32,3%
McKay Securities	Workspace	2022	100%	5,2%	57,7%	32,9%	34,5%	35,0%	35,0%
Befimmo	Brookfield	2022	100%	(0,4%)	37,0%	43,1%	43,4%	39,8%	37,4%
Yew Grove REIT plc	Slate Office Real Estate Investment Trust	2021	100%	7,0%	5,6%	5,9%	6,8%	7,7%	12,7%
Alstria	Brookfield	2021	49%	(0,1%)	15,9%	19,7%	16,8%	19,9%	28,3%
Deutsche Industrie REIT	CTP NV	2021	100%	(12,9%)	11,3%	14,5%	15,4%	16,8%	19,1%
Kungsleden	Castellum	2021	97%	(0,6%)	(89,6%)	9,0%	14,3%	23,6%	-
GCP Student Living	APG & Blackstone	2021	88%	(1,4%)	26,4%	39,4%	44,7%	53,8%	69,7%
St. Modwen Properties	Blackstone	2021	100%	4,3%	41,4%	50,6%	57,7%	63,6%	78,1%
RDI REIT	Starwood	2021	71%	(0,5%)	45,5%	55,9%	56,4%	56,3%	68,2%
Urban&Civic	Wellcome Trust	2020	100%	(0,1%)	67,0%	78,6%	74,4%	70,9%	44,4%
Nova Re SIQ SpA	CPI Property Group SA	2020	50%	(5,9%)	31,8%	(6,7%)	(7,8%)	(9,8%)	(21,3%)
Atlantic Leaf	Apollo	2020	100%	33,7%	(93,3%)	(93,1%)	(93,1%)	(93,6%)	(94,1%)
Godewind Immobilien	Covivio	2020	86%	14,9%	10,7%	18,0%	38,2%	46,9%	53,1%
Hansteen	Blackstone	2019	100%	(0,4%)	27,3%	31,5%	37,8%	41,9%	43,7%
Northstar Realty Europe	AXA	2019	100%	3,5%	(6,7%)	(6,4%)	(10,6%)	(11,0%)	(3,1%)
Green REIT	Henderson Park Capital	2019	100%	24,7%	25,2%	26,6%	30,2%	32,3%	28,7%
Technopolis	Kildare	2018	93%	(0,1%)	13,1%	17,2%	19,7%	21,1%	19,0%
Axiare	Inmobiliaria Colonial SA	2018	71%	0,6%	11,2%	13,2%	12,6%	16,3%	24,8%
Premio medio vs Prezzo medio				4,3%	15,8%	21,1%	22,9%	24,8%	26,4%

(Fonte: Comunicati ufficiali degli offerenti e delle società target)

Si rinvia alla Sezione E, Paragrafi E.1, E.3, E.4, E.5 ed E.6 del Documento di Offerta per ulteriori informazioni in merito al Corrispettivo e per il confronto del Corrispettivo con alcuni indicatori dell'Emittente e altre informazioni in merito.

4.2.2 Parere di Intermonte, Advisor Finanziario nominato da Consiglio di Amministrazione dell'Emittente

Ai sensi dell'articolo 39, comma 1, lett. d), del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente si è avvalso di Intermonte quale Advisor Finanziario, che ha svolto le proprie analisi in maniera autonoma e rilasciato, a beneficio del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, il proprio parere in merito alla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo dell'Offerta in data 3 febbraio 2023.

Copia del Parere di Intermonte, cui si rinvia per una completa ed esaustiva disamina di tutti gli elementi di dettaglio, è allegata al presente Comunicato dell'Emittente sub Allegato A.

Come si evince dal Parere, Intermonte ha utilizzato le metodologie di valutazione da essa ritenute necessarie ed appropriate in relazione alla predisposizione del proprio parere, rappresentate da metodologie normalmente utilizzate in operazioni quali quella in oggetto.

In particolare, avuto riguardo alle caratteristiche specifiche della Società, nonché alla prassi valutativa italiana ed internazionale e alle caratteristiche dell'Offerta, sono state utilizzate da Intermonte le seguenti metodologie di valutazione:

- metodo dell'analisi delle quotazioni di mercato del titolo;
- metodo dell'analisi dei premi di precedenti offerte pubbliche di acquisto;
- metodo della "Somma delle Parti" (c.d. "*Sum of the Parts*").

Le metodologie di cui sopra sono state utilizzate da Intermonte come metodi principali di valutazione, fermo restando che ciascuna di esse deve essere considerata come parte di un processo di valutazione complessivo che tiene in considerazione le risultanze delle varie metodologie di valutazione utilizzate, nonché gli ulteriori elementi di analisi indicati nel Parere di Intermonte.

Si riporta di seguito una sintetica indicazione delle risultanze dell'applicazione di ciascuna delle metodologie sopra indicate (si rinvia al Parere di Intermonte per una descrizione delle metodologie di valutazione utilizzate e delle relative ipotesi, assunzioni e limitazioni):

Metodologia	Intervalli di valori (Euro per azione)
Analisi delle quotazioni di mercato del titolo:	
Ultimi 12 mesi antecedenti la Data di Annuncio	0,2359-0,2786
Ultimi 3 mesi antecedenti la Data di Annuncio	0,2359-0,2477
Analisi dei premi di precedenti offerte pubbliche di acquisto:	
Ultimi 12 mesi antecedenti la Data di Annuncio	0,2776-0,3393
Ultimi 3 mesi antecedenti la Data di Annuncio	0,2776-0,2956

“Somma delle Parti” (c.d. “ <i>Sum of the Parts</i> ”)	0,2389-0,3016
--	---------------

Il Parere di Intermonte evidenzia, con riguardo alle metodologie dell’analisi delle quotazioni di mercato del titolo e dell’applicazione dei premi di precedenti offerte pubbliche di acquisto, che i prezzi di mercato relativi ai 12 mesi antecedenti la Data di Annuncio risultano influenzati, *inter alia*, dalla pubblicazione, in data 15 febbraio 2022, di notizie di stampa riguardanti il possibile interesse di alcuni operatori per l’acquisto della partecipazione in Aedes detenuta da Augusto, a seguito della quale vi sono stati significativi incrementi dei prezzi e dei volumi del titolo Aedes. Sono stati pertanto considerati da Intermonte anche i prezzi relativi ai soli ultimi 3 mesi antecedenti la Data di Annuncio, meno ravvicinati alla pubblicazione delle citate notizie di stampa.

L’Advisor Finanziario, ai fini del rilascio del proprio parere, ha preso in esame e tenuto in considerazione anche ulteriori elementi di analisi indicati nel Parere di Intermonte, tra i quali il confronto della Società con un campione di società quotate operanti nel settore *real estate*.

Il Parere di Intermonte conclude, quindi, rilevando che “*Sulla base e nei limiti di quanto sopra evidenziato, Intermonte ritiene che, alla data del presente Parere, il Corrispettivo possa essere ritenuto congruo da un punto di vista finanziario*”.

4.2.3 Parere degli Amministratori Indipendenti e Parere di CVGC quale Advisor Indipendente nominato dagli Amministratori Indipendenti

Come anticipato nel Paragrafo 1.3 del presente Comunicato dell’Emittente, l’Offerta ricade nell’ambito di applicazione dell’articolo 39-*bis* del Regolamento Emittenti e, dunque, soggiace alla disciplina prevista da tale disposizione regolamentare. Pertanto, prima dell’approvazione del Comunicato dell’Emittente, gli Amministratori Indipendenti, riunitisi in data 3 febbraio 2023, hanno reso il Parere degli Amministratori Indipendenti, a cui si rinvia per una completa ed esaustiva disamina di tutti gli elementi di ulteriore dettaglio ed è accluso al presente Comunicato dell’Emittente *sub Allegato B*.

Gli Amministratori Indipendenti hanno ritenuto di avvalersi dell’ausilio di CVGC quale Advisor Indipendente degli Amministratori Indipendenti, il quale ha rilasciato il Parere di CVGC in data 3 febbraio 2023, per i cui contenuti si rinvia al Paragrafo 5.2 del Parere degli Amministratori Indipendenti e all’Allegato A del Parere medesimo.

All’esito dello svolgimento delle attività istruttorie condotte dagli Amministratori Indipendenti relazione all’Offerta, come meglio descritte nel Parere degli Amministratori Indipendenti, gli Amministratori Indipendenti hanno concluso il proprio Parere precisando che “*gli Amministratori Indipendenti*:

- (i) *in base alla documentazione esaminata e, in particolare, al Documento di Offerta e alla Fairness Opinion;*
- (ii) *ferme restando le valutazioni di cui al precedente Paragrafo 5.1;*
- (iii) *preso atto delle opinioni e delle considerazioni esposte dall’Esperto Indipendente nella Fairness Opinion e delle relative conclusioni, come riportate nel precedente Paragrafo 5.2, che sono state effettuate sulla base delle circostanze note alla data del presente Parere,*

ritengono all'unanimità che il Corrispettivo dell'Offerta sia congruo da un punto di vista finanziario.”

4.2.4 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione in merito alla congruità del Corrispettivo

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha preso atto di quanto indicato nel Documento di Offerta, nonché delle altre informazioni contenute nei documenti elencati al precedente Paragrafo 2.3 e, in particolare, delle considerazioni e valutazioni espresse nel Parere di Intermonte, del quale ha valutato metodi, assunzioni e considerazioni conclusive, nonché nel Parere degli Amministratori Indipendenti corredato del Parere di CVGC.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di condividere e fare proprie le valutazioni sul Corrispettivo espresse da Intermonte, avendo questi adottato metodologie in linea con le prassi di mercato e idonee a consentire lo svolgimento dell'attività valutativa.

In considerazione di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione, reputa, a sua volta, in linea con il Parere degli Amministratori Indipendenti, congruo, da un punto di vista finanziario, il Corrispettivo offerto dall'Offerente.

5 INDICAZIONI IN MERITO ALLA PARTECIPAZIONE DEI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALLE TRATTATIVE PER LA DEFINIZIONE DELL'OPERAZIONE

Si segnala che gli Amministratori Riccardo Rattellini e Samuele Cappelletti, in qualità rispettivamente di *principal* e di *partner* di Apollo, hanno dichiarato di aver partecipato alle trattative per la sottoscrizione dei Contratti di Compravendita e dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, per il successivo perfezionamento dell'Acquisizione della Partecipazione da parte dell'Offerente e, più in generale, per la definizione dell'operazione nel contesto della quale è stata promossa l'Offerta

Per completezza informativa, con riferimento a quanto riportato nella Premessa del Documento di Offerta in merito all'attività di *due diligence* confirmatoria svolta dall'Offerente sull'Emittente e sulle società del Gruppo Aedes, si precisa che, con delibera del 30 settembre 2021, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, nel contesto della procedura di vendita della partecipazione detenuta da Augusto nel capitale sociale dell'Emittente resa nota con apposito comunicato stampa del 28 luglio 2021 diffuso da Aedes per conto di Augusto (reperibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) cui si rinvia per ogni ulteriore dettaglio), preso atto di un possibile interessamento dell'Offerente all'acquisto della Partecipazione, e considerato che da tale acquisto sarebbe derivato l'obbligo per l'Offerente di promuovere un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria, ha autorizzato l'Offerente a svolgere una *due diligence* confirmatoria sull'Emittente e sulle società del Gruppo Aedes, previa sottoscrizione di un apposito accordo di riservatezza.

Fatto salvo quanto sopra indicato, nessun altro componente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha partecipato a qualunque titolo alle trattative per la definizione del trasferimento, in favore dell'Offerente, della Partecipazione e, più in generale, per la definizione dell'operazione nel contesto della quale è stata promossa l'Offerta.

6 AGGIORNAMENTO DELLE INFORMAZIONI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E COMUNICAZIONE DEI FATTI DI RILIEVO AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 DEL REGOLAMENTO EMITTENTI

6.1 Informazioni sui fatti di rilievo successivi alla data di pubblicazione dell'ultimo bilancio approvato ovvero dell'ultima situazione contabile infra-annuale periodica pubblicata

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato in data 9 novembre 2022 il resoconto intermedio consolidato e abbreviato di gestione al 30 settembre 2022 (la "**Relazione Novemestrale 2022**"). Tali dati finanziari hanno formato oggetto di apposito comunicato stampa diffuso dall'Emittente in data 9 novembre 2022 e sono altresì a disposizione del pubblico sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com).

Come risulta dalla Relazione Novemestrale 2022, il Gruppo Aedes ha registrato un significativo miglioramento di tutti i margini economici grazie a una proattiva gestione delle attività immobiliari e di contenimento dei costi, un FFO (*funds from operations*) positivo e un risultato in utile nel terzo trimestre 2022. Di seguito i principali dati economico-finanziari al 30 settembre 2022 riportati nella Relazione Novemestrale 2022:

Ricavi: € 13,7 mln (€ 12,1 mln)⁽⁷⁾ +13,1%

NOI: € 10,4 mln (€ 8,5 mln) +22,3%

EBITDA: € 4,5 mln (€ 1,7 mln) +163,8%

EBIT: negativo € 5,0 (negativo € 16,5 mln) +69,7%

Risultato: negativo € 10,6 milioni (negativo € 23,5 milioni) +54,7%

Indebitamento finanziario netto: € 158,5 mln (€ 169,4 mln) -6,4%, di cui indebitamento finanziario netto corrente € 42,9 milioni (€ 89,6 milioni) -52,1%

Patrimonio netto di Gruppo: € 223,9 mln (€ 233,3 mln) -4,0%

Di seguito i principali risultati del terzo trimestre 2022:

Ricavi: € 4,8 mln (€ 4,3 mln) +11,6%

NOI: € 3,9 mln (€ 3,1 mln) +25,8%

EBITDA: € 2,3 mln (€ 1,1 mln) +109,1%

EBIT: positivo € 1,6 (negativo € 0,3 mln) +728,6%⁽⁸⁾

Risultato: utile di € 0,2 milioni (perdita di € 2,4 milioni) +107,4%⁽⁹⁾

Si ricorda, inoltre, come già menzionato nel precedente Paragrafo 4.1.2 del presente Comunicato dell'Emittente, che tra gli eventi di rilievo del periodo di riferimento la Relazione Novemestrale 2022 riporta quanto reso noto al mercato da Aedes con apposito comunicato

⁷ I dati economici e patrimoniali inseriti in parentesi nel presente Comunicato si riferiscono rispettivamente al 30 settembre 2021 e al 31 dicembre 2021

⁸ In valore assoluto.

⁹ In valore assoluto.

stampa diffuso in data 6 maggio 2022 in relazione al progetto Caselle Open Mall e alla decisione assunta dalla controllata al 100% Satac SIINQ S.p.A. in merito alla rinuncia ai permessi di costruire relativi all'attuazione di alcuni interventi del progetto stesso, decisione presa in prospettiva di una rivisitazione del possibile diverso utilizzo commerciale delle aree in coerenza con i *trend* del mercato immobiliare. A tal riguardo, per completezza informativa, si ricorda, inoltre, quanto già indicato al precedente Paragrafo 4.1.2 in relazione al comunicato stampa diffuso da Aedes in data 3 febbraio 2023 (reperibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) cui si rinvia per ogni ulteriore dettaglio), con il quale l'Emittente ha reso noto, su richiesta di CONSOB ai sensi dell'articolo 114, comma 5, del TUF, talune informazioni relative al progetto Caselle Open Mall.

Con riferimento, inoltre, alla vendita della partecipazione di controllo detenuta da Augusto nel capitale sociale dell'Emittente e alla conseguente promozione da parte dell'Offerente dell'Offerta Obbligatoria, nella Relazione Noveestrnale 2022 si segnala che, conseguentemente al perfezionamento di tale operazione, le azioni programmate dalla Società potranno subire, in tutto in parte, variazioni anche rilevanti.

Si precisa, inoltre, che, come reso noto dall'Emittente con comunicato diffuso in data 27 gennaio 2023, il Consiglio di Amministrazione di Aedes, riunitosi in data 27 gennaio 2023, ha preso atto, che, con comunicazione del 30 dicembre 2022, Net Insurance S.p.A. e Net Insurance Life S.p.A. hanno intimato alla Società il pagamento della somma di Euro 9.271.117,39, a titolo di rimborso (con interessi) del prestito obbligazionario (codice ISIN IT0005251035), emesso da Augusto. Precisamente, con la suddetta comunicazione, Net Insurance e Net Insurance Life affermano che Aedes sarebbe tenuta a rispondere in solido con Augusto per il mancato rimborso del suddetto prestito obbligazionario. A tal riguardo, il Consiglio di Amministrazione di Aedes, alla luce delle analisi effettuate con il supporto dei legali incaricati dalla Società, ritiene che la pretesa avanzata da Net Insurance e Net Insurance Life sia infondata, in quanto le circostanze da queste rappresentate non sono tali da configurare alcun profilo di responsabilità in capo ad Aedes. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di dare riscontro, per il tramite dei propri legali incaricati, alla comunicazione di Net Insurance e Net Insurance Life respingendo integralmente ogni addebito imputato alla Società. Per completezza informativa, si segnala che con il medesimo comunicato stampa del 27 gennaio 2023 l'Emittente ha reso noto che, a seguito della nomina per cooptazione di quattro Consiglieri deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 14 dicembre 2022, il Consiglio di Amministrazione, riunitosi il 27 gennaio 2023, ha proceduto ad integrare il Comitato Investimenti, nominando il Consigliere Salvatore Marangella, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance*, nonché dall'art. 16 del Regolamento Mercati. Per ulteriori informazioni, si rinvia al comunicato stampa della Società diffuso in data 27 gennaio 2023 reperibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com).

Inoltre, in relazione al debito dell'Emittente nei confronti di Augusto relativo a due finanziamenti fruttiferi erogati a favore della Società da Augusto, in qualità di precedente azionista di maggioranza, con accordi sottoscritti in data 29 giugno 2019 e 13 dicembre 2019, pari, come indicato nella Relazione finanziaria semestrale di Aedes al 30 giugno 2022 (disponibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com)) ad un importo complessivo, in linea capitale e interessi, di Euro 2,3 milioni circa e con scadenza 16 gennaio 2023, si precisa che, in data 22 gennaio 2023, l'Emittente ha ricevuto da Augusto notifica, ai sensi dell'articolo 1264 cod. civ., dell'intervenuta cessione, perfezionata in data 17 gennaio 2023, da parte di Augusto a favore di Domus del corrispondente credito vantato da

Augusto nei confronti Aedes in virtù dei suddetti finanziamenti soci per un importo complessivo pari ad Euro 2.345.230,93.

Infine, per completezza informativa, si segnala che, come reso noto al mercato dall'Emittente con appositi comunicati stampa (reperibili sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) cui si rinvia per ogni ulteriore dettaglio):

- (i) in data 14 dicembre 2022, il Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente Giovanni Barbara, i consiglieri indipendenti Nadia Germanà Tascona e Sonia Persegona e il consigliere Giuseppe Roveda hanno rassegnato le proprie dimissioni dalle tutte le cariche rispettivamente ricoperte in data 14 dicembre 2022, mentre il Vice Presidente Benedetto Ceglie e i restanti consiglieri Claudia Arena, Guido Croci, Ermanno Niccoli, Annamaria Pontiggia, Angela Vecchione e Rosanna Ricci hanno rassegnato le loro dimissioni con efficacia a far tempo dalla prima tra le seguenti date: (i) la scadenza del termine di 100 giorni di calendario successivi al 14 dicembre 2022 e (ii) la fine della giornata precedente la data dell'Assemblea dei soci di Aedes da convocarsi per deliberare in merito, *inter alia*, alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione della Società;
- (ii) in data 14 dicembre 2022, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha:
 - (a) conseguentemente deliberato ai sensi dell'articolo 15.3 dello statuto sociale e dell'articolo 2386 del Codice Civile, la nomina per cooptazione dei signori Samuele Cappelletti, Salvatore Marangella, Paolo Matteucci e Riccardo Rattellini, verificando la sussistenza dei requisiti normativi e statutari in capo ai neo consiglieri e accertando sussistenti, in particolare, in capo al consigliere Salvatore Marangella i requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4, e 148, comma 3, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance*, nonché dall'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/2017; i consiglieri così nominati rimarranno in carica fino alla prossima Assemblea dei soci di Aedes;
 - (b) nominato il consigliere Benedetto Ceglie quale nuovo Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e ha altresì deliberato la nomina di Paolo Matteucci alla carica di Amministratore Delegato della Società, conferendogli i relativi poteri;
 - (c) preso atto, in ragione dell'intervenuta nomina del nuovo Amministratore Delegato, della cessazione della carica di Direttore Generale conferita ad interim al Dott. Gabriele Cerminara in data 24 novembre 2021, il quale rimane in carica come COO & CIO della Società, qualificato dirigente con responsabilità strategiche;
- (iii) il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, a seguito della nomina per cooptazione di quattro Consiglieri deliberata il 14 dicembre 2022 di cui al punto (ii)(a) che precede, ha proceduto ad integrare il Comitato Remunerazione e Nomine nominando il Consigliere Salvatore Marangella, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4, e 148, comma 3, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance*, nonché dall'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/2017.

Avuto riguardo a quanto precede, si segnala che, in conformità a quanto previsto dall'articolo 15.12 del vigente statuto sociale dell'Emittente, per effetto delle dimissioni con efficacia differita dei consiglieri Benedetto Ceglie, Claudia Arena, Guido Croci, Ermanno Niccoli, Annamaria Pontiggia, Angela Vecchione e Rosanna Ricci come riportato al punto (i) che precede, alla data di efficacia delle stesse l'intero Consiglio di Amministrazione dell'Emittente si intenderà dimissionario. A tal riguardo, si precisa che, sebbene, alla data del presente Comunicato dell'Emittente, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non abbia ancora deliberato la convocazione dell'Assemblea dei soci di Aedes per provvedere in merito, *inter alia*, alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione della Società, secondo il calendario finanziario pubblicato da Aedes in conformità alla normativa applicabile in data 27 gennaio 2023 (reperibile sul sito *internet* dell'Emittente (www.aedes-siiq.com) cui si rinvia per ogni ulteriore dettaglio), si prevede che l'Assemblea degli azionisti di Aedes chiamata ad approvare il bilancio di esercizio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2022 si tenga, in unica convocazione, il giorno 3 maggio 2023 e che la medesima Assemblea sarà chiamata a deliberare la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione essendo l'attuale Consiglio come sopra riportato.

Non vi sono fatti di rilievo da segnalare rispetto a quanto sopra rappresentato e nella documentazione sopra richiamata.

6.2 Informazioni sull'andamento recente e sulle prospettive dell'Emittente, ove non riportate nel Documento di Offerta

Alla data del presente Comunicato dell'Emittente, non vi sono informazioni relative all'andamento recente e alle prospettive dell'Emittente ulteriori rispetto a quanto indicato nel Documento di Offerta (ivi incluse, tra l'altro, la Sezione A, Paragrafi A.2, A.16 e A.17 del Documento di Offerta) e/o nel precedente Paragrafo 6.1.

7 CONCLUSIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione:

- esaminati (i) i contenuti del Documento di Offerta e dell'ulteriore documentazione relativa all'Offerta, (ii) il Parere di Intermonte e (iii) il Parere degli Amministratori Indipendenti (corredato del Parere di CVGC);
- tenuto conto e preso atto (i) di quanto indicato nel Parere di Intermonte, secondo cui, sulla base delle considerazioni svolte e soggette alle qualificazioni e limitazioni descritte in tale Parere, alla data del rilascio della stessa, il Corrispettivo è, da un punto di vista finanziario, congruo per i titolari di Azioni Oggetto dell'Offerta; e (ii) delle conclusioni del Parere degli Amministratori Indipendenti, secondo cui *“gli Amministratori Indipendenti:*
 - (i) *in base alla documentazione esaminata e, in particolare, al Documento di Offerta e alla Fairness Opinion;*
 - (ii) *ferme restando le valutazioni di cui al precedente Paragrafo 5.1;*
 - (iii) *preso atto delle opinioni e delle considerazioni esposte dall'Esperto Indipendente nella Fairness Opinion e delle relative conclusioni, come riportate nel precedente Paragrafo 5.2, che sono state effettuate sulla base*

*delle circostanze note alla data del presente Parere,
ritengono all'unanimità che il Corrispettivo dell'Offerta sia congruo da un punto di
vista finanziario."*

all'unanimità dei presenti, con la sola astensione volontaria di Paolo Matteucci, Riccardo Rattellini e Samuele Cappelletti in virtù delle dichiarazioni rese dai medesimi ai sensi dell'articolo 2391 del Codice Civile e dell'articolo 39, comma 1, lett. b) del Regolamento Emittenti, come richiamate al precedente paragrafo 2.2, punti i), ii) e iii):

ritiene che il Corrispettivo dell'Offerta sia congruo, da un punto di vista finanziario, per i titolari di Azioni Oggetto dell'Offerta.

Resta fermo in ogni caso che: (i) il presente Comunicato dell'Emittente non intende in alcun modo sostituire il Documento di Offerta o qualunque altro documento relativo all'Offerta di competenza e responsabilità dell'Offerente diffuso dal medesimo, e non costituisce in alcun modo, né può essere inteso come, una raccomandazione ad aderire o a non aderire all'Offerta, né sostituisce la necessità che ogni singolo soggetto svolga la propria personale valutazione in relazione all'adesione all'Offerta e ad ogni altra operazione che concerne l'Emittente e gli strumenti finanziari emessi dallo stesso, sulla base di quanto rappresentato dall'Offerente nel Documento di Offerta; e (ii) la convenienza economica circa l'adesione dovrà essere valutata autonomamente dal singolo titolare di Azioni, tenuto anche conto, in particolare, dell'andamento di mercato delle Azioni durante il Periodo di Adesione, delle proprie strategie di investimento e delle caratteristiche della partecipazione dal medesimo detenuta.

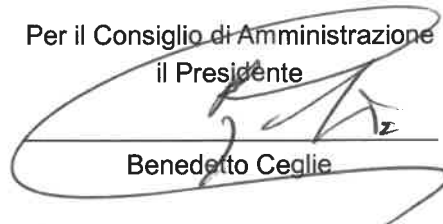
Il Collegio Sindacale dell'Emittente ha preso atto della deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione.

* * * *

Il presente Comunicato dell'Emittente, unitamente ai suoi allegati, è incluso nel Documento di Offerta pubblicato, tra l'altro, sul sito *internet* dell'Emittente all'indirizzo www.aedes-siiq.com/investor-relations/opa/.

Milano, 3 febbraio 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente



Benedetto Ceglie

ALLEGATI

- Allegato A — Parere di Intermonte rilasciato a beneficio del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 39, comma 1, lett. d), del Regolamento Emittenti
- Allegato B — Parere degli Amministratori Indipendenti rilasciato ai sensi dell'articolo 39-*bis* del Regolamento Emittenti, corredato del Parere di CVGC

Spett.

Aedes SIIQ S.p.A.

Via Tortona, n. 37

20144 Milano

Alla c.a. del Consiglio di Amministrazione

Milano, 3 febbraio 2023

Oggetto: Parere sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del corrispettivo dell'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria avente ad oggetto le azioni ordinarie di Aedes SIIQ S.p.A. promossa da Domus S.r.l. ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1 del Decreto Legislativo n. 58/98, come successivamente modificato ed integrato

1. Premessa

In data 14 dicembre 2022, Domus S.r.l. (l'“**Offerente**”), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 102, comma 1, del Decreto Legislativo n. 58/98 come successivamente modificato e integrato (il “**TUF**”) e dell'art. 37 del Regolamento Consob n. 11971/99 come successivamente modificato e integrato (il “**Regolamento Emittenti**”), ha comunicato il verificarsi dei presupposti di legge per la promozione da parte dell'Offerente di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 1 del TUF (l'“**Offerta**”, l'“**OPA**” o l'“**Operazione**”) sulle azioni ordinarie di Aedes SIIQ S.p.A. (“**Aedes**”, la “**Società**” o l'“**Emittente**” e, insieme alle società da essa controllate, il “**Gruppo Aedes**” o il “**Gruppo**”), società con azioni quotate nel mercato Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

L'obbligo di promuovere l'Offerta consegue al perfezionamento, intervenuto in data 14 dicembre 2022, dell'acquisizione da parte dell'Offerente, ad un prezzo per azione Aedes pari a Euro 0,2922, di una partecipazione complessiva rappresentativa del 54,85% circa del capitale sociale della Società (l'“**Acquisizione**”), di cui il 51,17% circa del capitale sociale da Augusto S.p.A. – in liquidazione (“**Augusto**”) e il 3,69% circa del capitale sociale da Palladio Holding S.p.A.

L'Offerente riconoscerà un corrispettivo in contanti pari a Euro 0,2922 per ciascuna azione della Società portata in adesione all'Offerta (il “**Corrispettivo**”), corrispondente allo stesso prezzo pagato dall'Offerente per l'Acquisizione.

Il Consiglio di Amministrazione della Società (il “**Consiglio di Amministrazione**”), ai sensi dell'art. 103 del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, è tenuto a diffondere un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'OPA e la propria valutazione sulla medesima (il “**Comunicato dell'Emittente**”). Inoltre, gli amministratori indipendenti della Società che non siano parti correlate dell'Offerente, ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, sono tenuti a predisporre, prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, un parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del corrispettivo.

Ai fini di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle decisioni che lo stesso è chiamato ad assumere nella propria piena autonomia di giudizio, ha conferito ad Intermonte SIM S.p.A. ("**Intermonte**") l'incarico di *advisor* finanziario (l'"**Incarico**") ai fini della predisposizione di un parere (c.d. *fairness opinion*) con riferimento alla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo (il "**Parere**" o la "**Fairness Opinion**"). La presente lettera rappresenta il Parere predisposto da Intermonte in esecuzione dell'Incarico.

Intermonte agisce come *advisor* finanziario del Consiglio di Amministrazione in relazione all'Operazione e, ai sensi dell'Incarico, riceverà un compenso per il rilascio del Parere non condizionato al completamento dell'Offerta né ai relativi risultati. Si precisa inoltre che Intermonte o società del relativo gruppo, nel normale svolgimento della propria attività, possono svolgere attività di ricerca o intermediazione con riferimento a strumenti finanziari emessi dalla Società e/o da soggetti coinvolti direttamente o indirettamente nell'Operazione, detenere posizioni nei predetti strumenti finanziari e possono inoltre aver prestato o prestare servizi di *investment banking* o altri servizi finanziari a favore della Società e/o dei relativi azionisti e/o di altri soggetti coinvolti direttamente o indirettamente nell'Operazione. In particolare, si specifica che Intermonte ha prestato servizi di *investment banking* a favore di Aedes ed ha in essere con la Società un incarico di operatore specialista. Con riguardo a quanto precede, si specifica che Intermonte, alla data del presente Parere, non ha intrattenuto né intrattiene rapporti e non ha svolto né svolge attività che, per loro caratteristiche, possano considerarsi idonei a condizionare l'indipendenza e l'autonomia di giudizio di Intermonte ai fini dello svolgimento dell'Incarico.

Il presente Parere è redatto esclusivamente a beneficio del Consiglio di Amministrazione, che se ne potrà avvalere in relazione alle determinazioni che lo stesso sarà chiamato ad assumere, nella propria piena autonomia di giudizio, nell'ambito dell'Operazione. Il Parere, pertanto, non è redatto a beneficio di alcun altro soggetto (ivi inclusi i detentori di strumenti finanziari, i dipendenti ed i creditori della Società) e non potrà essere utilizzato per fini diversi da quelli indicati nel Parere o nell'Incarico. Si specifica che la redazione da parte di Intermonte del Parere esclude espressamente qualsiasi potere o facoltà di vincolare o condizionare il Consiglio di Amministrazione nelle proprie decisioni riguardanti l'Operazione e il Parere si basa sul presupposto che l'Operazione ed i termini e condizioni della stessa siano valutati dal Consiglio di Amministrazione in piena autonomia di giudizio.

Il Parere non intende costituire, e non rappresenta, una raccomandazione a qualunque soggetto in relazione all'Operazione o rispetto ad alcuna decisione in merito all'Operazione in esso considerata. Il presente Parere si esprime unicamente riguardo alla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo e non è finalizzato ad esprimere alcuna opinione in relazione al merito strategico o industriale dell'Operazione, né qualsiasi espressione di giudizio sulla situazione finanziaria delle società oggetto di valutazione, sui relativi bilanci e piani industriali e/o proiezioni economico-finanziarie, né riguarda alcun altro aspetto o implicazione dell'Operazione. Intermonte non esprime alcun parere in relazione alle decisioni del Consiglio di Amministrazione relative all'Operazione, né al merito dell'Operazione in confronto con altre possibili alternative strategiche od operazioni che possano essere a disposizione della Società e/o dei relativi azionisti.

La predisposizione del Parere e più in generale lo svolgimento dell'Incarico, non comportano alcun coinvolgimento di Intermonte nella gestione e nell'attività della Società, né nelle decisioni degli amministratori della Società e/o di qualsiasi altro soggetto in merito alla convenienza e/o alla fattibilità dell'Operazione.

Le conclusioni espone nel Parere sono basate sul complesso delle valutazioni ivi contenute e, pertanto, nessuna parte del Parere potrà essere utilizzata disgiuntamente rispetto al Parere nella sua interezza.

Il Parere non costituisce né un'offerta al pubblico né un consiglio o una raccomandazione di acquisto o vendita di qualsiasi prodotto finanziario.

Il Parere non rappresenta alcun giudizio circa il valore economico e/o il prezzo di mercato che gli strumenti finanziari della Società potrebbero avere in futuro.

Il Parere non rappresenta, né intende in alcun modo rappresentare, una perizia/relazione di stima, ai sensi di qualsiasi disposizione normativa o regolamentare, sul valore della Società né una valutazione relativa all'*impairment test*.

Il presente Parere è riservato e non può essere divulgato a soggetti terzi e/o riprodotto, in tutto o in parte, senza la preventiva autorizzazione scritta di Intermonte, fatti salvi gli eventuali adempimenti ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari applicabili e le eventuali richieste di autorità competenti, delle quali la Società darà immediata comunicazione ad Intermonte; si specifica che è autorizzata la pubblicazione di una copia integrale (e non per estratto) della Fairness Opinion quale allegato del Comunicato dell'Emittente.

Intermonte non autorizza terze parti a fare affidamento sulle analisi e sulle conclusioni esposte nel Parere e declina espressamente qualsiasi responsabilità per gli eventuali danni derivanti da un utilizzo improprio del Parere.

Il Parere si basa necessariamente sulle condizioni economiche e di mercato e, più in generale, sulle altre condizioni esistenti alla data del Parere, nonché sulle informazioni che sono state fornite ad Intermonte dalla Società e su informazioni tratte da fonti pubbliche. Eventi verificatisi e/o che potranno verificarsi successivamente alla data del presente Parere potrebbero avere inciso e/o incidere sui presupposti e sul contenuto del Parere. Il Parere è rilasciato in un contesto normativo, regolamentare e competitivo in continua evoluzione. Eventuali modifiche del contesto di riferimento successive alla data del presente Parere potrebbero pertanto modificare o inficiare le conclusioni del presente Parere. Intermonte non si assume alcun obbligo di aggiornare, modificare o confermare il Parere.

Il contenuto del Parere si fonda esclusivamente sulle informazioni fornite ad Intermonte dalla Società, ovvero su informazioni tratte da fonti pubbliche, come di seguito indicato, che Intermonte non ha in alcun modo verificato autonomamente e la cui accuratezza, attendibilità e completezza non è pertanto in grado di garantire.

Il Parere non ha alcuna pretesa di completezza e non deve in alcun modo ritenersi esaustivo degli argomenti in esso trattati con riferimento all'Operazione. Intermonte non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia in merito all'attendibilità, accuratezza, completezza e correttezza delle informazioni o delle opinioni indicate nel Parere.

Né Intermonte, né alcuno dei suoi amministratori, dirigenti, dipendenti, collaboratori o consulenti potrà essere ritenuto responsabile per danni diretti e/o indiretti che possano essere subiti da terzi che si sono basati sulle dichiarazioni fatte od omesse nel presente Parere. Qualsiasi responsabilità che possa derivare direttamente o indirettamente dall'utilizzo del presente Parere è espressamente esclusa.

Il rilascio del presente Parere è stato approvato dal Comitato Fairness Opinion di Intermonte.

La presente lettera è regolata dal diritto italiano.

2. Informazioni utilizzate

Ai fini della redazione del Parere, Intermonte si è basata, tra l'altro, sulla seguente documentazione:

- Relazioni finanziarie annuali di Aedes 2019, 2020 e 2021;
- Relazioni finanziarie semestrali di Aedes al 30 giugno 2021 e al 30 giugno 2022;
- Resoconto intermedio consolidato e abbreviato sulla gestione di Aedes al 30 settembre 2022;
- Documento "Budget 2022 CdA 16 marzo 2022";
- Comunicazione dell'Offerente ai sensi dell'articolo 102, comma 1 del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti (la "**Comunicazione 102 TUF**");
- Bozze del documento di offerta ricevute in data 10 gennaio 2023, 26 gennaio 2023, 27 gennaio 2023 e successiva versione del documento ricevuta in data 2 febbraio 2023 a seguito dell'approvazione da parte di Consob in data 1 febbraio 2023 (il "**Documento di Offerta**");

- Altre informazioni pubblicamente disponibili relative ad Aedes ed altri dati, documenti ed informazioni forniti dalla Società;
- Dati di mercato e informazioni economico-finanziarie di *consensus*, analisi redatte da analisti finanziari relative alla Società e a società quotate con attività potenzialmente comparabili, tratte anche da varie banche dati;
- Informazioni pubblicamente disponibili ritenute rilevanti ai fini dell'applicazione delle metodologie di valutazione selezionate.

Intermonte ha inoltre partecipato a incontri con il *management* della Società.

Nello svolgimento dell'incarico, nella predisposizione del Parere e in tutte le elaborazioni effettuate, Intermonte ha fatto affidamento sulla veridicità, correttezza, completezza e accuratezza, sotto ogni profilo, di tutte le informazioni utilizzate, senza effettuare verifiche o accertamenti indipendenti. Intermonte non si assume pertanto alcuna responsabilità relativamente alla veridicità, correttezza, completezza ed accuratezza delle informazioni utilizzate per l'elaborazione e la stesura del Parere.

Intermonte non ha svolto verifiche o valutazioni o esaminato aspetti di natura legale, regolamentare/di vigilanza, fiscale, contabile, strategico-industriale, ambientale, attuariale, informatica, o commerciale; pertanto, il Parere non tiene conto delle possibili implicazioni connesse a tali aspetti. Intermonte non ha svolto alcuna attività di *due diligence* né di revisione contabile e le analisi svolte da Intermonte non hanno riguardato lo svolgimento di perizie indipendenti o valutazioni sulle singole attività e passività delle società oggetto di valutazione (incluse le attività e passività fuori bilancio) né l'individuazione o la quantificazione di eventuali passività potenziali o minori attività attese né l'effettuazione di analisi di solvibilità sulle società oggetto di valutazione e sui relativi gruppi.

Intermonte ha assunto che l'Operazione abbia luogo ai termini e alle condizioni descritti nella Comunicazione 102 TUF e nel Documento di Offerta.

Eventuali imprecisioni, errori od omissioni nei dati, nei documenti e nelle informazioni forniti ad Intermonte e da essa utilizzati in buona fede ai fini del presente Parere, potrebbero comportare scostamenti, anche significativi, negli assunti e nelle conclusioni del presente Parere.

Intermonte non assume alcun impegno a rivedere, successivamente al rilascio del presente Parere, i dati e le assunzioni posti alla base dello stesso e non assume alcun impegno di aggiornamento, modifica o conferma del Parere, anche in conseguenza di eventuali variazioni dei dati, informazioni o assunzioni alla base del Parere intervenute successivamente al rilascio del Parere.

Le valutazioni contenute nel presente Parere si basano, tra l'altro, sui bilanci consolidati della Società al 30 giugno 2022 ed al 30 settembre 2022 e sull'assunzione che, rispetto agli stessi, non si siano verificati eventi tali da modificare in modo significativo il profilo patrimoniale, economico e finanziario della Società e del Gruppo.

Salvo ove diversamente specificato, l'ultima data presa a riferimento per i dati di mercato utilizzati per l'applicazione dei criteri di valutazione selezionati e la stima dei relativi parametri è il 30 gennaio 2023.

3. Principali limiti delle valutazioni

Tra i limiti e le principali difficoltà di valutazione, oltre a quanto riportato nel paragrafo 1 Premessa e nel paragrafo 2 Informazioni utilizzate, si segnalano i seguenti aspetti:

- le valutazioni contenute nel presente Parere si basano sui bilanci consolidati della Società al 30 giugno 2022 ed al 30 settembre 2022 e sull'assunzione che, rispetto agli stessi, non si siano verificati eventi tali da modificare in modo significativo il profilo patrimoniale, economico e finanziario della Società e del relativo Gruppo;

- è stata assunta l'assenza di effetti sul Gruppo derivanti dalla richiesta di pagamento ricevuta da Aedes da parte di Net Insurance S.p.A. e Net Insurance Life S.p.A. di cui al comunicato stampa della Società del 27 gennaio 2023, riguardante il rimborso di un prestito obbligazionario emesso da Augusto, assunzione coerente con la posizione comunicata da Aedes che, alla luce di analisi svolte con l'assistenza di consulenti legali, ritiene la richiesta infondata;
- l'assenza di metodologie valutative diverse dall'analisi del prezzo di mercato del titolo, dall'analisi dei premi di precedenti offerte pubbliche di acquisto e dal metodo della "Somma delle Parti", seppur derivante dalle motivazioni esposte nel Parere e ferma restando la rilevanza degli ulteriori elementi di analisi presi in considerazione da Intermonte indicati nel paragrafo 4.4, rappresenta una limitazione delle analisi svolte;
- le valutazioni sono state condotte considerando il Gruppo in condizioni di normale funzionamento, in ipotesi di continuità aziendale e autonomia operativa, senza considerare potenziali sinergie connesse all'Operazione o costi straordinari relativi all'Operazione ed assumendo che non vi siano impatti sulla Società o sul Gruppo e sulla normale attività degli stessi derivanti dall'Operazione;
- i dati utilizzati per le valutazioni ed i risultati derivanti dall'applicazione delle metodologie di valutazione, dipendono in misura sostanziale dalle ipotesi macroeconomiche, di scenario e da possibili evoluzioni dell'attuale contesto, anche regolamentare, relativo al settore di operatività del Gruppo. L'attuale incertezza macroeconomica e possibili cambiamenti di variabili di contesto rilevanti, possono influenzare, anche in misura significativa, il quadro di riferimento delle valutazioni. Tra gli aspetti che influenzano l'attuale situazione di incertezza, si ricordano i possibili effetti di eventuali peggioramenti della situazione relativa alla pandemia da COVID-19, dell'evoluzione del conflitto tra Russia e Ucraina e dell'evoluzione del contesto geopolitico globale anche in relazione ai rapporti tra Cina e Stati Uniti d'America, nonché gli impatti sul contesto economico derivanti dall'evoluzione dei costi delle materie prime, dall'inflazione e dalle politiche monetarie delle banche centrali;
- i mercati finanziari sono attualmente caratterizzati da una significativa volatilità, con conseguente volatilità dei valori e dei parametri di mercato utilizzati nelle analisi valutative effettuate;
- le valutazioni effettuate risentono dei limiti e delle specificità che caratterizzano le metodologie di valutazione utilizzate, nonché delle relative ipotesi ed assunzioni, che presentano elementi di soggettività (si veda anche il successivo paragrafo 4).

Intermonte ha altresì assunto che il processo che ha portato alla definizione del corrispettivo relativo all'Acquisizione, e, di conseguenza, del Corrispettivo, gestito da Augusto con il supporto di un primario *advisor* finanziario che ha curato, *inter alia*, la selezione nel mercato nazionale e internazionale di potenziali acquirenti, sia avvenuto secondo la migliore prassi di mercato ed in termini competitivi, consentendo la definizione di un Corrispettivo che possa essere ritenuto rappresentativo di un valore di mercato del titolo Aedes relativo all'acquisizione di una partecipazione di maggioranza nella Società.

4. Metodologie di valutazione e ulteriori elementi di analisi

Si riporta di seguito una sintesi delle principali analisi finanziarie svolte da Intermonte ai fini della predisposizione del presente Parere, che non rappresenta una descrizione completa delle analisi alla base dello stesso.

Le valutazioni sono state effettuate sulla base dell'attuale configurazione e delle prospettive future della Società autonomamente considerata (c.d. ottica *stand alone*), senza quindi tenere conto di potenziali sinergie derivanti dall'Operazione e di costi straordinari relativi all'Operazione.

Le metodologie di valutazione prescelte, pur rappresentando tecniche riconosciute e normalmente utilizzate nella prassi valutativa italiana ed internazionale, non devono essere considerate singolarmente ma come parte inscindibile di un processo di valutazione unico. L'utilizzo dei risultati ottenuti da ciascuna metodologia in modo indipendente, e non alla luce del rapporto di complementarità che si crea con gli altri criteri e del contesto dell'Operazione, comporta la perdita di significatività del processo di valutazione stesso.

Intermonte ha utilizzato le metodologie di valutazione da essa ritenute necessarie ed appropriate in relazione alla predisposizione del Parere, rappresentate da metodologie normalmente utilizzate in operazioni quali quella in oggetto.

In particolare, avuto riguardo alle caratteristiche specifiche della Società, nonché alla prassi valutativa italiana ed internazionale e alle caratteristiche dell'Operazione, sono state utilizzate le seguenti metodologie di valutazione:

- metodo dell'analisi delle quotazioni di mercato del titolo;
- metodo dell'analisi dei premi di precedenti offerte pubbliche di acquisto;
- metodo della "Somma delle Parti" (c.d. "*Sum of the Parts*").

Le metodologie di cui sopra sono state utilizzate come metodi principali di valutazione, fermo restando che ciascuna di esse deve essere considerata come parte di un processo di valutazione complessivo che tiene in considerazione le risultanze delle varie metodologie di valutazione utilizzate.

Intermonte, ai fini del rilascio del Parere, ha altresì preso in esame e tenuto in considerazione gli ulteriori elementi di analisi indicati nel paragrafo 4.4.

Si evidenzia che, nell'ambito delle metodologie generalmente utilizzate nelle analisi valutative, non sono state ritenute applicabili le seguenti: (i) metodo dei flussi di cassa attualizzati (DCF); (ii) metodo dei multipli di mercato di società comparabili; (iii) metodo dell'analisi di precedenti transazioni comparabili; (iv) metodo dell'analisi dei *target price* degli analisti. In particolare:

- il metodo DCF non è stato applicato in quanto non risulta disponibile un piano industriale del Gruppo aggiornato a data recente (il piano industriale del Gruppo è stato approvato in data 2 settembre 2020 ed aggiornato in data 28 dicembre 2020). Inoltre, l'attuale profilo di Aedes, caratterizzato da una rilevante attività di sviluppo immobiliare con tempistiche di medio-lungo periodo, fa sì che il metodo DCF appaia allo stato limitatamente indicato ad esprimere una valutazione della Società. Si osserva altresì che alcune *equity research* pubblicate in passato dagli analisti finanziari sulla Società non prendevano in considerazione metodologie valutative basate sull'attualizzazione dei flussi di cassa;
- il metodo dei multipli di mercato di società comparabili non è stato applicato alla luce delle significative differenze esistenti tra Aedes ed il campione di società quotate del settore *real estate* preso in esame nelle ulteriori analisi svolte ai fini del presente Parere indicate nel paragrafo 4.4 (Ulteriori elementi di analisi), nell'ambito delle quali è stato comunque tenuto in considerazione un confronto di taluni parametri relativi alla Società con i corrispondenti parametri del citato campione di società quotate;
- il metodo dell'analisi di precedenti transazioni comparabili non è stato applicato alla luce del fatto che non risulta disponibile un campione ritenuto significativo di transazioni effettuate sul mercato italiano aventi ad oggetto società comparabili con Aedes;
- il metodo dell'analisi dei *target price* degli analisti non è stato applicato in considerazione dell'assenza di una recente copertura del titolo da parte di analisti di *equity research* con la pubblicazione di *target price*.

4.1. Metodo dell'analisi delle quotazioni di mercato del titolo

Il metodo dell'analisi delle quotazioni di mercato del titolo si fonda sull'assunto che il corso di Borsa di un titolo azionario quotato rappresenti, quantomeno in uno scenario di riferimento stabile, una ragionevole approssimazione del valore del capitale economico di una società.

In linea generale, si osserva che, tra gli elementi che possono influenzare il corso di Borsa di un titolo, vi sono anche le condizioni del mercato azionario e la liquidità del titolo.

Per l'applicazione del metodo ai fini della determinazione di un intervallo di valori relativo alla Società, sono stati considerati i prezzi ufficiali medi ponderati delle azioni Aedes relativi ai periodi di 1 mese, 3 mesi, 6 mesi e 12 mesi antecedenti la data di annuncio dell'Operazione (30 settembre 2022).

Si evidenzia tuttavia che i prezzi di mercato sopra indicati risultano influenzati, *inter alia*, dalla pubblicazione, in data 15 febbraio 2022, di notizie di stampa riguardanti il possibile interesse di alcuni operatori per l'acquisto della partecipazione in Aedes detenuta da Augusto, a seguito della quale vi sono stati significativi incrementi dei prezzi e dei volumi del titolo Aedes; nell'applicazione del metodo sono stati pertanto considerati anche i prezzi ufficiali medi ponderati del titolo Aedes relativi ai soli ultimi 3 mesi antecedenti la data di annuncio dell'Operazione, meno ravvicinati alla pubblicazione delle citate notizie di stampa. A tale riguardo, si specifica che Intermonte, come indicato nel successivo paragrafo 4.4 (Ulteriori elementi di analisi), ha altresì esaminato i prezzi di mercato delle azioni Aedes relativi ai 12 mesi antecedenti alla pubblicazione delle menzionate notizie di stampa.

Con riguardo al metodo dell'analisi delle quotazioni di mercato del titolo, alla luce di quanto precede, non è stata considerata anche l'applicazione di un premio di maggioranza.

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione del metodo dell'analisi delle quotazioni di mercato del titolo sulla base dei prezzi ufficiali medi ponderati delle azioni Aedes relativi ai periodi di 1 mese, 3 mesi, 6 mesi e 12 mesi antecedenti la data di annuncio dell'Operazione, si ottiene un valore per azione della Società compreso tra Euro 0,2359 ed Euro 0,2786. Considerando i prezzi ufficiali medi ponderati delle azioni Aedes relativi ai periodi di 1 mese e 3 mesi antecedenti alla data di annuncio dell'Operazione, meno ravvicinati alla pubblicazione delle citate notizie di stampa, si ottiene un valore per azione della Società compreso tra Euro 0,2359 ed Euro 0,2477.

4.2. Metodo dell'analisi dei premi di precedenti offerte pubbliche di acquisto

Il metodo dell'analisi dei premi di precedenti offerte pubbliche di acquisto consiste nell'analisi dei premi relativi a precedenti offerte pubbliche di acquisto ritenute potenzialmente comparabili all'Operazione. In particolare, vengono considerati i premi derivanti dal confronto del prezzo d'offerta con il prezzo medio ponderato del titolo registrato in diversi periodi antecedenti l'annuncio dell'operazione (tipicamente a 1, 3, 6 e 12 mesi) e, tali premi, vengono applicati al prezzo ufficiale medio ponderato registrato nei corrispondenti periodi dalla società oggetto di valutazione.

Si segnala che l'individuazione di un campione di offerte pubbliche di acquisto potenzialmente comparabili è un processo necessariamente soggettivo che, tra l'altro, può comportare l'inclusione nel campione considerato di operazioni non direttamente e/o pienamente confrontabili con l'operazione in esame, anche in considerazione del fatto che ciascuna transazione risente degli elementi di specificità che caratterizzano l'operazione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, caratteristiche della società, elementi negoziali e contesto di riferimento. Tale metodologia risulta altresì influenzata dagli elementi che impattano sull'andamento del titolo della società oggetto di valutazione, tra cui il livello di liquidità del titolo, e dall'andamento generale del mercato azionario.

A tale riguardo, ai fini della determinazione di un intervallo di valori relativo alla Società, sono stati considerati premi medi relativi ad offerte pubbliche di acquisto obbligatorie finalizzate al *delisting* con corrispettivo in contanti avvenute in Italia nel periodo 2013-2022 rispetto ai prezzi ufficiali medi ponderati relativi ai periodi di 1 mese, 3 mesi, 6 mesi e 12 mesi antecedenti l'annuncio delle operazioni ed applicati tali premi al prezzo ufficiale medio ponderato registrato dalle azioni della Società nei corrispondenti periodi antecedenti la data di annuncio dell'Operazione (30 settembre 2022).

Si evidenzia tuttavia che i prezzi di mercato sopra indicati risultano influenzati, *inter alia*, dalla pubblicazione, in data 15 febbraio 2022, di notizie di stampa riguardanti il possibile interesse di alcuni operatori per l'acquisto della partecipazione in Aedes detenuta da Augusto, a seguito della quale vi sono stati significativi incrementi dei prezzi e dei volumi del titolo Aedes; nell'applicazione del metodo sono stati pertanto considerati anche i prezzi ufficiali medi ponderati del titolo

Aedes relativi ai soli ultimi 3 mesi antecedenti la data di annuncio dell'Operazione, meno ravvicinati alla pubblicazione delle citate notizie di stampa.

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione del metodo dell'analisi dei premi di precedenti offerte pubbliche di acquisto sulla base dei prezzi ufficiali medi ponderati delle azioni Aedes relativi ai periodi di 1 mese, 3 mesi, 6 mesi e 12 mesi antecedenti la data di annuncio dell'Operazione, si ottiene un valore per azione della Società compreso tra Euro 0,2776 ed Euro 0,3393. Considerando l'applicazione del metodo ai prezzi ufficiali medi ponderati delle azioni Aedes relativi ai periodi di 1 mese e 3 mesi antecedenti alla data di annuncio dell'Operazione, meno ravvicinati alla pubblicazione delle citate notizie di stampa, si ottiene un valore per azione della Società compreso tra Euro 0,2776 ed Euro 0,2956.

4.3. Metodo della "Somma delle Parti" ("*Sum of the Parts*")

Il metodo della "Somma delle Parti" ("*Sum of the Parts*") utilizzato, determina il valore del capitale economico di una società attraverso la somma delle seguenti componenti: (i) *Gross Asset Value* (GAV) immobiliare al netto di uno sconto; (ii) altre attività/passività (inclusi l'indebitamento finanziario netto e le partecipazioni non consolidate integralmente), esclusi l'avviamento e le immobilizzazioni immateriali; (iii) valore attuale netto dei costi di *holding*.

L'applicazione della metodologia è stata effettuata sulla base dei valori degli immobili e delle altre attività/passività risultanti dal bilancio consolidato della Società al 30 giugno 2022 ed il valore attuale netto dei costi di *holding* è stato determinato applicando una rendita perpetua ai costi di *holding* stimati sulla base dei costi indiretti relativi al terzo trimestre 2022 annualizzati, assumendo la natura ricorrente degli stessi e l'assenza del relativo effetto fiscale in coerenza con il regime fiscale delle SIIQ. Con riguardo alle altre attività e passività, si specifica che il valore delle partecipazioni non consolidate integralmente detenute da Aedes, rappresentate da società che possiedono attività immobiliari, è stato assunto pari al relativo valore contabile risultante dal bilancio consolidato della Società ed ha un impatto molto rilevante sui risultati derivanti dall'applicazione del metodo.

L'intervallo di valori derivante dall'applicazione della metodologia è stato determinato: (i) assumendo uno sconto sul GAV immobiliare compreso tra il 25% e il 30%, coerente con sconti medi e mediani sul GAV registrati dal campione di società del settore *real estate* riportato nel successivo paragrafo 4.4 (Ulteriori elementi di analisi) – che, come ivi indicato, presentano significative differenze rispetto ad Aedes – e con sconti risultanti da precedenti, seppur non recenti, pubblicazioni di *equity research* riguardanti la Società che riportano valutazioni basate sul metodo "Somma delle Parti"; (ii) applicando un tasso di attualizzazione dei costi di *holding* pari al 10% (corrispondente ad un moltiplicatore P/E di 10x). Si specifica, per mera chiarezza, che l'applicazione di uno sconto sul GAV immobiliare è stata considerata ai soli fini di una valutazione della Società e, pertanto, non intende rappresentare un riferimento per diverse finalità.

Si evidenzia che le risultanze della metodologia sono fortemente dipendenti dal valore del GAV immobiliare, basato su perizie redatte da esperti indipendenti, dalle assunzioni in merito allo sconto sul GAV immobiliare, dal valore delle altre attività e passività (ivi inclusi l'indebitamento finanziario netto e le partecipazioni non consolidate integralmente) e dalle ipotesi ed assunzioni relative alla stima e all'attualizzazione dei costi di *holding*.

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione del metodo della "Somma delle Parti" ("*Sum of the Parts*"), si ottiene un valore per azione della Società compreso tra Euro 0,2389 ed Euro 0,3016.

4.4. Ulteriori elementi di analisi

Intermonte ha preso in esame e tenuto in considerazione anche i seguenti elementi:

- il Corrispettivo evidenzia un rilevante premio rispetto al prezzo del titolo Aedes registrato nel periodo antecedente la data del 15 febbraio 2022, in cui sono state pubblicate notizie di stampa riguardanti il possibile interesse di alcuni operatori per l'acquisto della partecipazione in Aedes detenuta da Augusto, a seguito della quale vi sono stati significativi incrementi dei prezzi e dei volumi del titolo Aedes. I prezzi ufficiali medi ponderati relativi ai periodi di 1 mese, 3 mesi, 6 mesi e 12 mesi antecedenti la data delle citate notizie di stampa risultano compresi tra Euro 0,1740 ed Euro 0,1842. Si evidenzia che tali prezzi di mercato risultano influenzati, *inter alia*, sia dalle notizie relative alla richiesta di concordato da parte di Augusto sia dalle notizie riguardanti la possibile cessione, da parte della stessa Augusto, della partecipazione da essa detenuta in Aedes;
- il Corrispettivo risulta significativamente a premio rispetto al prezzo dell'aumento di capitale in opzione effettuato dalla Società nell'esercizio 2021 (pari ad Euro 0,19 per azione Aedes) ed al prezzo di tale aumento di capitale inclusivo anche del costo di acquisto dei diritti di opzione necessari per la sottoscrizione delle nuove azioni emesse nell'ambito dell'operazione (prezzo pari a complessivi Euro 0,1949 circa per azione Aedes), determinato sulla base del prezzo ufficiale medio ponderato registrato sul mercato dai diritti di opzione;
- il titolo Aedes, nel periodo successivo alla data di annuncio dell'Operazione (30 settembre 2022), ha registrato un prezzo ufficiale di mercato inferiore al Corrispettivo. In particolare, nel periodo successivo all'annuncio dell'Operazione, il prezzo ufficiale del titolo Aedes ha registrato un minimo di Euro 0,2730 ed un massimo di Euro 0,2905 e, il prezzo ufficiale medio ponderato del titolo relativo al periodo successivo all'annuncio dell'Operazione, è stato pari a Euro 0,2837 (dati relativi al periodo sino al 30 gennaio 2023);
- il Corrispettivo evidenzia sconti impliciti sul *Net Reinstatement Value* (NRV)¹ e sui *Net Tangible Assets* (NTA)² della Società che si collocano nella fascia alta degli sconti registrati da un campione di società quotate operanti nel settore *real estate*, che include: (i) la principale società di investimento immobiliare quotata italiana (IGD SIQ), focalizzata sul settore immobiliare *retail*; (ii) alcuni c.d. *Real Estate Investment Trust* (REIT) o società sostanzialmente assimilabili operanti in Europa continentale con *focus* sulla gestione e locazione di immobili ad uso commerciale/*retail* e/o direzionale (Alstria Office, Covivio, Eurocommercial Properties, Gecina, Hamborner, Immobiliaria Colonial, Klépierre, Lar España Real Estate, Mercalys, Merlin Properties, Unibail-Rodamco-Westfield, Wereldhave).

Tale livello di sconto appare giustificato dalle significative differenti caratteristiche di Aedes rispetto alle società del campione in termini di: (i) liquidità/dimensioni; (ii) *performance* reddituale, generazione di cassa e situazione finanziaria, in relazione a cui si evidenziano anche le significative incertezze riguardanti la copertura del fabbisogno finanziario della Società indicate nei bilanci di Aedes; (iii) distribuzione di dividendi; (iv) ambiti di operatività, anche in termini di caratteristiche degli *asset* immobiliari, aree geografiche e presenza di attività immobiliari in fase di sviluppo. Con riferimento alla presenza di attività immobiliari in fase di sviluppo, si evidenzia che Aedes, rispetto alle società del campione, risulta caratterizzata da una componente molto rilevante di *asset* immobiliari in fase di sviluppo, relativi, in particolare, al Progetto Caselle Open Mall, in relazione a cui il Gruppo ha comunicato la rinuncia ai permessi di costruire relativi all'attuazione di alcuni interventi del progetto, in prospettiva di una rivisitazione del possibile diverso utilizzo commerciale delle aree in coerenza con i *trend* del mercato immobiliare.

Si evidenzia, peraltro, che: (i) lo sconto evidenziato da Aedes sulla base del Corrispettivo risulta non superiore ai livelli massimi del campione, registrati da società che risultano comunque caratterizzate da alcune delle citate differenze significative rispetto ad Aedes; (ii) le società che evidenziano sconti su livelli maggiormente paragonabili

¹ *Net Reinstatement Value* (NRV): indicatore predisposto in conformità alle indicazioni EPRA (European Public Real Estate Association) che ha l'obiettivo di rappresentare il valore delle attività nette nel lungo periodo. Rappresenta il valore di ricostruzione di un'entità, assumendo che la stessa non venda immobili. È calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il *fair value* degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

² *Net Tangible Assets* (NTA): indicatore predisposto in conformità alle indicazioni EPRA (European Public Real Estate Association) che assume che la società compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della stes. Rappresenta lo scenario in cui alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Se una società non possiede immobili destinati alla vendita le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV, vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

a quello di Aedes calcolato sulla base del Corrispettivo sono comunque caratterizzate, in generale, dalle citate differenze significative rispetto alla Società.

Si specifica che, alla luce delle significative differenze esistenti tra Aedes e le società del campione (ivi incluse le società caratterizzate da sconti maggiori sul NRV e sui NTA), nella comparazione non sono stati presi in considerazione possibili premi di maggioranza in relazione all'Operazione.

Si evidenzia altresì che, in considerazione degli attuali risultati reddituali della Società, caratterizzati da una marginalità operativa limitata rispetto alle società potenzialmente comparabili, non sono state effettuate comparazioni con moltiplicatori relativi ai risultati economici;

- il Corrispettivo, ferme restando le specifiche caratteristiche di ciascuna società ed operazione nonché di contesto, evidenzia moltiplicatori impliciti sul NRV e sui NTA e, conseguentemente uno sconto sul NRV e sui NTA, su livelli sostanzialmente paragonabili ai parametri relativi all'aumento di capitale di Next Re SIIQ (già Nova Re SIIQ) riservato a CPI Property Group effettuato nel 2020, che ha portato all'acquisizione, da parte di quest'ultima, della maggioranza della società, caratterizzata da un portafoglio immobiliare nel settore commerciale/*retail* ed uffici;
- il Corrispettivo evidenzia moltiplicatori impliciti sul NRV e sui NTA e, conseguentemente, uno sconto sul NRV e sui NTA, su livelli sostanzialmente coerenti con parametri relativi a valutazioni della Società riportate in precedenti, seppur non recenti, pubblicazioni di *equity research* su Aedes predisposte da analisti finanziari.

Si ricorda altresì che, come anche indicato nel paragrafo 3, il prezzo relativo all'Acquisizione e, di conseguenza, il Corrispettivo, è stato definito a seguito di un processo di vendita della partecipazione di maggioranza di Aedes detenuta da Augusto che è avvenuto con il supporto di un primario *advisor* finanziario che ha curato, *inter alia*, la selezione nel mercato nazionale e internazionale di potenziali acquirenti della partecipazione.

5. Conclusioni

Sulla base e nei limiti di quanto sopra evidenziato, Intermonte ritiene che, alla data del presente Parere, il Corrispettivo possa essere ritenuto congruo da un punto di vista finanziario.



Intermonte SIM S.p.A.



AEDES SIIQ S.p.A.

PARERE DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

*ai sensi dell'art. 39-bis Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999,
come successivamente modificato e integrato, relativo alla*

**OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO OBBLIGATORIA TOTALITARIA SULLE
AZIONI ORDINARIE DI AEDES SIIQ S.P.A. PROMOSSA DA DOMUS S.R.L.**

SOMMARIO

1.	PREMESSA	3
1.1	L'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria sulle azioni di Aedes SIIQ S.p.A.	3
1.2	Comunicazioni e autorizzazioni per lo svolgimento dell'Offerta.....	4
2.	FINALITÀ DEL PARERE E LIMITAZIONI	5
3.	ATTIVITÀ CONDOTTA DAGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI	5
3.1	Amministratori indipendenti che hanno partecipato alla redazione del Parere.....	5
3.2	Esperto indipendente	6
3.3	Consulente legale degli Amministratori Indipendenti	6
3.4	Documentazione esaminata	6
3.5	Attività istruttoria.....	7
4.	VALUTAZIONE DELL'OFFERTA	7
4.1	Elementi essenziali e natura dell'Offerta	7
4.2	Considerazioni rispetto alle motivazioni sottese all'Offerta.....	8
4.3	Il Corrispettivo.....	9
4.3.1	<i>Premessa</i>	9
4.3.2	<i>Determinazione del Corrispettivo</i>	10
4.4	Considerazioni sulle modalità di finanziamento dell'Offerta	12
4.5	Considerazioni dell'Offerente sui possibili scenari in esito all'Offerta.....	14
4.5.1	<i>Assenza di Delisting alla chiusura del Periodo di Adesione</i>	14
4.5.2	<i>Fusione successiva al Delisting</i>	16
4.5.3	<i>Modifica degli organi sociali e dello statuto dell'Emittente</i>	16
5.	VALUTAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI	16
5.1	Valutazione dell'Offerta	16
5.1.1	<i>Valutazioni circa le strategie industriali dell'Offerta</i>	17
5.1.2	<i>Programmi futuri dell'Offerente</i>	17
5.1.3	<i>Ulteriori elementi</i>	19



5.2 La Fairness Opinion..... 19

6. CONCLUSIONI..... 22



Handwritten signature and initials in blue ink, including a large arrow pointing upwards and to the right, and the letters 'K', 'M', 'R', and 'Q'.

1. PREMESSA

1.1 *L'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria sulle azioni di Aedes SIQ S.p.A.*

In data 14 dicembre 2022, con comunicazione (la “**Comunicazione**”) ai sensi e per gli effetti dell’art. 102, comma 1, d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato (“**TUF**”), e dell’art. 37, comma 1, del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il “**Regolamento Emittenti**”), la società Domus S.r.l. (“**Domus**” o l’“**Offerente**”) ha reso nota alla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (“**Consob**”) e al mercato, che si sono verificati i presupposti di legge per la promozione da parte dell’Offerente di un’offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria sulle azioni ordinarie di Aedes SIQ S.p.A. (“**Aedes**” o l’“**Emittente**”) quotate su Euronext Milan (le “**Azioni Aedes**”), organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (rispettivamente, “**Borsa Italiana**” e l’“**Offerta**”), per effetto del verificarsi dei seguenti eventi (perfezionatisi in data 14 dicembre 2022):

- (i) esecuzione del contratto di compravendita ai sensi del quale Domus ha perfezionato l’acquisto del 51,166% del capitale sociale dell’Emittente da Augusto S.p.A. – in liquidazione (rispettivamente il “**Contratto di Compravendita Augusto**” e “**Augusto**”), e, nel dettaglio, l’acquisto di (i) n. 126.322.589 azioni ordinarie, e (ii) n. 17.251.539 azioni speciali (l’“**Acquisizione Augusto**” ovvero la “**Compravendita Augusto**”)¹; e
- (ii) esecuzione del contratto di compravendita ai sensi del quale Domus ha perfezionato l’acquisto del 3,69% del capitale sociale di Aedes da Palladio Holding S.p.A. (rispettivamente il “**Contratto di Compravendita Palladio**” e “**Palladio**”) e, nel dettaglio, l’acquisto di n. 10.345.780 azioni ordinarie (l’“**Acquisizione Palladio**” ovvero la “**Compravendita Palladio**” e, congiuntamente all’Acquisizione Augusto, l’“**Acquisizione**”).

In data 3 gennaio 2023, l’Offerente ha depositato il documento di offerta relativo all’Offerta (il “**Documento di Offerta**”) presso Consob ai sensi dell’art. 102, comma 3, TUF, e dell’art. 37-ter, comma 1, Regolamento Emittenti, dandone contestuale comunicazione al mercato. In data 12 gennaio 2023, Consob ha comunicato di avvalersi della facoltà di sospendere i termini istruttori, richiedendo alcune informazioni supplementari all’Offerente; successivamente, a decorrere dal 27 gennaio 2023 i termini sono stati riavviati.

Il Documento di Offerta è stato approvato da Consob, ai sensi dell’art. 102, comma 4, TUF, con delibera n. 22574 del 1 febbraio 2023.

Sulla base del Documento di Offerta, l’Offerente è una società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 38, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA 12513510961. Alla Data del presente Parere, in seguito all’Acquisizione, l’Offerente esercita il controllo di diritto sull’Emittente ai sensi dell’art. 93 TUF.

¹ Sulla base di quanto riportato nel Documento di Offerta, si precisa che la Compravendita Augusto non ha ad oggetto le complessive ulteriori 5.020.618 azioni ordinarie della Società in relazione alle quali Augusto ha dichiarato, nella comunicazione resa ai sensi dell’art. 120 TUF, che «è emerso il compimento da parte di un intermediario inglese presso cui erano state originariamente depositate ... di illegittimi atti di disposizione ..., di natura e in favore di destinatari ancora da accertare» e che «permane uno stato di incertezza in merito alla recuperabilità della disponibilità delle stesse» (le “**Azioni Ulteriori**”).

Pertanto, sulla base del Documento di Offerta si capisce che, ai sensi del Contratto di Compravendita Augusto, le parti hanno stabilito che:

- (i) ove Augusto riacquisti il possesso delle Azioni Ulteriori prima della conclusione dell’Offerta, Augusto le apporterà nell’ambito dell’Offerta al Corrispettivo dell’Offerta;
- (ii) ove Augusto ne riacquisti il possesso successivamente alla conclusione dell’Offerta, le parti procederanno prontamente alla compravendita di tali Azioni Ulteriori per un prezzo pari al Corrispettivo dell’Offerta.

Sulla base del Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Offerente è detenuto come segue:

- (i) per il 82,77%, da Domus (Lux) SCSp (il "Fondo"), una *société en commandite spéciale* – SCSp costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 7 rue de la Chapelle L-1325, Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo, registrata al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al n. B269788; e
- (ii) per il 17,23%, da VI-BA S.r.l. ("VI-BA"), società a responsabilità limitata, costituita ai sensi del diritto italiano, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02049310242, con sede legale in Viale della Scienza 25, 36100, Vicenza, Italia.

Sulla base delle informazioni contenute nel Documento di Offerta, VI-BA partecipa al capitale sociale dell'Emittente a partire dalla data di ammissione alla negoziazione delle azioni dell'Emittente, corrispondente alla data di efficacia della scissione parziale e proporzionale dell'allora Aedes SIIQ S.p.A., ora denominata Restart S.p.A., in favore di Sedea SIIQ S.p.A., che ha poi assunto la denominazione di Aedes SIIQ S.p.A., con una partecipazione rimasta sostanzialmente invariata tra il 9% e il 10% del relativo capitale sociale; si segnala, per completezza, che VI-BA era già azionista dell'allora Aedes SIIQ S.p.A., oggi denominata Restart S.p.A., in epoca antecedente a detta operazione di scissione perfezionatasi in data 28 dicembre 2018, con una partecipazione nel relativo capitale sociale pari al 9,9% (partecipazione tutt'ora detenuta da VI-BA nel capitale sociale di Restart S.p.A.).

Inoltre, si segnala che, sulla base del Documento di Offerta, il capitale sociale del Fondo risulta detenuto (i) quanto al 94,3% da Loxias XIX S.à.r.l., una *société à responsabilité limitée* costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo, avente sede legale al 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo ("Loxias"), facente capo, in ultima istanza, ad alcuni fondi gestiti da soggetti affiliati ad Apollo Global Management, Inc. e (ii) quanto al 5,7% da Hines Domus Associates LLC, una *limited liability company* costituita secondo il diritto del Delaware, con sede all'845 Texas Avenue, Suite 3300, Houston Texas, 7702, Stati Uniti d'America ("Hines Domus"), una società facente parte del gruppo Hines.

Sulla base di quanto riferito nel Documento di Offerta, in virtù delle disposizioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale (come di seguito definito) che depotenziano la partecipazione di maggioranza detenuta dal Fondo e attribuiscono a VI-BA rilevanti poteri di veto, non esistono soggetti che possano controllare singolarmente Domus.

In particolare, l'Offerta ha ad oggetto massime n. 126.687.361 Azioni Aedes, pari al 45,15% del capitale sociale dell'Emittente alla data odierna, corrispondenti alla totalità delle Azioni Aedes (le "Azioni Oggetto dell'Offerta"), al netto delle n. 153.919.908 Azioni Aedes già detenute dall'Offerente e rappresentative del 54,85% del capitale sociale dell'Emittente. Si segnala inoltre l'impegno assunto da VI-BA di aderire all'Offerta con tutte le proprie n. 25.459.788 Azioni Aedes pari al 9,07% del capitale sociale dell'Emittente (l'"Impegno VI-BA").

L'Offerente riconoscerà un corrispettivo pari a Euro 0,2922 (il "Corrispettivo" ovvero il "Corrispettivo dell'Offerta") per ogni Azione Aedes portata in adesione all'Offerta, per un controvalore massimo dell'Offerta pari a Euro 37.018.046,90 (l'"Esborso Massimo"). Si segnala, inoltre, che durante il periodo di adesione all'Offerta come concordato con Borsa Italiana (il "Periodo di Adesione"), l'Offerente si riserva il diritto di acquistare Azioni Aedes al di fuori dell'Offerta nei limiti di quanto consentito dalla normativa applicabile.

1.2 Comunicazioni e autorizzazioni per lo svolgimento dell'Offerta

Secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, la promozione dell'Offerta non è soggetta all'ottenimento di alcuna autorizzazione. Si segnala, ai fini di completezza, che la Compravendita Augusto rappresenta un'operazione di concentrazione ai sensi della normativa sul controllo delle concentrazioni (Reg. CE n. 139/2004) e, pertanto, Domus ha tempestivamente notificato la Compravendita Augusto alla



Commissione Europea, ricevendone relativa autorizzazione (senza condizioni) in data 16 novembre 2022.

* * * * *

Ai sensi degli artt. 103, commi 3 e 3-*bis*, TUF, e 39 Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è tenuto a diffondere un comunicato contenente (i) ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione sulla medesima, nonché (ii) una valutazione degli effetti che l'eventuale successo dell'Offerta avrà sugli interessi dell'impresa, sull'occupazione e sulla localizzazione dei siti produttivi (il "**Comunicato dell'Emittente**").

In considerazione del fatto che l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente (come di seguito definite) ricadono nelle situazioni di cui all'art. 39-*bis*, comma 1, lett. a), n. 1) e 2) Regolamento Emittenti, l'Offerta si qualifica quale offerta c.d. «interna» ai sensi dell'art. 39-*bis*, comma 1, lett. a), Regolamento Emittenti.

Alla luce di quanto precede, prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, gli amministratori indipendenti di Aedes che non siano parti correlate all'Offerente, sono chiamati, ai sensi dell'art. 39-*bis*, comma 2, Regolamento Emittenti, a rendere un parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo (il "**Parere degli Amministratori Indipendenti**" ovvero il "**Parere**").

2. FINALITÀ DEL PARERE E LIMITAZIONI

Il Parere è volto a facilitare l'effettuazione, da parte degli azionisti di Aedes, di una scelta informata in relazione all'Offerta, sia sotto il profilo della congruità del Corrispettivo, sia con riferimento all'Offerta nel suo complesso.

Il Parere è reso esclusivamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti ed è messo a disposizione del Consiglio di Amministrazione di Aedes ai fini della predisposizione, da parte di quest'ultimo, del Comunicato dell'Emittente.

Pertanto, il Parere degli amministratori Indipendenti non sostituisce in alcun modo il Comunicato dell'Emittente né il Documento di Offerta, non costituisce in alcun modo – né può essere inteso come – una raccomandazione ad aderire o non aderire all'Offerta e non sostituisce il giudizio di ciascun azionista in relazione all'Offerta.

3. ATTIVITÀ CONDOTTA DAGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

3.1 Amministratori indipendenti che hanno partecipato alla redazione del Parere

Alla predisposizione del Parere degli Amministratori Indipendenti hanno concorso i seguenti amministratori indipendenti di Aedes:

- (i) Dott. Guido Croci;
- (ii) Dott. Salvatore Marangella;
- (iii) Dott.ssa Anna Maria Pontiggia;
- (iv) Avv. Rosanna Ricci; e
- (v) Avv. Angela Vecchione

(congiuntamente, gli "**Amministratori Indipendenti**").

Gli Amministratori Indipendenti sono dotati dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-*ter*, comma 4 e 148, comma 3, TUF, dall'art. 2, raccomandazione 7, del Codice di Corporate Governance delle società quotate a cui l'Emittente aderisce, nonché dall'art. 16 del Regolamento adottato con delibera

Consob n. 20249/17 (il “**Regolamento Mercato**”) come da valutazione condotta dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 12 maggio 2021, con riferimento alla Dott.ssa Anna Maria Pontiggia e all’Avv. Angela Vecchione, in data 29 giugno 2022, con riferimento al Dott. Guido Croci e all’Avv. Rosanna Ricci e, infine, in data 14 dicembre 2022, con riferimento al Dott. Salvatore Marangella.

Inoltre, ciascun Amministratore Indipendente ha dichiarato – e gli altri Amministratori Indipendenti ne hanno preso atto – di non essere qualificabile quale parte correlata all’Offerente e alle Persone che Agiscono di Concerto con l’Offerente (come di seguito definite) ai sensi del regolamento adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, nonché della procedura per le operazioni con parti correlate approvata da ultimo dal Consiglio di Amministrazione dell’Emittente in data 30 giugno 2021 e di non possedere Azioni Aedes.

3.2 *Esperto indipendente*

Come consentito dall’art. 39-bis, comma 2, del Regolamento Emittenti, in data 28 dicembre 2022 gli Amministratori Indipendenti hanno nominato, a spese dell’Emittente, lo studio CVCG Associati in persona del dott. Giovanni Crostarosa Guicciardi, quale esperto indipendente (l’“**Esperto Indipendente**”), conferendogli l’incarico di redigere una *fairness opinion* sulla congruità del Corrispettivo dell’Offerta (la “**Fairness Opinion**”).

La selezione dell’Esperto Indipendente da parte degli Amministratori Indipendenti è avvenuta all’interno di una rosa di candidature, sulla base di criteri quali le competenze professionali, l’offerta economica, la valutazione delle modalità di svolgimento dell’incarico e delle metodologie di valutazione rappresentate nelle proposte ricevute, nonché l’assenza di relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie rilevanti e/o comunque suscettibili di pregiudicare l’indipendenza con l’Emittente, l’Offerente e/o con le Persone che Agiscono di Concerto con l’Offerente (come di seguito definite), attuali o intrattenute negli ultimi tre anni.

In data 3 febbraio 2023, l’Esperto Indipendente ha rilasciato la Fairness Opinion, allegata al Parere *sub* “A” e le cui conclusioni sono illustrate nel successivo Paragrafo 5.2.

3.3 *Consulente legale degli Amministratori Indipendenti*

Per gli aspetti di natura legale, gli Amministratori Indipendenti, si sono avvalsi della consulenza legale dello studio legale Legance – Avvocati Associati, in persona dell’avv. Alberta Figari (il “**Consulente Legale**”), selezionato previa apposita procedura di selezione.

3.4 *Documentazione esaminata*

Ai fini della redazione del Parere, gli Amministratori Indipendenti hanno esaminato, anche con l’assistenza del Consulente Legale, tra l’altro, i seguenti documenti:

- (i) la Comunicazione;
- (ii) il Documento di Offerta;
- (iii) i comunicati stampa pubblicati dall’Emittente con riferimento all’Offerta;
- (iv) la relazione finanziaria annuale civilistica e consolidata dell’Emittente al 31 dicembre 2021, con i relativi allegati;
- (v) la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2022, con i relativi allegati;
- (vi) le informazioni essenziali dell’accordo di investimento e patto parasociale stipulato in data 30 settembre 2022, come successivamente modificato in data 14 dicembre 2022, tra il Fondo e VI-BA rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 122, commi 1 e 5, TUF (l’“**Accordo di Investimento e Patto Parasociale**”), che sono state pubblicate ai sensi degli artt. 122 TUF e 130 del Regolamento Emittenti sul sito internet dell’Emittente (www.aedes-siiq.com);
- (vii) le informazioni essenziali del *limited partnership agreement* stipulato in data 19 ottobre 2022, come successivamente modificato in data 2 dicembre 2022, tra Loxias, Loxias XX S.à r.l. e Hines

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. On the far left, there is a long, thin diagonal line that appears to be a signature or a mark. To its right, there are two more distinct signatures, one of which is more stylized and cursive. On the far right, there is a circular stamp or seal, partially obscured by a signature, which likely represents an official approval or certification.

Domus, rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 122, commi 1 e 5, TUF ("LPA"), che sono state pubblicate ai sensi degli artt. 122 TUF e 130 Regolamento Emittenti sul sito internet dell'Emittente (www.aedes-siiq.com); e

- (viii) la Fairness Opinion dell'Esperto Indipendente, nonché le presentazioni dallo stesso predisposte e presentate agli Amministratori Indipendenti.

3.5 Attività istruttoria

Preso atto della necessità di predisporre il Parere, gli Amministratori Indipendenti hanno anzitutto provveduto, come sopra ricordato, a selezionare e nominare l'Esperto Indipendente e il Consulente Legale, con i quali sono stati intrattenute costanti interlocuzioni.

Più in dettaglio, gli Amministratori Indipendenti hanno svolto le seguenti attività istruttorie e valutative, propedeutiche alla redazione del Parere:

- (i) definizione del processo e della potenziale tempistica per il rilascio del Parere;
- (ii) approfondimento, anche con il supporto del Consulente Legale, circa il contenuto, le finalità e le limitazioni del Parere, anche alla luce della prassi sviluppata in operazioni similari;
- (iii) esame della bozza preliminare del Parere, predisposta con l'ausilio del Consulente Legale, nonché valutazione delle preliminari analisi svolte dall'Esperto Indipendente;
- (iv) presa d'atto del calendario dell'Offerta e definizione dei termini per il rilascio della Fairness Opinion da parte dell'Esperto Indipendente, per la valutazione della stessa e per il completamento del Parere;
- (v) esame del contenuto della Fairness Opinion e valutazioni svolte dagli Amministratori Indipendenti al fine di integrare e aggiornare il Parere; e
- (vi) approvazione del Parere.

4. VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

La presente Sezione fornisce una descrizione degli elementi essenziali dell'Offerta sulla base delle informazioni contenute nel Documento di Offerta stesso, la cui lettura è necessaria per meglio comprendere le valutazioni e le conclusioni degli Amministratori Indipendenti relativamente all'Offerta ed espone, rispettivamente, nei successivi Paragrafi.

Fermo restando quanto sopra, per una descrizione completa ed esaustiva dei termini e delle condizioni dell'Offerta, occorre fare esclusivo riferimento al Documento di Offerta.

4.1 Elementi essenziali e natura dell'Offerta

L'Offerta ha a oggetto massime n. 126.687.361 Azioni Aedes, rappresentative del 45,15% circa del capitale sociale dell'Emittente al netto delle n. 153.919.908 Azioni Aedes detenute dall'Offerente e rappresentative, alla data del Documento di Offerta, del 54,85% circa del capitale sociale dell'Emittente.

Sulla base di quanto risulta dal Documento di Offerta, si segnala, inoltre, che durante il Periodo di Adesione, l'Offerente si riserva il diritto di acquistare Azioni Aedes al di fuori dell'Offerta nei limiti di quanto consentito dalla normativa applicabile. Tali eventuali acquisti, unitamente agli eventuali acquisti posti in essere dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente (come di seguito definite), saranno tempestivamente resi noti al mercato ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera c), Regolamento Emittenti.

Avendo stipulato accordi parasociali connessi all'Offerta e alla *governance* dell'Emittente, il Fondo e VI-BA sono considerate persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi dell'art. 101-bis, commi 4 e 4-bis, lett. a), TUF (le "Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente").

Ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale (i) il Fondo e VI-BA si sono impegnati a non

effettuare (o pattuire) alcun acquisto di Azioni Aedes (o di strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime Azioni Aedes nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e i 6 mesi successivi alla data di chiusura dell'Offerta e (ii) Domus si è impegnata a non effettuare alcun acquisto di Azioni Aedes (o strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime Azioni Aedes a prezzi superiori al Corrispettivo dell'Offerta nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e i 6 mesi successivi alla data di chiusura dell'Offerta, salvo diverso accordo tra le parti.

Inoltre, ai sensi dell'Impegno VI-BA, VI-BA si è impegnato ad aderire all'Offerta con tutte le proprie n. 25.459.788 Azioni Aedes pari al 9,07% del capitale sociale dell'Emittente.

Le Azioni Aedes portate in adesione all'Offerta dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente e libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, siano essi reali, obbligatori o personali.

L'Offerta è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti gli azionisti dell'Emittente. Alla data del Documento di Offerta, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili e/o strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nelle assemblee ordinarie e straordinarie, e/o altri strumenti finanziari che possano conferire a terzi in futuro diritti di acquisire azioni di Aedes o, più semplicemente, diritti di voto, anche limitati.

Secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, l'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa ed effettuata negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (tali paesi, inclusi Stati Uniti, Canada, Giappone e Australia, sono qui indicati come gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet) degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Pertanto, il Documento di Offerta, o porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o a U.S. Person, come definiti dal U.S. Securities Act del 1933, come successivamente modificato. Inoltre, il Documento di Offerta, o porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Altri Paesi. Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra. Dal Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

4.2 Considerazioni rispetto alle motivazioni sottese all'Offerta

Alla luce di quanto riportato nel Documento di Offerta, l'Offerente, e in particolare le società che – direttamente o indirettamente – detengono il capitale sociale dello stesso, possiedono una vasta esperienza negli investimenti immobiliari con varie strategie e su tutte le tipologie di immobili e destinazioni d'uso. In particolare, il gruppo Hines è uno dei gruppi immobiliari più grandi e rispettati al mondo; grazie a tale profilo, Hines agisce quale naturale *partner* industriale nel contesto dell'operazione. Allo stesso tempo, Apollo Global Management, Inc., è un gestore di attività alternative globali in forte crescita, con all'attivo significativi investimenti in Italia ed una notevole esperienza nel settore immobiliare, che, pertanto, ritiene di poter svolgere correttamente il ruolo di *partner* finanziario.

Alla luce di quanto riportato nel Documento di Offerta, l'Offerta è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente, ottenere la revoca delle Azioni Aedes dalla quotazione su Euronext Milan (il



“Delisting”), anche eventualmente tramite la fusione per incorporazione tra Aedes e Domus, società non quotata (la “Fusione”), con la finalità di favorire gli obiettivi di integrazione e di crescita dell’Offerente. Si precisa che la Fusione potrà essere attuata sia nel caso in cui, ad esito dell’Offerta, sia conseguito il Delisting, sia nel caso in cui il Delisting non dovesse essere conseguito.

In particolare, secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, tramite l’Offerta e il completamento del Delisting, l’Offerente prevede che l’Emittente possa beneficiare dello *status* di società non quotata e pertanto perseguire con maggiore facilità ed efficacia gli obiettivi di razionalizzazione e valorizzazione del business dell’Emittente e lo snellimento dei processi decisionali e operativi, essendo gravato di minori oneri informativi nei confronti del mercato rispetto a quelli invece previsti dalle leggi e dai regolamenti applicabili alle società quotate, ed evitando i costi connessi all’adempimento di tali obblighi. Difatti, l’Offerente ritiene che il nuovo *status* di società non quotata porterebbe una maggiore flessibilità operativa e organizzativa e garantirebbe una maggiore rapidità e incisività nell’attuazione di eventuali decisioni gestionali.

Con riferimento al progetto di sviluppo del bene sito in Caselle (c.d. progetto Caselle Open Mall), il quale costituisce il maggiore progetto nel portafoglio di attivi detenuto dalla Società, l’Offerente ha dichiarato nel Documento di Offerta che – in linea con quanto già in precedenza prospettato dallo stesso Emittente – il progetto di sviluppo commerciale, nei termini approvati, sia di difficile attuazione nell’attuale contesto di mercato e valuterà pertanto le possibili alternative ed, in particolare, (i) il possibile sviluppo di un progetto in una diversa *asset class* quale quella logistico-industriale, per la quale occorrerà però intraprendere interlocuzioni con le competenti autorità amministrative, ovvero (ii) un progetto in tutto o in parte alternativo avente destinazione commerciale coerente alle previsioni urbanistiche vigenti.

Inoltre, l’Offerente – alla luce di quanto descritto nel Documento di Offerta – successivamente al Delisting, potrebbe valutare anche la possibilità di porre in essere i necessari passaggi per addivenire ad una riorganizzazione dell’Emittente che potrebbe realizzarsi, tra le altre cose, tramite: (i) la trasformazione dell’entità risultante dalla Fusione, subordinatamente all’ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una Società di Investimento a Capitale Fisso (“SICAF”), un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di valorizzazione del *business* dell’Emittente e delle società del gruppo Aedes pianificata dall’Offerente, ovvero (ii) il conferimento del portafoglio immobiliare detenuto dall’Emittente e dal suo gruppo in un fondo comune di investimento immobiliare italiano gestito da una società di gestione del risparmio.

In tale contesto, l’Offerente nel riportare le proprie intenzioni nel Documento di Offerta, non esclude, altresì, la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di *business* che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell’Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell’Offerente. Tuttavia, sulla base di quanto riportato nel Documento di Offerta, alla data del Documento di Offerta medesimo, l’Offerente, a tale riguardo, ha dichiarato che non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti dell’Offerente medesimo o delle società appartenenti al gruppo dell’Offerente.

4.3 Il Corrispettivo

4.3.1 Premessa

Come brevemente anticipato nel Paragrafo 1, secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, quindi (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) il giorno 10 marzo 2023, ovvero il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del periodo di riapertura dei termini in conformità alla normativa applicabile, e, quindi, il giorno 24 marzo 2023 (la “Data di Pagamento”), l’Offerente effettuerà il pagamento del Corrispettivo dell’Offerta, contestualmente al trasferimento del diritto di proprietà sulle Azioni Aedes portate in adesione all’Offerta a favore dell’Offerente, ossia un corrispettivo in denaro pari a Euro 0,2922 per ciascuna Azione Aedes portata in adesione all’Offerta.

Al riguardo, il Documento di Offerta precisa che il Corrispettivo dell'Offerta è stato fissato conformemente a quanto disposto dall'art. 106, comma 2, TUF, ai sensi del quale l'Offerta deve essere promossa a un prezzo non inferiore a quello più elevato pagato dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto con il medesimo per l'acquisto delle Azioni Aedes nei dodici mesi anteriori alla data della Comunicazione. Sempre secondo il Documento di Offerta, il Corrispettivo dell'Offerta coincide con il prezzo pagato dall'Offerente per l'acquisto di Azioni Aedes nel contesto dell'Acquisizione, perfezionatasi in esecuzione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio.

Il Corrispettivo dell'Offerta, secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, si intende:

- (i) *cum dividendo* e pertanto sarà diminuito dell'importo per azione di qualsiasi dividendo ordinario e/o straordinario prelevato da utili o riserve o di qualsiasi altra distribuzione approvata dai competenti organi sociali dell'Emittente successivamente alla data della Comunicazione e prima della Data di Pagamento; e
- (ii) al netto delle eventuali imposte di bollo e di registro, ove dovute, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente. Al contrario, qualsiasi imposta sul reddito (ivi inclusa per completezza l'IRAP) o imposta sostitutiva, ove dovuta, sulla plusvalenza eventualmente realizzata, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, nel caso in cui fossero portate in adesione tutte le Azioni Oggetto dell'Offerta, sarebbe pari all'Esborso Massimo, ossia Euro 37.018.046,90.

Secondo quanto dichiarato dall'Offerente nel Documento di Offerta (i) il pagamento del Corrispettivo sarà effettuato dall'Offerente in denaro e (ii) l'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite correttamente agli intermediari depositari, restando a esclusivo carico degli aderenti all'Offerta il rischio che gli intermediari depositari non provvedano a ritrasferire tali somme agli aventi diritto ovvero ne ritardino il trasferimento.

4.3.2 Determinazione del Corrispettivo

Alla luce del Documento di Offerta, la determinazione del Corrispettivo si basa esclusivamente sul valore attribuito dall'Offerente alle Azioni Aedes ai fini dell'acquisto della partecipazione oggetto dell'Acquisizione, in virtù della negoziazione relativa al Contratto di Compravendita Augusto e al Contratto di Compravendita Palladio, attraverso l'analisi effettuata autonomamente dall'Offerente medesimo con la consulenza e il supporto dei propri consulenti finanziari.

Secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, nella determinazione del suddetto prezzo, l'Offerente non si è avvalso di perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso o di appositi documenti di valutazione.

Come meglio indicato nel Documento di Offerta, nello svolgimento delle proprie analisi, l'Offerente ha fatto ricorso ad alcuni criteri di seguito indicati, facendo affidamento e assumendo l'accuratezza e completezza di tutte le informazioni a disposizione del pubblico, o altrimenti esaminate. L'Offerente ha anche precisato nel Documento di Offerta che non ha svolto alcuna valutazione in merito alla solvibilità dell'Emittente ai sensi di qualsivoglia norma di legge in tema di fallimento, procedure concorsuali o istituti analoghi.

Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, il prezzo ufficiale delle Azioni Aedes il giorno di borsa aperta antecedente la data di annuncio della sottoscrizione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio (*i.e.*, il 29 settembre 2022) è stato pari a Euro 0,2495. Pertanto, il Corrispettivo dell'Offerta incorpora un premio pari al 17,11% rispetto a tale quotazione.

Sempre secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, il Corrispettivo incorpora i seguenti premi rispetto alla media aritmetica, ponderata per i volumi scambiati, dei prezzi ufficiali delle Azioni Aedes negli intervalli di tempo precedenti rispetto all'Acquisizione, come di seguito indicati:



Intervalli di riferimento (estremi inclusi)	Prezzo medio ponderato per azione (Euro)	Premio
1 settimana (dal 22 settembre 2022 al 29 settembre 2022)	0,2361	23,8%
1 mese (dal 30 agosto 2022 al 29 settembre 2022)	0,2359	23,9%
3 mesi (dal 30 giugno 2022 al 29 settembre 2022)	0,2477	18,0%
6 mesi (dal 30 marzo 2022 al 29 settembre 2022)	0,2786	4,9%
12 mesi (dal 30 settembre 2021 al 29 settembre 2022)	0,2574	13,5%

(Fonte: FactSet)

Ai fini di completezza, si segnala che, secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, l'andamento dei corsi di Borsa riportato nella tabella precedente risulta fortemente impattato da un significativo incremento di prezzo e di volumi avvenuto a partire dal giorno 14 febbraio 2022, data in cui sono occorsi *leakage* informativi sulla possibilità dell'invio da parte dell'Offerente di una offerta non vincolante per l'acquisizione di Aedes.

In aggiunta, alla luce di quanto riportato nel Documento di Offerta, la determinazione del Corrispettivo si basa sull'applicazione del premio mediamente riconosciuto nel contesto di offerte pubbliche obbligatorie sul capitale di minoranza e di maggioranza di società controllate o partecipate significativamente da parte dell'offerente. Il premio viene calcolato mediante l'osservazione, su diversi intervalli temporali significativi, dei prezzi di borsa ponderati per i volumi scambiati antecedenti l'annuncio delle offerte stesse (spot, una settimana, un mese, tre mesi, sei mesi, dodici mesi), sulla base delle analisi effettuate su (i) un campione di 18 transazioni eseguite tramite offerte pubbliche sul capitale di maggioranza di società italiane operanti in qualsiasi settore industriale concluse nel periodo agosto 2019 – luglio 2022, e (ii) un campione di 27 transazioni effettuate tramite offerte pubbliche sul capitale di maggioranza di società europee operanti nel settore immobiliare concluse nel periodo giugno 2017 – giugno 2022.

Sulla base del Documento di Offerta, risulta che il Corrispettivo è stato determinato considerando, altresì, taluni moltiplicatori alla luce della natura dell'attività svolta dall'Emittente e dei multipli generalmente utilizzati dagli analisti finanziari, ossia:

- (i) **Gross Yield:** rappresenta il rapporto tra Gross Rental Income e l'Enterprise Value ossia il valore dell'impresa "EV" calcolato come somma algebrica tra la capitalizzazione in base al Corrispettivo, l'indebitamento finanziario netto, il patrimonio netto di pertinenza di terzi, il fondo a beneficio dei dipendenti e sottraendo le partecipazioni in società collegate secondo il metodo del patrimonio

netto;

- (ii) Premio / Sconto rispetto ad EPRA NTA: rappresenta il premio / lo sconto della capitalizzazione in base al Corrispettivo rispetto all'EPRA NTA.

La seguente tabella indica i moltiplicatori (i) Gross Yield e (ii) Premio / Sconto rispetto ad EPRA NTA (P/(D) NTA) relativi all'Emittente con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021 calcolati sulla base del Corrispettivo per Azione Aedes, i quali sono stati raffrontati dall'Offerente con gli analoghi moltiplicatori relativi a un campione di società quotate operanti nello stesso settore dell'Emittente e ritenute potenzialmente comparabili, e in alcuni casi solo parzialmente comparabili (elaborati in base a dati storici ed informazioni pubblicamente disponibili, nonché in base a parametri e presupposti soggettivi determinati secondo metodologie di comune applicazione).

Gross Yield		P/(D) NTA	
2020	2021	2020	2021
6,9%	7,5%	(71,3%)	(66,1%)

Da ultimo, sempre secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, ai fini della determinazione del Corrispettivo, sono state analizzate le medie ponderate mensili per i volumi giornalieri di scambio dei prezzi ufficiali delle Azioni Aedes registrati in ciascuno dei dodici mesi antecedenti la data in cui è stato diffuso al mercato il comunicato stampa contenente la notizia della sottoscrizione del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio, nonché del fatto che – a seguito del perfezionamento dell'Acquisizione – l'Offerente avrebbe promosso l'Offerta (*i.e.*, il 30 settembre 2022), come indicati nella tabella sottostante.

Periodo di riferimento (antecedente alla data di annuncio dell'Offerta)	Volumi complessivi scambiati (n. di azioni)	Controvalore complessivo (in Euro milioni)	Media aritmetica ponderata (in Euro)	Premio del Corrispettivo rispetto alla media ponderata (in %)
1 – 29 Settembre 2022	9.902.927	2,3	0,2357	24,0%
Agosto 2022	13.312.869	3,4	0,2571	13,7%
Luglio 2022	21.980.639	5,5	0,2486	17,5%
Giugno 2022	34.435.789	8,6	0,2500	16,9%
Maggio 2022	28.472.293	8,3	0,2930	(0,3%)
Aprile 2022	60.936.637	18,4	0,3013	(3,0%)
Marzo 2022	76.261.348	21,8	0,2852	2,4%
Febbraio 2022	116.550.284	29,4	0,2523	15,8%
Gennaio 2022	18.030.900	3,1	0,1735	68,4%
Dicembre 2021	5.835.469	1,0	0,1732	68,7%
Novembre 2021	14.822.468	2,6	0,1751	66,9%
Ottobre 2021	14.287.912	2,4	0,1708	71,1%
30 Settembre 2021	651.293	0,1	0,1745	67,5%

4.4 Considerazioni sulle modalità di finanziamento dell'Offerta

Secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, l'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo mediante l'utilizzo di fondi propri, facendo ricorso ai proventi rivenienti dalla sottoscrizione da parte del Fondo e VI-BA in data 25 gennaio 2023 della seconda *tranche* di un aumento di capitale sociale a pagamento di Domus deliberato dall'assemblea straordinaria di Domus in data 2

dicembre 2022 da eseguirsi in più *tranche*, in via scindibile, per un importo massimo (complessivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 179.894.544,98, mediante emissione di quote in parte ordinarie (riservate alla sottoscrizione del Fondo e VI-BA) e in parte privilegiate (riservate alla sottoscrizione del Fondo) (l'“Aumento di Capitale”). Segnatamente, la prima *tranche* dell'Aumento di Capitale, pari a Euro 66.966.625,91, è stata utilizzata da Domus per far fronte alle obbligazioni di pagamento relative all'Acquisizione. Per quanto riguarda l'Offerta, il Fondo e VI-BA, in data 25 gennaio 2023, hanno sottoscritto la seconda *tranche* dell'Aumento di Capitale per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 36.745.188,98 (la “Tranche Riservata all'Offerta”), come segue:

- (i) Euro 6.331.582,67 da parte di VI-BA in cambio di quote ordinarie dell'Offerente;
- (ii) Euro 714.856,11 da parte del Fondo in cambio di quote ordinarie dell'Offerente; e
- (iii) Euro 29.698.750,21 da parte del Fondo in cambio di quote privilegiate² dell'Offerente.

Inoltre, si segnala che l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale contiene, altresì, la disciplina degli impegni di capitalizzazione in relazione all'operazione nel suo complesso, in virtù dei quali VI-BA e il Fondo si sono impegnati a investire nell'Offerente importi rispettivamente pari a Euro 31 milioni e Euro 148,9 milioni.

Si precisa che, inoltre, ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, l'impegno complessivo di sottoscrizione di quote privilegiate da parte del Fondo è variabile in relazione al numero di Azioni Oggetto dell'Offerta che saranno apportate in adesione all'Offerta e, pertanto, alla percentuale di capitale sociale dell'Emittente che sarà detenuto dall'Offerente ad esito della stessa (ivi incluso a seguito dell'eventuale riapertura dei termini, e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, TUF e/o della c.d. procedura congiunta ai sensi degli artt. 108, comma 1 e 111 TUF).

Tuttavia, pur con le prerogative ed i diritti riconosciuti a VI-BA dall'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, non è previsto che VI-BA svolga ruoli di carattere operativo nell'ambito dell'operazione; nel contesto dell'operazione, sulla base di quanto riportato nel Documento di Offerta – difatti – VI-BA assume solo il ruolo di investitore ed i diritti e le prerogative di *governance* riconosciute alla stessa hanno lo scopo di consentirle di monitorare e tutelare il proprio investimento.

Secondo quanto risulta nel Documento di Offerta, nel contesto dell'operazione e degli accordi e delle condizioni economiche degli stessi ai sensi delle quali è stato pattuito l'investimento e il reinvestimento di VI-BA, non sono stati attribuiti benefici o vantaggi avendo riguardo alle previsioni di *governance*, nonché in termini di diritti patrimoniali e/o in termini di previsioni di *exit*, che debbano essere considerati ai fini della determinazione del Corrispettivo dell'Offerta ai sensi dell'art. 106, comma 2 TUF né ai fini del principio di parità di trattamento degli oblati.

Secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, inoltre, Intesa Sanpaolo S.p.A. (la “Banca Garante dell'Esatto Adempimento”), ha rilasciato in data 2 febbraio 2023, a favore dell'Offerente, la garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti (la “Garanzia di Esatto Adempimento”), con la quale la Banca Garante dell'Esatto Adempimento, nei termini ivi previsti, si è irrevocabilmente e incondizionatamente impegnata – a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di pagamento dell'Offerente nell'ambito dell'Offerta (ivi incluso, ove si verificassero i presupposti, in sede di adempimento da parte dell'Offerente dell'Obbligo di Acquisto *ex art.* 108, comma

² Le quote privilegiate dell'Offerente garantiscono al soggetto che le detiene il diritto di ricevere in via esclusiva tutte le distribuzioni patrimoniali (inclusi utili e riserve) fino al raggiungimento di determinati ritorni, calibrati su un IRR o un MOIC atteso sulla base dell'ammontare investito da parte del Fondo nel capitale privilegiato, come dettagliato nello statuto dell'Offerente. Ai fini di tale previsione, (i) per MOIC si intende il multiplo del relativo capitale investito e (ii) per IRR si intende, rispetto ai flussi di cassa rappresentati dagli investimenti di capitale e le distribuzioni ricevute, il tasso di sconto (espresso in percentuale) che, applicato all'insieme dei suddetti flussi di cassa (tenendo conto della tempistica di tutti tali flussi di cassa), rende il valore attuale netto pari a zero, sulla base del fatto che il tasso di rendimento di tali flussi di cassa è considerato composto su base annua.

2, TUF e/o dell'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 1, TUF ovvero di esercizio da parte dell'Offerente del Diritto di Acquisto) (l'"**Obbligazione Garantita**") – a pagare, qualora l'Offerente non abbia adempiuto all'Obbligazione Garantita e a prima richiesta scritta dell'intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni o dell'Offerente medesimo il Corrispettivo per ogni Azione Oggetto dell'Offerta portata in adesione all'Offerta, nonché per tutte le Azioni Oggetto dell'Offerta che dovessero essere acquistate dall'Offerente in esecuzione della eventuale procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, TUF e/o dell'esercizio del Diritto di Acquisto, fino ad un ammontare pari all'Esborso Massimo.

4.5 Considerazioni dell'Offerente sui possibili scenari in esito all'Offerta

L'Offerta è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, di conseguenza, a conseguire il Delisting, anche eventualmente tramite la Fusione tra l'Offerente e l'Emittente, favorendo gli obiettivi di integrazione e di crescita dell'Offerente.

Come indicato nel Documento di Offerta, si segnala che con il raggiungimento da parte dell'Offerente, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, di una percentuale del capitale sociale dell'Emittente superiore al 60%, lo status di SIIQ e il relativo regime fiscale cesseranno di essere applicabili all'Emittente. Si rammenta al riguardo che l'Impegno VI-BA, di per sé, comporta che l'Offerente venga a detenere più del 60% del capitale sociale dell'Emittente alla luce delle Azioni Aedes detenute dal medesimo alla data odierna (i.e., 54,85%) sommate alle Azioni Aedes oggetto dell'Impegno VI-BA (i.e., 9,07%). In particolare, la perdita dello status di SIIQ, comporterebbe il venir meno dei benefici fiscali correlati a detto regime, tra cui l'esenzione da imposte sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) dei proventi dell'attività di locazione e di ogni altro reddito o plusvalenza; inoltre, fatti salvi i dividendi maturati fino alla data in cui il regime SIIQ non risulterà più applicabile, l'Emittente non sarà più tenuta alla distribuzione di dividendi formati con utili prodotti al di fuori del regime SIIQ.

Infine, secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, l'Offerente, successivamente al Delisting, potrebbe valutare la possibilità di porre in essere i necessari passaggi per addivenire alla riorganizzazione societaria (che potrà realizzarsi, tra l'altro, nelle modalità descritte al precedente Paragrafo 4.2). In particolare, per quanto riguarda tale riorganizzazione e, nel dettaglio, la potenziale trasformazione in SICAF, si segnala che, dal punto di vista delle imposte sui redditi e dell'IRAP, la SICAF beneficia di un regime di esenzione sui redditi derivanti dalle attività immobiliari.

Sempre secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, con la perdita della qualifica di SIIQ, vi sarà un mutamento della posizione fiscale dell'Emittente che, in caso di mancato perfezionamento della trasformazione in SICAF, non sarebbe compensata dai vantaggi fiscali correlati al regime fiscale delle SICAF immobiliari.

Fermo restando quanto precede, secondo quanto riportato dall'Offerente nel Documento di Offerta, alla data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'implementazione degli scenari in esito all'Offerta, ivi inclusa la riorganizzazione. Per una panoramica sugli scenari che potrebbero realizzarsi in esito all'Offerta, il Documento di Offerta osserva quanto riportato di seguito.

4.5.1 Assenza di Delisting alla chiusura del Periodo di Adesione

Secondo quanto contenuto nel Documento di Offerta, si segnala che, ove, all'esito dell'Offerta non ricorressero i presupposti per la revoca dalla quotazione delle Azioni Aedes e, pertanto, il Delisting non fosse conseguito, si prospetterebbe uno dei seguenti scenari:

- (i) l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il Delisting mediante la Fusione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata (per un rapporto di concambio ex art. 2501-ter codice civile che quindi potrà non contenere alcun premio). In tale ipotesi, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437-quinquies codice civile, in



quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'art. 2437-ter, comma 3, codice civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso. Inoltre, al verificarsi di tale ipotesi, la Fusione rappresenterebbe un'operazione tra parti correlate soggetta alla relativa normativa applicabile e, in particolare, per l'approvazione del progetto di Fusione si renderebbe necessaria l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente previo motivato parere favorevole del comitato per le operazioni con parti correlate dell'Emittente, ovvero, nel caso in cui il parere di detto comitato non fosse favorevole, la delibera di approvazione dell'assemblea dovrà essere adottata con il voto favorevole della maggioranza dei soci non correlati votanti, sempre che questi rappresentino in assemblea almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto (c.d. procedura "whitewash");

- (ii) qualora, a esito dell'Offerta, l'Offerente (unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima, ai sensi della normativa applicabile, entro il termine del Periodo di Adesione (come eventualmente prorogato e ivi incluso il periodo di riapertura dei termini), una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente ha dichiarato, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, la propria intenzione di non ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni Aedes. L'Offerente, qualora ne sussistano i presupposti, adempierà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, TUF e, in tale caso, il corrispettivo da riconoscere agli azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta sarà identico al Corrispettivo dell'Offerta, oppure determinato da Consob (secondo i casi), in conformità all'art. 108, commi 3 e 4, TUF. A seguito del verificarsi dei presupposti dell'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 2, TUF, a norma del vigente regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, quest'ultima disporrà la revoca delle Azioni Aedes dalla quotazione a decorrere dal giorno di borsa aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto di cui all'art. 108, comma 2, TUF. Pertanto, in caso di revoca dalla quotazione delle Azioni Aedes, gli azionisti di quest'ultimo che non avessero aderito all'Offerta e che non avessero inteso avvalersi del diritto di richiedere all'Offerente di procedere all'acquisto delle loro Azioni Aedes in adempimento del predetto obbligo di cui all'art. 108, comma 2, TUF (fermo quanto di seguito precisato), si ritroveranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il loro investimento, fermo restando il possibile verificarsi di potenziali eventi che, ai sensi dell'art. 2437 codice civile, diano agli azionisti la facoltà di esercitare il diritto del recesso;
- (iii) qualora, per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile, l'Offerente venisse a detenere, entro il termine del Periodo di Adesione (come eventualmente prorogato e ivi incluso il periodo di riapertura dei termini) e/o in adempimento del predetto obbligo di cui all'art. 108, comma 2, TUF, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente ha dichiarato la propria volontà di esercitare il diritto di acquisto di cui all'art. 111 TUF, adempiendo anche all'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 1, TUF, nei confronti degli azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta, dando corso ad un'unica procedura (c.d. "procedura congiunta"). Il corrispettivo dovuto per le Azioni Aedes così acquistate sarà determinato ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 108, commi 3, 4 e 5, TUF, come richiamate dall'art. 111 TUF, ossia ad un corrispettivo identico al Corrispettivo, oppure determinato da Consob (tenendo conto, *inter alia*, del corrispettivo dell'Offerta, del prezzo medio ponderato di mercato delle Azioni Aedes nel semestre anteriore alla Comunicazione, del valore attribuito ai titoli o all'Emittente stesso da rapporti valutativi eventualmente esistenti predisposti da esperti indipendenti nei 6 mesi

precedenti, di eventuali acquisti effettuati nei 12 mesi precedenti dall'Offerente o dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente). Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti del diritto di acquisto di cui all'art. 111 TUF e dell'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 1, TUF, a norma del vigente regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, quest'ultima disporrà (se non già intervenuta) la sospensione e/o la revoca delle Azioni Aedes dalla quotazione, tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del diritto di acquisto di cui all'art. 111 TUF.

4.5.2 Fusione successiva al Delisting

Sempre sulla base di quanto si evince dal Documento di Offerta, nel caso in cui, invece, a esito dell'Offerta sia conseguito il Delisting, l'Offerente potrebbe proporre, come ha dichiarato che intende fare, ai competenti organi la Fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente (o viceversa), anche nell'ottica di conseguire un accorciamento della catena di controllo e una semplificazione della struttura societaria. Nel caso in cui, in tale scenario, residuassero azionisti nel capitale sociale dell'Emittente che non concorrano alla deliberazione di approvazione di detta fusione, fermo restando che nel caso di specie non si applica la causa di recesso *ex art. 2437-quinquies* codice civile, agli stessi spetterebbe il diritto di recesso nel caso in cui ricorra uno dei presupposti *ex art. 2437* codice civile, con un valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso da calcolarsi *ex art. 2437-ter*, comma 2, codice civile, ossia tenendo conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente, delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle Azioni Aedes (che, a tale data, non saranno più negoziate su un mercato regolamentato).

4.5.3 Modifica degli organi sociali e dello statuto dell'Emittente

Ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, è previsto che non appena tecnicamente possibile a seguito del Delisting:

- (i) l'assemblea straordinaria della Società adotti il testo dello statuto che dovrà riflettere quanto più possibile le previsioni dello statuto dell'Offerente, ivi incluse le previsioni in relazione alla composizione del Consiglio di Amministrazione e delle materie riservate al Consiglio di Amministrazione medesimo;
- (ii) il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente abbia la stessa composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente e, in particolare, da 5 (cinque) membri, di cui 4 (quattro) membri designati dal Fondo e 1 (un) membro, nominato quale presidente, designato da VI-BA; e
- (iii) il Consiglio di Amministrazione delle società controllate dall'Emittente abbia la stessa composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente come richiamata al punto (ii) che precede (fermo restando che il Fondo potrà decidere di non nominare nel Consiglio di Amministrazione di ogni società controllata alcuni dei 3 (tre) membri che può designare come amministratori del consiglio di ogni società controllata).

5. VALUTAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

5.1 Valutazione dell'Offerta

Gli Amministratori Indipendenti fanno preliminarmente constatare che:

- (i) il Consiglio di Amministrazione tenuto ad approvare il Comunicato dell'Emittente risulta costituito da Benedetto Ceglie, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Paolo Matteucci, in qualità di Amministratore Delegato, Claudia Arena, Ermanno Niccoli, Samuele Cappelletti, Riccardo Rattellini e dagli stessi Amministratori Indipendenti; e
- (ii) gli Amministratori Indipendenti, nella loro qualità di membri del Consiglio di Amministrazione, partecipano anche al processo finalizzato alla redazione e all'approvazione del Comunicato

dell'Emittente, avvalendosi anche dei risultati delle attività svolte ai fini della redazione e dell'approvazione del presente Parere.

Considerato quanto sopra, gli Amministratori Indipendenti sottolineano quanto segue.

5.1.1 Valutazioni circa le strategie industriali dell'Offerta

Sulla base di quanto riportato nel Documento di Offerta, come descritto nei precedenti Paragrafi l'Offerente e in particolare le società che – direttamente o indirettamente – detengono il capitale sociale dello stesso, risultano possedere una vasta esperienza negli investimenti immobiliari. In particolare, l'Offerente ha dichiarato che – in linea con quanto già in precedenza prospettato dallo stesso Emittente – il progetto di sviluppo del bene sito in Caselle (c.d. progetto Caselle Open Mall), il quale costituisce il maggiore progetto nel portafoglio di attivi detenuto dalla Società, nei termini approvati, sia di difficile attuazione nell'attuale contesto di mercato e valuterà pertanto le possibili alternative ed, in particolare, (i) il possibile sviluppo di un progetto in una diversa *asset class* quale quella logistico-industriale, per la quale occorrerà però intraprendere interlocuzioni con le competenti autorità amministrative ovvero (ii) un progetto in tutto o in parte alternativo avente destinazione commerciale coerente alle previsioni urbanistiche vigenti. Ai fini di completezza – in data 1 febbraio 2023 – Consob ha trasmesso all'Emittente una specifica richiesta, ai sensi dell'art. 114, comma 5, TUF, chiedendo di pubblicare mediante comunicato stampa alcune ulteriori informazioni relative al progetto Caselle Open Mall.

5.1.2 Programmi futuri dell'Offerente

Come dichiarato nel Documento di Offerta, l'Offerente, in caso di perfezionamento dell'Offerta, intende – in estrema sintesi – perseguire il *delisting* dell'Emittente e porre in essere i necessari passaggi per addivenire alla potenziale riorganizzazione societaria (che potrà realizzarsi, tra l'altro, nelle modalità descritte al precedente Paragrafo 4.2).

(i) Con riferimento al *delisting*, anche a esito della fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente

Nel caso in cui a esito dell'Offerta sia conseguito il *Delisting*, l'Offerente potrebbe proporre, come ha dichiarato che intende fare, ai competenti organi la Fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente (o viceversa), anche nell'ottica di conseguire un accorciamento della catena di controllo e una semplificazione della struttura societaria. Nel caso in cui, in tale scenario, residuassero azionisti nel capitale sociale dell'Emittente che non concorrano alla deliberazione di approvazione di detta fusione, fermo restando che nel caso di specie non si applica la causa di recesso *ex art. 2437-quinquies* codice civile, agli stessi spetterebbe il diritto di recesso nel caso in cui ricorra uno dei presupposti *ex art. 2437* codice civile, con un valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso da calcolarsi *ex art. 2437-ter*, comma 2, codice civile, ossia tenendo conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente, delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle Azioni Aedes (che, a tale data, non saranno più negoziate su un mercato regolamentato).

Allo stesso tempo, invece, ove, all'esito dell'Offerta non ricorressero i presupposti per la revoca dalla quotazione delle Azioni Aedes e, pertanto, il *Delisting* non fosse conseguito, si prospetterebbe uno dei seguenti scenari:

- a) qualora, a esito dell'Offerta, l'Offerente (unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima, ai sensi della normativa applicabile, entro il termine del Periodo di Adesione (come eventualmente prorogato e ivi incluso il periodo di riapertura dei termini), una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente ha dichiarato, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, **la propria intenzione di non ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni Aedes**. L'Offerente, qualora ne sussistano i presupposti, adempierà all'Obbligo di



Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, TUF e, in tale caso, il corrispettivo da riconoscere agli azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta sarà identico al Corrispettivo dell'Offerta, oppure determinato da Consob (secondo i casi), in conformità all'art. 108, commi 3 e 4, TUF, con conseguente applicazione delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari;

- b) qualora, per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile, l'Offerente venisse a detenere, entro il termine del Periodo di Adesione (come eventualmente prorogato e ivi incluso il periodo di riapertura dei termini) e/o in adempimento del predetto obbligo di cui all'art. 108, comma 2, TUF, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente ha dichiarato la propria volontà di esercitare il diritto di acquisto di cui all'art. 111 TUF, adempiendo anche all'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 1, TUF, nei confronti degli azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta, dando corso ad un'unica procedura (c.d. "procedura congiunta"), secondo le vigenti disposizioni di legge e regolamentari;
- c) l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il Delisting mediante la Fusione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata (per un rapporto di scambio ex art. 2501-ter codice civile che quindi potrebbe non contenere alcun premio).

Nel caso sub c), in particolare, gli Amministratori Indipendenti segnalano che, in tale ipotesi, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437-quinquies codice civile, in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'art. 2437-ter, comma 3, codice civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso.

Infine, gli Amministratori Indipendenti segnalano che, a seguito del completamento della fusione e, pertanto, del conseguente *delisting*, gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non esercitare il diritto di recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato o non regolamentato, con conseguente possibile difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

(ii) Con riferimento alla trasformazione in SICAF

Secondo quanto indicato dall'Offerente nel Documento di Offerta e come descritto nei precedenti Paragrafi, l'Offerente, successivamente al Delisting intende porre in essere i necessari passaggi per addivenire ad una eventuale riorganizzazione societaria che potrebbe realizzarsi, tra le altre cose, tramite: (i) la trasformazione dell'entità risultante dalla Fusione, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in SICAF, ovvero (ii) il conferimento del portafoglio immobiliare detenuto dall'Emittente e dal suo gruppo in un fondo comune di investimento immobiliare italiano gestito da una società di gestione del risparmio.

La suddetta riorganizzazione potrebbe comportare, tra l'altro, la perdita dello *status* di SIIQ dell'Emittente.

A tale riguardo, gli Amministratori Indipendenti segnalano quanto segue.

La perdita della qualifica dello *status* di SIIQ causerebbe la perdita delle agevolazioni fiscali proprie di questa fattispecie; perdita che potrebbe essere controbilanciata in caso del perfezionamento della trasformazione in SICAF immobiliare. Parimenti, nel caso in cui l'Offerta si perfezionasse e la trasformazione in SICAF trovasse esecuzione secondo tempi diversi da quelli attesi, si potrebbero determinare maggiori oneri fiscali e minor capacità di generare profitti; inoltre, non è possibile assicurare, in ogni caso, che la società risultante dalla Fusione si trovi nella situazione di soddisfare tutti i requisiti



previsti per l'applicazione del regime fiscale di esenzione proprio degli OICR immobiliari, anche per fatti o atti alla stessa non imputabili ovvero sia in grado di ripristinarli entro il termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile, con la conseguente perdita del regime fiscale proprio degli OICR immobiliari e l'assoggettamento al regime impositivo ordinario.

In particolare, (a) allo stato non è possibile stimare con sufficiente attendibilità la tempistica entro la quale l'Offerente sarà in grado di dare corso alle attività volte alla conversione in SICAF e/o ottenere le richieste autorizzazioni di legge e regolamentari; e (b) in caso di mancata o ritardata trasformazione in SICAF, l'Offerente (come risultante dalla fusione) non beneficerebbe dei vantaggi fiscali correlati al regime fiscale delle SICAF immobiliari, tenendo in considerazione che, allo stesso tempo, perderebbe i vantaggi fiscali correlati allo *status* di SIIQ.

Infine, gli Amministratori Indipendenti segnalano che la suddetta riorganizzazione e, in particolare, l'eventuale trasformazione in SICAF potrebbero rappresentare una causa di recesso per gli azionisti dell'Emittente che non dovessero concorrere alla relativa deliberazione, ai sensi dell'art. 2437 cod. civ.; tuttavia, a tale riguardo, si precisa che l'effettiva facoltà di esercitare il diritto di recesso, nonché le modalità concrete di esercizio dello stesso in caso di trasformazione dell'Offerente in SICAF, potrebbero richiedere una specifica valutazione sulla base del caso concreto.

5.1.3 Ulteriori elementi

Ai fini di completezza, gli Amministratori Indipendenti evidenziano che, con comunicato stampa pubblicato in data 27 gennaio 2023, il Consiglio d'Amministrazione dell'Emittente ha respinto la pretesa avanzata da Net Insurance e Net Insurance Life – con cui tali società hanno intimato all'Emittente medesimo il pagamento di un importo pari a Euro 9,271 milioni, a titolo di rimborso (con interessi) del prestito obbligazionario emesso da Augusto – ritenendola infondata, alla luce delle analisi effettuate con il supporto dei legali incaricati dall'Emittente.

5.2 La Fairness Opinion

Nel rinviare, per una descrizione più approfondita delle metodologie utilizzate e delle analisi effettuate nell'ambito di applicazione di ciascuna di esse, alla Fairness Opinion, di seguito si fornisce una sintetica descrizione delle metodologie di valutazione adottate dall'Esperto Indipendente nella determinazione della stima del valore economico dell'Emittente e delle principali considerazioni qualitative che le accompagnano.

Al fine della redazione della Fairness Opinion, l'Esperto Indipendente ha fatto riferimento, tra l'altro, ai seguenti dati e informazioni:

- (i) il comunicato stampa diffuso dall'Emittente per conto dell'Offerente in data 30 settembre 2022;
- (ii) la Comunicazione;
- (iii) il Documento di Offerta;
- (iv) le quotazioni giornaliere storiche delle Azione Aedes su Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana, unitamente ai relativi volumi, fornite da FactSet Uk Limited;
- (v) le informazioni pubbliche relative alle società ritenute comparabili con l'Emittente, in relazione alla valutazione dello stesso;
- (vi) le informazioni pubblicamente disponibili con riguardo alle operazioni di compravendita che nel recente passato hanno riguardato quote del capitale di società ritenute comparabili con l'Emittente, in relazione alla valutazione dello stesso;
- (vii) il *budget* 2022 dell'Emittente approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi in data 16 marzo 2022;
- (viii) il piano economico dell'Emittente per il periodo 2020-2026 approvato dal Consiglio di



Amministrazione nella riunione tenutasi in data 28 dicembre 2020;

- (ix) il bilancio consolidato e d'esercizio chiuso in data 31 dicembre 2021, come approvato dall'Emittente;
- (x) il resoconto intermedio di gestione dell'Emittente al 30 settembre 2022;
- (xi) l'elenco dettagliato degli immobili facenti parte del portafoglio immobiliare dell'Emittente al 30 giugno 2022;
- (xii) le perizie estimative del valore di mercato del portafoglio immobiliare di pertinenza sociale aggiornate al 30 giugno 2022, effettuate dall'esperto indipendente Kroll Advisory S.p.A. ai fini dell'informativa di bilancio dell'Emittente;
- (xiii) il dettaglio dell'indebitamento dell'Emittente al 30 settembre 2022, con le relative condizioni;
- (xiv) il dettaglio dei costi della struttura organizzativa del gruppo Aedes, con distinzione dei costi relativi agli immobili, già considerati nelle valutazioni dei cespiti, da quelli di capogruppo e di coordinamento; e
- (xv) il *report* riepilogativo dei contenziosi legali che interessano Aedes e le società dalla stessa controllate al 31 dicembre 2022.

L'Esperto Indipendente ha rappresentato di aver incontrato le seguenti principali criticità e limitazioni nella formulazione delle proprie considerazioni valutative a fini della redazione della Fairness Opinion:

- (i) la metodologia EPRA NTA presa a riferimento si basa sulle perizie degli immobili di proprietà della Società svolte dagli esperti indipendenti dalla stessa incaricati. Tali stime considerano il valore attribuibile ai singoli immobili, nel caso in cui essi vengano venduti singolarmente sul mercato alla data di valutazione, senza considerare l'ipotesi di vendita del portafoglio immobiliare facente capo alla società nel suo complesso, né i costi generali dell'azienda e le commissioni di gestione degli *asset*. Ciò fa sì che in linea assolutamente generale le società immobiliari nonché i fondi immobiliari quotati esprimano valutazioni ampiamente a sconto rispetto al NAV, comunque configurato. Un'analisi delle quotazioni correnti di un campione ampio di società europee operanti nel *real estate* conferma questa tendenza;
- (ii) relativamente all'analisi basata sulle quotazioni di mercato espresse dalle società comparabili con Aedes, nonostante l'esiguo numero di società immobiliari italiane quotate sul mercato e la limitata comparabilità di tali società rispetto all'Emittente, le indicazioni che se ne traggono confermano l'esistenza di sconti significativi sull'EPRA NTA, particolarmente accentuati per gli operatori del *retail*;
- (iii) con riguardo all'analisi delle operazioni realizzate in precedenza sul mercato, si è riscontrato che il campione di transazioni che abbiano riguardato società target effettivamente comparabili con Aedes è meno significativo di quanto si potrebbe auspicare; la limitata comparabilità deriva essenzialmente dalla differente composizione del portafoglio di immobili detenuto per categoria e collocazione geografica. Inoltre, con riguardo all'analisi di queste operazioni, occorre rilevare che, calcolando lo sconto implicito nei prezzi delle offerte pubbliche di acquisto considerate rispetto all'ultimo EPRA NTA disponibile delle società coinvolte, si considera il corrispettivo offerto per l'acquisizione, che è, a sua volta, condizionato dal premio applicato alla capitalizzazione di mercato: ciò influenza – amplificandola – la dinamica del medesimo sconto rilevato con riguardo all'EPRA NTA. In risposta a tali limiti, si è ritenuto utile considerare anche un più ampio campione di offerte pubbliche di acquisto obbligatorie totalitarie realizzate recentemente sul mercato italiano, senza tenere conto del settore di appartenenza delle società oggetto delle stesse, ma considerando gli effetti di tale scelta sulla significatività dei risultati ottenuti di conseguenza.

Ai fini della redazione della Fairness Opinion, l'Esperto Indipendente ha fatto ricorso ai seguenti metodi di valutazione principali:



- (i) quotazioni di borsa: metodologia che stima il valore sulla base della performance storica dei prezzi di borsa delle azioni ordinarie dell'Emittente, calcolato su differenti intervalli temporali precedenti all'annuncio dell'Offerta;
- (ii) EPRA NTA: metodologia che stima il valore dell'Emittente sulla base del patrimonio netto espresso a valori correnti, in coerenza con le linee guida EPRA (European Public Real Estate Association);
- (iii) premio / sconto rispetto a EPRA NTA espresso da società quotate comparabili: metodologia valutativa basata su un selezionato campione di società quotate operanti nel settore immobiliare ritenute rilevanti nella valutazione del *business* dell'Emittente, per le quali l'Esperto Indipendente ha analizzato il premio / sconto della capitalizzazione di mercato, rispetto all'EPRA NTA ("Premio / (Sconto) rispetto a NTA");
- (iv) premi/sconti pagati rispetto agli EPRA NTA e ai prezzi quotati delle società coinvolte in operazioni di offerte pubbliche di acquisto realizzate in precedenza sul mercato: metodologia valutativa basata su un selezionato campione di precedenti offerte pubbliche di acquisto che hanno avuto ad oggetto società operanti nel settore immobiliare. Per ogni operazione ritenuta comparabile, l'Esperto Indipendente ha calcolato, tra l'altro, (a) il premio / sconto implicito nel valore dell'operazione rispetto all'ultimo EPRA NTA riportato dalla società prima dell'annuncio ("Premio / (Sconto) rispetto a NTA") e (b) il premio / sconto implicito nel valore dell'operazione rispetto alla capitalizzazione di mercato della società calcolata su diversi intervalli di tempo ("Premio / (Sconto) rispetto alla Mkt Cap"). L'Esperto Indipendente, inoltre, ha applicato tale metodologia anche ad un campione riguardante una selezione di transazioni offerte pubbliche di acquisto obbligatorie totalitarie avvenute sul mercato italiano a prescindere dal settore sottostante in cui opera la società *target*; l'Esperto Indipendente ha così calcolato (c) il premio / (sconto) implicito nel valore dell'operazione rispetto alla capitalizzazione di mercato della società calcolata su diversi intervalli di tempo ("Premio / (Sconto) rispetto alla Mkt Cap - Campione Italiano Allargato OPA").

La tabella sottostante riporta, per ciascuna metodologia di valutazione utilizzata dall'Esperto Indipendente, gli intervalli di valore per azione che si raffrontano con il Corrispettivo dell'Offerta.

Metodologia	Valore Minimo (Euro / azione)	Valore massimo (Euro / azione)
Quotazioni di borsa	0,2359	0,2786
EPRA NTA		0,8000
Analisi delle società comparabili – Premio / Sconto rispetto a EPRA NTA	0,2448	0,5172
Analisi delle OPA precedenti - Premio / Sconto rispetto a EPRA NTA	0,6221	0,6447
Analisi delle OPA precedenti - Premio / Sconto rispetto alla Mkt Cap	0,3073	0,3765
Analisi delle OPA precedenti - Premio / Sconto rispetto alla Mkt Cap - Campione Italiano Allargato OPA	0,2875	0,3239



Sulla base delle considerazioni svolte nella Fairness Opinion, che si allega al presente Parere e cui si rimanda per una compiuta disamina del lavoro svolto in assolvimento dell'incarico assegnatogli ai sensi dell'art. 39-bis comma 2 Regolamento Emittenti, l'Esperto Indipendente ha quindi ritenuto che il Corrispettivo dell'Offerta sia, da un punto di vista finanziario, congruo per gli azionisti dell'Emittente detentori delle Azioni Oggetto dell'Offerta.

6. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto precede, gli Amministratori Indipendenti:

- (i) in base alla documentazione esaminata e, in particolare, al Documento di Offerta e alla Fairness Opinion;
- (ii) ferme restando le valutazioni di cui al precedente Paragrafo 5.1;
- (iii) preso atto delle opinioni e delle considerazioni esposte dall'Esperto Indipendente nella Fairness Opinion e delle relative conclusioni, come riportate nel precedente Paragrafo 5.2, che sono state effettuate sulla base delle circostanze note alla data del presente Parere,

ritengono all'unanimità che il Corrispettivo dell'Offerta sia congruo da un punto di vista finanziario.

La valutazione sulla congruità del Corrispettivo dell'Offerta contenuta nel presente Parere non costituisce in alcun modo, né può essere intesa e/o interpretata come, una stima del valore futuro delle Azioni Aedes, che in futuro potrebbe anche aumentare, e diventare superiore al Corrispettivo, ovvero diminuire, anche a causa di eventi sconosciuti alla data del Parere e fuori dal controllo dell'Emittente.

* * * * *

Allegato A – Fairness Opinion

Milano, 3 febbraio 2023



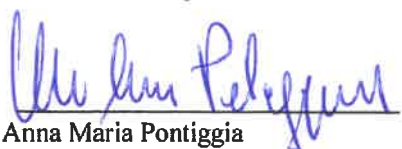
Gli Amministratori Indipendenti



Guido Croci



Salvatore Marangola



Anna Maria Pontiggia



Rosanna Ricci



Angela Vecchione

Dott. Giovanni Crostarosa Guicciardi

Spett.le
AEDES SIIQ S.p.A.
Via Tortona, 37
20144 Milano
Alla c.a. degli Amministratori Indipendenti

1. Le premesse

In data 14 dicembre 2022 si sono perfezionate le seguenti operazioni:

- acquisto da parte di Domus S.r.l. (“Domus”, oppure l’“Offerente”) di azioni rappresentanti il 51,166% del capitale sociale di Aedes SIIQ S.p.A. (“Aedes”, la “Società”, oppure l’“Emittente”), società con azioni quotate sul mercato Euronext Milan di Borsa Italiana S.p.A., da Augusto S.p.A. in liquidazione. Domus è un veicolo di investimento partecipato da Domus (Lux) SCSp – un Fondo detenuto da Apollo (un gestore di attività alternative globali) e da Hines Domus (una società del gruppo Hines, sviluppatore e gestore immobiliare con presenza globale) – e da VI.BA. S.r.l., società che possiede il 9,1% del capitale di Aedes.
- acquisto da parte di Domus di azioni rappresentanti il 3,69% del capitale sociale di Aedes da Palladio Holding S.p.A..

In conseguenza delle due operazioni sopra elencate, si sono verificati i presupposti di legge per la promozione, da parte dell’Offerente, di un’offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria (l’“Offerta”, oppure anche l’“Operazione”) ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1 del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato (il “TUF”), sulle azioni ordinarie dell’Emittente.

Domus ha dunque depositato in data 3 gennaio 2023 presso la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (la “Consob”), ai sensi e per gli effetti dell’articolo 102, comma 3 del TUF, nonché dell’articolo 37-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il “Regolamento Emittenti”), il documento di offerta (il “Documento di Offerta”) relativo all’Operazione. I termini istruttori sono stati sospesi come da Comunicato stampa del 12 gennaio 2023, e a seguito delle modifiche ed integrazioni apportate dall’Offerente ne è stato disposto il riavvio come da Comunicato del 27 gennaio 2023: ad esito di quanto precede il procedimento amministrativo volto all’approvazione del Documento di Offerta si è esaurito entro i nuovi termini, e con Comunicato dell’Offerente del 1 febbraio 2023 è stato annunciato che Consob ha approvato il Documento di Offerta.

L’Offerta, già oggetto di comunicazione al mercato ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 102, comma 1, del TUF, nonché dell’articolo 37 del Regolamento Emittenti, in data 14 dicembre 2022, ha ad oggetto massime n. 126.687.361 Azioni Aedes, pari al 45,15% del capitale sociale dell’Emittente alla data

del 3 gennaio 2023, corrispondenti alla totalità delle Azioni dell'Emittente, dedotte le n. 153.919.908 Azioni Aedes già detenute dall'Offerente, rappresentative, alla data del 3 gennaio 2023, del 54,85% del capitale sociale dell'Emittente.

L'Offerente pagherà agli aderenti all'Offerta un corrispettivo di Euro 0,2922 per ogni azione ordinaria portata in adesione all'Offerta (il "Corrispettivo"). Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,2922 e del numero massimo complessivo delle Azioni Aedes oggetto dell'Offerta alla data del 3 gennaio 2023 era pari a Euro 37.018.046,9 (l'"Esborso Massimo"). VI.BA. S.r.l., con sede legale in Vicenza, Viale della Scienza, 25, società che detiene il 17,23% del capitale dell'Offerente, ha assunto l'impegno di aderire all'Offerta per tutte le n. 25.459.788 azioni di Aedes da essa direttamente detenute, pari al 9,1% del capitale sociale dell'Emittente.

L'Offerente ha dichiarato essere sua intenzione ottenere la revoca delle azioni Aedes dalla quotazione su Euronext Milan, e che qualora ciò non avvenisse al termine e per l'effetto dell'OPA intende procedere alla fusione inversa di Aedes in Domus, che non essendo quotata implicherebbe in ogni caso il delisting della Società.

2. L'incarico e la documentazione esaminata

Nel quadro delineato in premessa, gli Amministratori Indipendenti di Aedes hanno conferito allo Studio CVCG Associati nella persona del sottoscritto dott. Giovanni Crostarosa Guicciardi, dottore commercialista e revisore legale, socio del suddetto Studio, l'incarico di esprimere un parere indipendente (il "Parere", oppure la "Fairness Opinion"), ai sensi dell'art. 39 bis del Regolamento Emittenti, sulla congruità del Corrispettivo offerto agli azionisti di Aedes nell'ambito dell'Offerta. L'incarico è stato deliberato il 28 dicembre 2022, ed è stato successivamente formalizzato con lettera d'incarico del 2 gennaio 2023.

Anzitutto si dichiara che tanto il sottoscritto quanto lo studio di cui è parte sono in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti per lo svolgimento dell'incarico in parola. Si fa presente che ai fini della sussistenza di detti requisiti si è fatto riferimento, in via di analogia, al paragrafo 2.4 dell'Allegato 4 del Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate (adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente più volte modificato).

Ai fini della stesura del presente Parere, è stata esaminata la seguente documentazione:

- i. il comunicato stampa diffuso da Aedes per conto di Domus in data 30 settembre 2022, relativo all'acquisizione del controllo di Aedes da parte di Dominus;
- ii. la comunicazione ex art. 102 del TUF del 14 dicembre 2022, con la quale Domus ha reso noto il manifestarsi dei presupposti giuridici comportanti l'obbligo di promuovere l'Offerta, in capo alla stessa Domus;
- iii. il Documento di Offerta depositato da Domus presso la Consob in data 3 gennaio 2023;
- iv. le quotazioni giornaliere storiche delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan di Borsa Italiana S.p.A., unitamente ai relativi volumi, fornite da FactSet Uk Limited;

- v. le informazioni pubbliche relative alle società ritenute comparabili rispetto ad Aedes, in relazione alla valutazione della stessa;
- vi. le informazioni pubblicamente disponibili con riguardo alle operazioni di compravendita che nel recente passato hanno riguardato quote del capitale di società ritenute comparabili rispetto ad Aedes, in relazione alla valutazione della stessa;
- vii. il budget 2022 di Aedes approvato dal C.d.A. del 16 marzo 2022;
- viii. il piano economico di Aedes per il periodo 2020-2026 approvato dal C.d.A. del 28.12.2020;
- ix. il Bilancio consolidato e d'esercizio di Aedes chiuso al 31.12.2021;
- x. il Resoconto intermedio di gestione di Aedes al 30.09.2022;
- xi. l'elenco dettagliato degli immobili facenti parte del portafoglio immobiliare di Aedes al 30.06.2022;
- xii. le perizie estimative del valore di mercato del portafoglio immobiliare di pertinenza sociale aggiornate al 30.06.2022, effettuate dall'esperto indipendente Kroll Advisory S.p.A. ai fini dell'informativa di bilancio di Aedes;
- xiii. il dettaglio dell'indebitamento di Aedes al 30.09.2022, con le relative condizioni;
- xiv. il dettaglio dei costi della struttura organizzativa del gruppo Aedes, con distinzione dei costi relativi agli immobili, già considerati nelle valutazioni dei cespiti, da quelli di capogruppo e di coordinamento;
- xv. il report riepilogativo dei contenziosi legali che interessano Aedes e le società dalla stessa controllate al 31 dicembre 2022.

Sono state inoltre svolte sessioni di confronto con il *management* aziendale e si è tenuta una videoconferenza con i responsabili dell'esperto indipendente Kroll Advisory S.p.A., in merito alle valutazioni dei beni immobili sociali e delle prevedibili evoluzioni del NAV al 31.12.2022.

Nel corso dello svolgimento dell'incarico sono stati effettuati alcuni incontri di aggiornamento con gli Amministratori Indipendenti, anche alla presenza dell'*advisor* legale incaricato di fornire loro l'assistenza legale ai fini dell'emissione del parere motivato ai sensi dell'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti.

Le informazioni e i documenti aziendali (bilanci, piani economici, note di dettaglio e di commento) sono stati utilizzati, secondo quanto espressamente previsto nell'incarico affidato, facendo affidamento sulla loro veridicità, accuratezza e completezza, nonché, per quanto riguarda i documenti di previsione, sulla ragionevolezza e sulla credibilità aziendale delle proiezioni e delle assunzioni sulle quali esse si basano.

Nessuna verifica indipendente, come espressamente previsto nell'incarico affidatomi, è stata effettuata sui documenti e sulle informazioni ricevute, né sulle informazioni pubblicamente disponibili, nei diversi aspetti di veridicità, accuratezza, completezza, ragionevolezza e rappresentatività; sicché lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile della valutazione di tali aspetti, né degli errori e delle

omissioni che dovessero emergere in sede di valutazione, a seguito dell'impiego dei documenti e delle informazioni di cui sopra.

Non è stato fornito, ottenuto o esaminato dal sottoscritto alcun parere di tipo legale, fiscale, contabile, attuariale, ambientale, informatico o di altro tipo, in merito alla Società e all'Offerta; sicché il presente Parere non tiene conto delle relative possibili implicazioni.

Ai fini della formulazione del presente Parere, il sottoscritto ha assunto che:

- l'Offerta sarà perfezionata in conformità con i termini e le condizioni di cui al Documento d'Offerta, senza alcuna modifica o ritardo rispetto agli stessi;
- tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie ai fini del completamento dell'Offerta siano acquisite nei tempi previsti, senza alcun pregiudizio per la Società.

3. La finalità, l'oggetto e la data di riferimento del presente Parere

Come anticipato, la presente Fairness Opinion è finalizzata a coadiuvare gli Amministratori Indipendenti di Aedes nella valutazione dei termini economici dell'Operazione, ai fini della redazione del "*parere motivato contenente le valutazioni sull'offerta e sulla congruità del corrispettivo*" che gli stessi Amministratori Indipendenti sono chiamati a redigere, ai sensi dell'art. 39-bis, comma 2, del Regolamento Emittenti.

Pertanto, data la sua finalità precipua, il Parere è destinato esclusivamente ad essere utilizzato nell'ambito delle valutazioni degli Amministratori Indipendenti di Aedes circa l'Operazione in questione, non potendo dunque essere impiegato da soggetti diversi e per scopi ulteriori e diversi rispetto a quelli sopra esplicitati.

Il Parere ha ad oggetto soltanto la congruità, alla data di riferimento che sarà esplicitata di seguito, dal punto di vista finanziario, del Corrispettivo dovuto ai sensi dell'Offerta nei confronti dei titolari di azioni ordinarie della Società e non valuta alcun altro aspetto dell'Operazione, ivi compresa, a titolo di esempio, qualsiasi problematica di natura legale, fiscale, regolamentare o contabile, ovvero la forma o la struttura dell'Operazione, ovvero ogni contratto o accordo stipulato in relazione all'Operazione, ovvero contemplato ai sensi dell'Operazione stessa. Inoltre, il presente Parere non si esprime sul merito dell'Operazione rispetto ad altre operazioni realizzabili o strategie attuabili da parte della Società; il presente Parere non costituisce pertanto una raccomandazione né tantomeno deve essere inteso come tale, nei confronti di alcun soggetto, ad offrire azioni della Società a seguito dell'Offerta.

La data di riferimento del presente Parere (la "Data di Riferimento"), in cui misurare la congruità finanziaria, è quella odierna. Con riguardo a tale aspetto si fa presente quanto segue:

- i) l'ultima situazione patrimoniale approvata dalla Società è il Resoconto intermedio consolidato al 30 settembre 2022;
- ii) l'ultimo dato di NAV (Net Asset Value) sulla base delle stime degli esperti immobiliari indipendenti disponibile è al 30.6.2022.
- iii) per quanto attiene ai prezzi negoziati per le azioni di Aedes, si è avuto riguardo a quelli formati sino alla data di annuncio dell'acquisizione di Aedes da parte di Domus,

avvenuto il 30 settembre 2022, considerando quelli successivi influenzati dall'annuncio stesso.

I risultati valutativi sulla base dei quali è stato formulato il presente Parere sono basati sulle informazioni acquisite alla Data di Riferimento, sia per quanto riguarda le prospettive, gli scenari di mercato e l'attendibilità dei dati previsionali elaborati dai responsabili aziendali. Ne deriva che a fronte di variazioni osservabili nei risultati *ex post* rispetto a quelli prefigurati, ovvero in presenza di mutamenti significativi nei mercati e nei settori di riferimento, specie in relazione alla pandemia di Covid-19 ed alla guerra in Ucraina che attualmente ne influenzano la volatilità, i risultati di valutazioni future potrebbero differire anche significativamente da quelli impliciti nella determinazione del Corrispettivo offerto agli azionisti di Aedes nell'ambito dell'Offerta e oggetto del presente parere di congruità.

Lo scrivente autorizza sin d'ora a includere e/o allegare il contenuto del Parere nel comunicato dell'Emittente relativo all'Offerta, che il Consiglio di Amministrazione di Aedes dovrà pubblicare ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF e nel parere che gli Amministratori Indipendenti dovranno redigere, ai sensi dell'art. 39-bis, comma 2, del Regolamento Emittenti.

4. La formulazione del giudizio di congruità del Corrispettivo dell'Offerta: i profili metodologici e applicativi

Si procede ad illustrare di seguito in forma sintetica le metodologie di analisi finanziaria e di valutazione che si è ritenuto di utilizzare ai fini dell'espressione del giudizio di congruità di cui al presente Parere, unitamente ai risultati ottenuti attraverso l'applicazione delle stesse.

Una più completa descrizione delle valutazioni ed analisi condotte è stata resa agli Amministratori Indipendenti, attraverso apposite presentazioni loro indirizzate.

Agli atti dello scrivente sono inoltre archiviate carte di lavoro prodotte e materiali di riferimento utilizzati per pervenire alle conclusioni qui riportate.

4.1. Analisi delle quotazioni di borsa

Uno dei metodi comunemente utilizzati nella prassi professionale per la determinazione del valore di una società consiste nel fare riferimento alla capitalizzazione espressa dai titoli della medesima società quotati su un mercato regolamentato.

Sono state dunque esaminate le quotazioni di mercato e i volumi di scambio delle azioni ordinarie di Aedes, quotate presso la Borsa di Milano, nel corso dell'anno che ha preceduto il 30 settembre 2022, data di annuncio dell'Offerta (Fonte: FactSet). Non sono state considerate le quotazioni successive a tale annuncio, in quanto dallo stesso influenzate.

In particolare, sono stati considerati il prezzo ufficiale delle azioni della Società al 29 settembre 2022 e la media dei prezzi ufficiali, ponderata per i volumi negoziati, per i periodi di uno, tre, sei e dodici mesi antecedenti a tale data.

I risultati dell'analisi sono illustrati nella tabella riportata di seguito.

Periodo di riferimento	Prezzo medio ponderato
Prezzo ufficiale al 29.09.2022	0,2495
Periodo di un mese	0,2359
Periodo di tre mesi	0,2477
Periodo di sei mesi	0,2786
Periodo di dodici mesi	0,2574

L'analisi delle quotazioni di borsa delle azioni ordinarie di Aedes ha condotto all'individuazione di un range di valore per azione compreso fra Euro 0,2359 ed Euro 0,2786, a fronte di un corrispettivo dell'Offerta pari a Euro 0,2922.

Si segnala che l'andamento dei corsi di borsa delle azioni Aedes, a partire dal 14 febbraio 2022, risulta impattato da un significativo incremento di prezzo e di volumi, in seguito al verificarsi di *leakage* informativi sulla possibilità dell'invio da parte dell'Offerente di un'offerta non vincolante per l'acquisizione della maggioranza del capitale della Società¹. Nel corso del 2021 (successivamente all'aumento di capitale perfezionatosi nei primi mesi dell'anno) il corso del titolo è oscillato all'interno di una banda compresa fra un minimo di € 0,141 e un massimo di € 0,202, con un prezzo medio ponderato fra il 1.4.2021 e il 31.12.2021² pari a 0,177024.

4.2. Il Net Tangible Asset value di Aedes calcolato secondo le raccomandazioni dell'European Public Real Estate Association (EPRA)

L'insieme delle metriche dell'European Public Real Estate Association ("EPRA") utilizzabili ai fini del calcolo del *net asset value* (NAV) di una società prevede di apportare alcune rettifiche al NAV rinvenibile nel bilancio redatto in base ai principi contabili IAS/IFRS, per fornire agli *stakeholder* informazioni più rilevanti sul *fair value* delle attività e delle passività di una società di investimento immobiliare, in diversi scenari.

In particolare:

- la metodologia EPRA "Net Tangible Assets" (NTA) ipotizza che le entità acquistino e vendano le attività, cristallizzando così il carico fiscale derivante dalle imposte latenti;
- la metodologia EPRA "Net Reinstatement Value" (NRV) presuppone che le entità non vendano mai le loro attività immobiliari e si propone di rappresentare il valore di ricostruzione dell'entità;
- la metodologia EPRA "Net Disposal Value" (NDV): rappresenta il valore per gli azionisti in uno scenario di dismissione, dove imposte differite, strumenti finanziari e alcuni altri aggiustamenti sono calcolati per l'intero importo, al netto del carico fiscale che ne deriva.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto ha esaminato il più recente dato di EPRA NRV pubblicato nella Relazione finanziaria semestrale della Società al 30 giugno 2022, constatando che, nel caso di Aedes,

¹ Il prezzo di chiusura del 7 febbraio 2022 fu di € 0,17 mentre quello del 24 febbraio successivo fu di € 0,33.

² Il primo trimestre viene escluso a motivo del perfezionamento avvenuto nel periodo dell'aumento di capitale, elemento che introdurrebbe l'esigenza di un fattore di rettifica non significativo ai fini che qui rilevano.

tale dato risulta sempre pressoché identico a quello di EPRA NTA³, benché quest'ultimo non sia stato pubblicato alla medesima data, e lo si può assumere pertanto come una sua *proxy*.

La metodologia EPRA NTA, che rientra nella *best practice* in tema di valutazione delle società immobiliari individuate dalla European Public Real Estate Association (i cui Indicatori Alternativi di Performance trovano larga applicazione nei bilanci delle società immobiliari quotate), si basa sulle perizie degli immobili di proprietà della Società svolte dagli esperti indipendenti dalla stessa incaricati, che considerano il valore attribuibile ai singoli immobili, nel caso in cui essi vengano venduti singolarmente sul mercato alla data di valutazione, senza considerare l'ipotesi di vendita del portafoglio immobiliare facente capo alla società nel suo complesso, né i costi generali dell'azienda e le commissioni di gestione degli asset. Per tale motivo, come rilevato anche nell'ampia letteratura scientifica prodotta in materia, è possibile riscontrare sui mercati, a livello italiano ed europeo, che le società operanti nel settore immobiliare sono caratterizzate dalla persistente e diffusa quotazione a sconto, rispetto ai relativi EPRA NTA (al proposito, si veda anche quanto riportato al paragrafo successivo).

Attraverso l'applicazione del metodo EPRA NTA al 30.6.2022 si è ottenuto un valore unitario delle azioni di Aedes pari a Euro 0,80. Dal confronto con i dirigenti della società e con i valutatori di Kroll Advisory S.p.A. è emerso che sulla base delle informazioni allo stato disponibili è ragionevole ritenere che il valore del NAV NTA al 31.12.2022 sia di poco inferiore (in termini di *basis points*) rispetto a quello al 30.6.2022.

4.3. L'analisi basata sulle quotazioni di mercato espresse dalle società comparabili con Aedes

L'analisi è stata condotta su un campione di società aventi lo stesso codice NACE di Aedes (6820 – *Renting and operating of own leased real estate*), quotate in borsa e appartenenti all'EPRA. Il campione così individuato è stato esteso mediante il ricorso alla funzione di ricerca di società comparabili con Aedes fornito dal provider FactSet.

Le ventuno società così individuate sono state suddivise nei due seguenti sottoinsiemi:

- i. società che detengono immobili retail, centri commerciali e uffici;
- ii. società detentrici di un portafoglio immobiliare diversificato.

Il sottoinsieme sub i. è composto dalle tredici seguenti società: Immobiliaria Colonial Socimi, Mercialys, Société de la Tour Eiffel, Entra Asa, IGD SIIQ, Eurocommercial, Klepierre, Wereldhave, Gecina, Unibail Rodamco Westfield, Land Securities Group, Hammerson, Capital & Regional.

Il sottoinsieme sub ii. include le otto seguenti società: Icade, Covivio, Hufvudstaden, Société Foncière Lyonnaise, Frey, S Immo, Wihlborgs Fastigheter, Merlin Properties Socimi.

Si è considerato in particolare il premio o lo sconto espresso dalla capitalizzazione di mercato al 30 giugno 2022 e nel semestre precedente di ciascuna società del campione, rispetto al relativo EPRA NTA disponibile alla medesima data del 30 giugno 2022.

³ I due valori coincidono nel bilancio al 31.12.2021.

Si è inoltre calcolato l'intervallo interquartile relativo ai premi/sconti EPRA NTA rilevati con riguardo al campione considerato (sia puntuali al 30 giugno 2022, che medi semestrali), focalizzando quindi l'analisi sul valore espresso dal quartile superiore e sul valore massimo dei premi/sconti medesimi. Il motivo di tale scelta risiede nella volontà di apprezzare, da un lato, le differenti dimensioni del portafoglio immobiliare delle società comparabili rispetto a quello di Aedes e, dall'altro lato, la scarsa marginalità storicamente registrata da Aedes e la composizione qualitativa in termini di destinazione del suo portafoglio immobiliare.

La tabella seguente riassume i risultati di tale analisi:

	30/06/2022	
	Quartile superiore	Massimo
Società che detengono immobili retail, centri commerciali e uffici	-57,74%	-69,40%
Società che detengono un portafoglio immobiliare diversificato	-46,06%	-51,62%
Campione completo	-52,47%	-69,40%
	Media semestrale	
	Quartile superiore	Massimo
Società che detengono immobili retail, centri commerciali e uffici	-49,62%	-61,20%
Società che detengono un portafoglio immobiliare diversificato	-35,35%	-41,46%
Campione completo	-46,51%	-61,20%

Gli sconti così rilevati rispetto ai relativi EPRA NTA sono stati applicati all'ultimo EPRA NTA di Aedes disponibile, ossia quello al 30 giugno 2022, pari 0,80 Euro per azione.

Il risultato di tale analisi ha condotto a un valore unitario delle azioni Aedes compreso fra Euro 0,2448 ed Euro 0,5172.

4.4. Analisi delle operazioni realizzate in precedenza sul mercato

Sono state esaminate alcune recenti offerte pubbliche di acquisto che hanno riguardato le seguenti società ritenute comparabili con Aedes: CA Immobilien Anlagen, Nova Re SIIQ, Société Foncière Lyonnaise, Godewind Immobilien, Coima Res.

In particolare, sono stati analizzati i dati finanziari espressi dalle società in parola e i premi/sconti pagati in sede di OPA rispetto agli EPRA NTA e ai prezzi quotati delle società coinvolte prima dell'annuncio delle medesime OPA. Tali premi/sconti sono stati valutati in relazione al Corrispettivo dell'OPA Aedes.

L'analisi ha riguardato: i) il premio/sconto implicito nei prezzi delle OPA considerate, rispetto all'ultimo EPRA NTA disponibile delle società coinvolte, prima dell'annuncio delle stesse OPA; ii) il premio/sconto implicito nei prezzi delle OPA considerate, rispetto alla capitalizzazione di mercato delle società coinvolte prima dell'annuncio delle stesse OPA, calcolata su diversi orizzonti temporali, ossia sull'ultimo prezzo spot prima dell'annuncio dell'OPA e sul prezzo medio ponderato per i volumi scambiati per un periodo di tre mesi e di sei mesi prima dell'annuncio dell'OPA.

Si è inoltre calcolato l'intervallo interquartile relativo ai premi/sconti rispetto agli ultimi EPRA NTA disponibili al momento dell'offerta, focalizzando l'analisi sul valore espresso dal quartile superiore e sul valore massimo dei premi/sconti medesimi.

Relativamente ai premi/sconti rispetto alla capitalizzazione di mercato, sono invece stati assunti i valori mediani del campione considerato.

I risultati dell'analisi sono riportati nella tabella seguente:

	Ultimo EPRA NTA disponibile	Prezzo spot prima dell'annuncio	Prezzi medi ponderati 3 mesi	Prezzi medi ponderati 6 mesi
Premio/ (Sconto) rispetto a EPRA NTA	(19,41)% - (22,24)%			
Premio/ (Sconto) rispetto a market cap		17,27%	33,33%	36,12%

E' stato inoltre analizzato un campione di OPA obbligatorie totalitarie realizzate recentemente sul mercato italiano, senza tenere conto del settore di appartenenza delle società oggetto delle stesse. Tali OPA hanno riguardato: Tas, La Doria, Falck Renewables, BFC Media, Assiteca, Giorgio Fedon, Cattolica Assicurazioni, Banca Carige, Banca Finnat.

Il premio/sconto implicito nel corrispettivo dell'OPA è stato calcolato rispetto all'ultimo prezzo spot prima dell'annuncio e rispetto al prezzo medio ponderato per i volumi scambiati, su un periodo di tre mesi e di sei mesi prima del medesimo annuncio.

Sono stati infine calcolati i premi/sconti mediani del campione, ottenendo i risultati di cui alla tabella seguente.

	Prezzo spot prima dell'annuncio	Prezzi medi ponderati 3 mesi	Prezzi medi ponderati 6 mesi
Premio/ (Sconto) rispetto a market cap - campione OPA Italia	16,73%	15,96%	17,10%

I premi/sconti rispetto all'EPRA NTA e rispetto alla capitalizzazione di mercato desunti dalle analisi di cui sopra sono stati applicati rispettivamente all'EPRA NTA della Società al 30 giugno 2022 e alla capitalizzazione di mercato di Aedes calcolata nei medesimi intervalli sopra indicati (spot prima dell'annuncio, media trimestrale e media semestrale prima dell'annuncio).

L'applicazione del premio/sconto di mercato rispetto all'EPRA NTA ha condotto a un valore unitario delle azioni di Aedes compreso fra Euro 0,6221 ed Euro 0,6447.

Il ricorso al premio/sconto del corrispettivo dell'OPA rilevato con riguardo al campione di società comparabili considerato, applicato alla loro capitalizzazione di mercato ha prodotto una valorizzazione delle azioni di Aedes compresa fra Euro 0,3073 ed Euro 0,3765.

Infine, dall'applicazione del premio/sconto del corrispettivo dell'OPA rispetto alla capitalizzazione di mercato rilevato sul campione allargato di OPA obbligatorie totalitarie realizzate

recentemente sul mercato italiano è emerso un valore per azione di Aedes compreso fra Euro 0,2875 ed Euro 0,3239.

5. I limiti specifici e le difficoltà di valutazione

Le difficoltà e i limiti che hanno caratterizzato lo sviluppo delle analisi e delle valutazioni di cui si dà conto nel presente Parere sono riepilogati nel seguito, insieme ad alcune considerazioni utili ai fini dell'interpretazione dei risultati cui si è pervenuti applicando i differenti metodi individuati.

Su un piano di ordine generale, vanno anzitutto richiamati i vincoli di significatività, già accennati nella prima parte del presente Parere, che caratterizzano ogni valutazione di azienda, e che assumono densità specifica nelle odierne condizioni dei sistemi economici.

I risultati valutativi sulla base dei quali è stato determinato il Corrispettivo dell'Offerta sono basati in linea generale sulle informazioni acquisite alla Data di Riferimento. Ne deriva che a fronte di variazioni osservabili nei risultati ex post della Società rispetto a quelli prefigurati nelle relative previsioni, ovvero in presenza di mutamenti significativi nei mercati e nei settori di riferimento, i risultati di valutazioni future potrebbero differire anche significativamente da quelli impliciti nella determinazione del Corrispettivo dell'Offerta oggetto del presente parere di congruità.

La metodologia EPRA NTA presa a riferimento nel presente Parere⁴ si basa sulle perizie degli immobili di proprietà della Società svolte dagli esperti indipendenti dalla stessa incaricati. Tali stime considerano il valore attribuibile ai singoli immobili, nel caso in cui essi vengano venduti singolarmente sul mercato alla data di valutazione, senza considerare l'ipotesi di vendita del portafoglio immobiliare facente capo alla società nel suo complesso, né i costi generali dell'azienda e le commissioni di gestione degli *asset*. Ciò fa sì che in linea assolutamente generale le società immobiliari nonché i fondi immobiliari quotati esprimano valutazioni ampiamente a sconto rispetto al NAV, comunque configurato. Un'analisi delle quotazioni correnti di un campione ampio di società europee operanti nel *real estate* conferma questa tendenza.

Le seguenti circostanze devono inoltre essere considerate, con riguardo all'utilizzo del metodo valutativo basato sull'EPRA NTA nel caso di specie:

- i. il portafoglio immobiliare consolidato di Aedes vede una significativa componente costituita da asset di tipo *retail*. Il mercato, anche a seguito della profonda crisi innescata dagli eventi pandemici e successivamente da quelli geo-politici e macro-economico, ha dimostrato nei confronti di questa *asset class* un gradimento inferiore rispetto ad altre tipologie di immobili (uffici e residenziali) – e ciò si è tradotto in valutazioni che incorporano sconti rispetto al NAV particolarmente ingenti;
- ii. il NAV del portafoglio immobiliare consolidato di Aedes al 30.06.2022 è costituito per circa il 30,2% da progetti in via di sviluppo; di questa porzione, l'area di Caselle – di proprietà di Satac SIINQ S.p.A. - pesa per circa il 75%. Il contesto economico di riferimento e le dinamiche del mercato immobiliare italiano potrebbero impattare, anche in modo significativo sul valore di tali

⁴ Come si è più sopra accennato, la Relazione finanziaria semestrale al 30.6.2022 riporta solo il valore dell'EPRA NRV, che tuttavia nel caso di Aedes coincide sostanzialmente con l'EPRA NTA: si è perciò utilizzato il valore del primo come proxy del secondo.

- progetti; inoltre l'iniziativa di Caselle, che come è noto ha natura *retail*, ha subito numerosi rinvii nell'iter di realizzazione e richiede investimenti che allo stato eccedono l'autonoma capacità finanziaria del gruppo, si trova (anche indipendentemente dal passaggio del controllo da Augusto a Domus) in una fase di *stand-by*, a seguito della rinuncia ai permessi di costruzione comunicata dalla società proprietaria all'amministrazione comunale di Caselle Torinese il 6 maggio 2022;
- iii. la storia di Aedes a partire dal 2018 è caratterizzata da risultati economici costantemente negativi, prevalentemente dipesi dalla correzione verso il basso delle valutazioni immobiliari oltre che dal peso dei costi di struttura (dimensionati su una scala di attività superiore rispetto a quella attuale) e degli oneri finanziari;
 - iv. l'economia italiana ed europea, nel periodo 30.06.2022 – 31.12.2022, è stata caratterizzata da un incremento dei tassi d'interesse di mercato e del tasso di inflazione, nonché da previsioni di rallentamento dell'attività economica nel 2023; tali dinamiche non risultano riflesse, se non in parte, nella valorizzazione dell'EPRA NTA di Aedes al 30.06.2022⁵. Si tratta di elementi di diverso segno, che pur tendendo a compensarsi aggiungono una dose di rischio a un *player* come Aedes, come emerso anche dal confronto intercorso con il valutatore indipendente del portafoglio Kroll Advisory S.p.A..

L'insieme degli elementi sopra riportati giustifica il fatto che nel ricorso al metodo dell'analisi basata sulle quotazioni di imprese comparabili con Aedes (i) si siano privilegiate quelle caratterizzate da una connotazione *retail* e (ii) ci si sia posizionati sui quartili superiori e sui valori massimi degli sconti.

Per quanto riguarda l'analisi basata sulle quotazioni di mercato espresse dalle società comparabili con Aedes, si sottolinea che, nonostante l'esiguo numero di società immobiliari italiane quotate sul mercato e la limitata comparabilità di tali società rispetto ad Aedes, le indicazioni che se ne traggono vanno nella stessa direzione sopra indicata. Il campione europeo conferma l'esistenza di sconti significativi sull'EPRA NTA, particolarmente accentuati per gli operatori del *retail*.

Relativamente all'analisi delle operazioni realizzate in precedenza sul mercato, si è riscontrato che il campione di transazioni che abbiano riguardato società *target* effettivamente comparabili con Aedes è meno significativo di quanto si potrebbe auspicare; la limitata comparabilità deriva essenzialmente dalla differente composizione del portafoglio di immobili detenuto per categoria e collocazione geografica. Inoltre, con riguardo all'analisi di queste operazioni, occorre rilevare che calcolando lo sconto implicito nei prezzi delle OPA considerate rispetto all'ultimo EPRA NTA disponibile delle società coinvolte, si considera il corrispettivo offerto per l'acquisizione, che è a sua volta condizionato dal premio applicato alla capitalizzazione di mercato: ciò influenza – amplificandola – la dinamica del medesimo sconto rilevato con riguardo all'EPRA NTA.

In risposta a tali limiti, si è ritenuto utile considerare anche un più ampio campione di OPA obbligatorie totalitarie realizzate recentemente sul mercato italiano, senza tenere conto del settore di appartenenza delle società oggetto delle stesse, ma considerando gli effetti di tale scelta sulla significatività dei risultati ottenuti di conseguenza. I risultati ottenuti, che sono peraltro in linea con quanto contenuto

⁵ La possibilità di trasferire gli aumenti inflattivi incorporati nei contratti dipende dalla qualità del tenant: lo storico di Aedes porta ad individuare alcune aree di rischio in tale dinamica, che si traducono nei flussi posti alla base delle valutazioni immobiliari.

in un recente Discussion Paper pubblicato dalla Consob⁶, collocano i premi calcolati sull'OPA in esame all'interno di range di normalità di breve e di lungo periodo sul mercato italiano, anche a non voler considerare l'andamento anomalo dei prezzi del titolo in alcune fasi della procedura di vendita posta in essere da Augusto⁷. *Ad abundantiam*, mette conto osservare che l'analisi del grafico delle quotazioni mostra come successivamente all'annuncio dell'OPA i prezzi dell'azione Aedes si sono sistematicamente collocati appena al di sotto del prezzo offerto da Domus, indicando che il mercato non ha ritenuto probabile un rilancio in corso di OPA.

Si segnala infine che, in base alle informazioni rese note da Augusto il 6 maggio, il 28 luglio, il 20 settembre e il 3 novembre 2021 nonché il 14 gennaio 2022, la vendita del pacchetto di maggioranza è avvenuta all'interno prima di una procedura di concordato con riserva ex art. 161 L.F. poi di un accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. In tale ambito è stato dato mandato ad un primario advisor finanziario (Rothschild & Co. Italia S.p.A.) di curare *“il processo di selezione nel mercato nazionale ed internazionale di potenziali acquirenti interessati alla partecipazione di Aedes SIIQ S.p.A.”*. Consta dal comunicato stampa del 30 settembre 2022 che l'advisor abbia assolto al proprio incarico⁸: va da sé che la decisione di Augusto di accettare il prezzo proposto dall'Offerente, stante l'evidente interesse del venditore, dei suoi liquidatori e dei suoi soci di massimizzare il ricavato di vendita, induce a ritenere che un operatore finanziario di *standing*, quale l'advisor utilizzato nella circostanza, non abbia trovato sul mercato compratori disposti ad offrire un prezzo più elevato di € 0,2922.

Si segnala altresì per completezza che VI.BA., in base a quanto si desume dalla Comunicazione ex art. 102 c. 1 del TUF del 14 dicembre 2022, ha accettato un meccanismo di subordinazione delle quote ordinarie di Domus, da essa sottoscritte nella misura dell'89,8% (17,23% del 19,18% totale di capitale ordinario), per effetto del quale *“le quote privilegiate ... sono destinate ad assorbire tutti gli utili fino alla concorrenza di certi ritorni concordati per il Fondo, calibrati su un IRR o un MOIC (multiplo del capitale investito) atteso sulla base dell'ammontare investito da parte del Fondo nel capitale privilegiato”*: indipendentemente dal preciso funzionamento della clausola si osserva come essa – riducendo il rischio per i sottoscrittori dell'80,82% del capitale dell'Offerente (Domus Lux possiede anche l'1,95% del capitale ordinario) – ha consentito a Domus di offrire un prezzo più alto ad Augusto e, di conseguenza, a tutti gli azionisti di Aedes in virtù dell'obbligo di OPA.

⁶ PICCO, PONZIANI, TROVATORE, VENTORUZZO, (con introduzione di LENER): *Le OPA in Italia dal 2007 al 2019. Evidenze empiriche e spunti di discussione*, Consob Discussion Papers n. 9, Roma, gennaio 2021. Per le OPA obbligatorie con prospettiva di *business combination* le misure ottenute sono le seguenti (a fianco, per comodità di lettura, quelle dell'OPA su Aedes):

Periodo di riferimento	Premio % implicito di mercato (Discussion paper)	Premio % implicito di mercato Aedes
A 1 giorno	8,5%	11,5%
A 1 mese	9,2%	23,9%
A 3 mesi	7,5%	18,0%
A 6 mesi	10,6%	4,9%

⁷ Oltre al già discusso strappo verificatosi nel febbraio 2022 si segnala che il giorno precedente all'annuncio dell'operazione (avvenuto il 30.9.2022) il prezzo di chiusura del titolo è passato da € 0,2195 a € 0,2620: l'incremento del 19,4% ha avuto evidenti conseguenze sulla metrica del premio sul prezzo spot del giorno precedente, che peraltro come si è visto rimane superiore alle medie individuate dal campione e calcolate dal Discussion Paper di Consob.

⁸ *“Rothschild & Co. ha agito quale advisor finanziario di Augusto”*.

6. Le conclusioni

Si procede a riassumere di seguito le risultanze delle metodologie valutative applicate e delle analisi condotte, rappresentando gli intervalli di valori ottenuti:

Modello valutativo	Minimo	Massimo
Analisi delle quotazioni di borsa	0,2359	0,2786
EPRA NTA	0,8000	
Analisi delle società comparabili	0,2448	0,5172
Analisi delle precedenti operazioni		
- Sconto EPRA NTA	0,6221	0,6447
- Premio market cap	0,3073	0,3765
- Premio OPA	0,2875	0,3239

Avuto riguardo alle finalità e all'oggetto del presente incarico, alla documentazione esaminata e alle informazioni raccolte, ai risultati delle analisi condotte, tenuto conto dei limiti specifici e delle difficoltà di valutazione, ritengo che la valorizzazione di Euro 0,2922 per azione di Aedes, stabilita ai fini dell'OPA oggetto del presente Parere, possa considerarsi complessivamente congrua dal punto di vista finanziario.

Milano, 3 febbraio 2023


Dott. Giovanni Crostarosa Guicciardi

M.4 Estratti dei patti parasociali pubblicati ai sensi dell'art. 122 del TUF

Informazioni essenziali ai sensi dell'articolo 122 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (il "TUF") e dell'art. 130 del regolamento di cui alla delibera CONSOB n. 11971/1999 (il "Regolamento Emittenti") e successive modifiche e integrazioni.

1. Premessa

In data 30 settembre 2022 Domus S.r.l. ("**InvestCo**" o l'"**Acquirente**"), veicolo di nuova costituzione partecipato da (i) Domus (Lux) SCSp (il "**Fondo**") facente capo a Hines Domus Associates LLC ("**Hines Domus**") e Loxias XIX S.à.r.l. ("**Loxias**") e (ii) in futuro anche da VI-BA S.r.l. ("**VI-BA**"), ha stipulato un contratto di compravendita (il "**Contratto di Compravendita Augusto**") con Augusto S.p.A. – in liquidazione ("**Augusto**"), azionista di controllo di Aedes SIIQ S.p.A. ("**Aedes SIIQ**" o la "**Società**" o l'"**Emittente**"), per l'acquisto, subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni, di (i) n. 126.322.589 azioni ordinarie di Aedes SIIQ, pari complessivamente al 47,9665% del capitale sociale dell'Emittente (le "**Azioni Ordinarie**"), e (ii) n. 17.251.539 azioni speciali ("**Azioni Speciali**" e congiuntamente alle Azioni Ordinarie, le "**Azioni**") (l'"**Acquisizione Augusto**"). 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 all'Acquirente.

Contestualmente, l'Acquirente ha sottoscritto un contratto di compravendita (il "**Contratto di Compravendita Palladio**") con Palladio Holding S.p.A. ("**Palladio**") che prevede l'acquisto, subordinatamente al Closing Augusto (come infra definito), di n. 10.345.780 azioni ordinarie, pari complessivamente al 3,69% del capitale sociale dell'Emittente su base completamente diluita a seguito della conversione delle Azioni Speciali (l'"**Acquisizione Palladio**", e congiuntamente all'Acquisizione Augusto, l'"**Acquisizione**").

A seguito dell'esecuzione dell'Acquisizione (il "**Closing**"), l'Acquirente verrà a detenere una partecipazione complessiva di n. 153.919.908 azioni ordinarie, rappresentativa del 54,86% per cento del capitale di Aedes SIIQ, su base completamente diluita a seguito della conversione delle Azioni Speciali.

Nel contesto dell'Acquisizione, il Fondo e VI-BA hanno sottoscritto un accordo di investimento e patto parasociale (l'"**Accordo di Investimento e Patto Parasociale**" o l'"**Accordo**"), volto a disciplinare, *inter alia*:

- (i) la capitalizzazione di InvestCo in relazione all'operazione nel suo complesso;
- (ii) la promozione da parte di InvestCo, in seguito al *closing* dell'Acquisizione Augusto (il "**Closing Augusto**") (e possibilmente anche dell'Acquisizione Palladio), di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria sulle azioni della Società (l'"**Offerta**"), finalizzata alla revoca dalla quotazione delle azioni della Società medesima dall'Euronext Milan;
- (iii) l'impegno di VI-BA a portare in adesione all'Offerta tutte le n. 25.459.788 azioni della Società dalla stessa detenute entro il 7° giorno lavorativo dall'inizio del periodo di offerta (l'"**Impegno ad Aderire**"); e
- (iv) la *governance* di InvestCo nel periodo intercorrente tra la data della sottoscrizione dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e il *closing* dell'Acquisizione Augusto, nonché a decorrere dal *closing* dell'Acquisizione Augusto, la *governance* e gli assetti proprietari di InvestCo, della Società e delle società dalla stessa di tempo in tempo controllate (le "**Controllate**") e il regime di circolazione delle quote di InvestCo.

Si riportano di seguito le informazioni essenziali (le "**Informazioni Essenziali**") in merito alle pattuizioni parasociali di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale (le "**Pattuizioni Parasociali**").

2. Tipologia di accordo parasociale

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale contiene pattuizioni rilevanti ai sensi dell'art. 122, comma 1 e 5, del TUF, di cui si dà atto nelle presenti Informazioni Essenziali.

3. Società i cui strumenti finanziari sono oggetto delle Pattuizioni Parasociali

Le disposizioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale hanno ad oggetto:

- (i) le quote di InvestCo, società a responsabilità limitata costituita ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano, Via Broletto n. 35, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 12513510961;

nonché, subordinatamente al Closing Augusto,

- (ii) le azioni di Aedes SIIQ, società per azioni costituita ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano, Via Tortona n. 37, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 09721360965; e
- (iii) le azioni delle società controllate da Aedes SIIQ.

4. Soggetti aderenti alle Pattuizioni Parasociali e diritti di voto riferiti alle azioni complessivamente conferite

Le disposizioni contenute nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale vincolano:

- (i) Domus (Lux) SCSp, con sede legale in rue de la Chapelle 7 L-1325, Lussemburgo, registrata al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al n. B269788 (il "**Fondo**"); e
- (ii) VI-BA S.r.l., con sede legale in Vicenza, Viale della Scienza 25, 36100, codice fiscale, partita IVA e registrazione al Registro delle Imprese di Vicenza al n. 02049310242 ("**VI-BA**");

(le "**Parti**").

Al completamento dell'Acquisizione Augusto, le Pattuizioni Parasociali vincoleranno il capitale sociale di InvestCo detenuto dal Fondo e da VI-BA (*i.e.*, l'intero capitale sociale di InvestCo). Alla medesima data, l'Accordo avrà quindi, indirettamente ad oggetto (i) le azioni ordinarie della Società detenute dal Fondo e da VI-BA, per il tramite di InvestCo, rappresentanti il 51,166% del capitale sociale di Aedes SIIQ (e, successivamente al completamento dell'Acquisizione Palladio, rappresentanti il 54,86% del capitale sociale di Aedes SIIQ), e (ii) le n. 25.459.788 azioni ordinarie della Società detenute da VI-BA, rappresentanti il 9,1% del capitale sociale di Aedes SIIQ, su base completamente diluita a seguito della conversione delle Azioni Speciali.

In seguito al completamento dell'Acquisizione Augusto, in virtù dell'adesione all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, nessun soggetto potrà controllare singolarmente InvestCo, e conseguentemente la Società, ai sensi dell'art. 93 del TUF e dell'art. 2359 del Codice Civile.

5. Principali previsioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale

5.1.1. Realizzazione dell'operazione

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede che le Parti prendano atto e il Fondo faccia sì che l'organo amministrativo di InvestCo deliberi l'approvazione dell'operazione nel suo complesso, con specifico riferimento all'Acquisizione Augusto, all'Acquisizione Palladio e, subordinatamente al Closing Augusto, al successivo lancio dell'Offerta.

Successivamente alla chiusura dell'Offerta, le Parti si impegnano a fare quanto commercialmente e ragionevolmente possibile per ottenere la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalle negoziazioni su Euronext Milan (il "**Delisting**"), ivi compreso, ove il Delisting non sia stato raggiunto ad esito dell'Offerta, quanto commercialmente e ragionevolmente possibile per procedere ad una fusione per incorporazione tra InvestCo e l'Emittente ai sensi degli articoli 2501 e seguenti del Codice Civile (la "**Fusione**"). A seguito dell'efficacia della Fusione, tutti i riferimenti a InvestCo e/o alla Società saranno considerati come riferimenti alla società risultante

dalla Fusione.

5.1.2. Impegni di capitalizzazione del Fondo e di VI-BA

5.1.2.1. Capitalizzazione di InvestCo in relazione all'Offerta

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, al fine di consentire a InvestCo di disporre delle risorse finanziarie necessarie al pagamento dei costi dell'operazione nel suo complesso, prevede che l'assemblea di InvestCo - a seguito della sottoscrizione del Contratto di Compravendita Augusto e almeno 16 giorni lavorativi prima del completamento dell'Acquisizione Augusto - deliberi un aumento di capitale sociale (l'"**Aumento di Capitale**") scindibile suddiviso in più *tranches*, l'efficacia del quale sarà soggetta al completamento dell'Acquisizione Augusto, per un importo massimo (incluso il sovrapprezzo) pari a 179.904.544,98 milioni e riservato, subordinatamente alle previsioni di cui al paragrafo 5.1.2.2, in sottoscrizione a:

- (i) il Fondo, per massimi complessivi Euro 148,9 milioni; e
- (ii) VI-BA, per complessivi Euro 31 milioni.

L'Aumento di Capitale prevede le seguenti *tranche*:

(a) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 82.764.268,94, da sottoscrivere al fine di dotare InvestCo del capitale necessario al pagamento del corrispettivo per l'Acquisizione Augusto e l'Acquisizione Palladio e dei relativi costi dell'operazione, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro 14.261.408,21 per VI-BA in cambio di quote ordinarie;
- (ii) Euro 1.610.160,00 per il Fondo in cambio di quote ordinarie; e
- (iii) Euro 66.892.700,73 per il Fondo in cambio di quote privilegiate;

(la "**Tranche Acquisizione**")

La Tranche Acquisizione dovrà essere sottoscritta e liberata almeno 3 giorni lavorativi prima della data del Closing Augusto, in tempo utile per garantire la debita esecuzione da parte di InvestCo dei propri obblighi di acquisto ai sensi del Contratto di Compravendita Augusto e del Contratto di Compravendita Palladio;

(b) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad Euro 36.745.361,93, da sottoscrivere al fine di consentire a InvestCo di disporre del capitale necessario ai fini del pagamento delle azioni di Aedes SIIQ da portare in adesione all'Offerta o altrimenti acquisite sul mercato e/o in esecuzione degli obblighi di acquisto e ai diritti di acquisto di cui all'art. 108, commi 1 e 2, e 111 del TUF (le "**Azioni Oggetto dell'Offerta**") e dei relativi costi dell'operazione, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro 6.331.725,64 per VI-BA in cambio di quote ordinarie;
- (ii) Euro 714.872,25 per il Fondo in cambio di quote ordinarie; e
- (iii) Euro 29.698.764,04 per il Fondo in cambio di quote privilegiate;

(la "**Tranche Riservata all'Offerta**")

La Tranche Riservata all'Offerta dovrà essere sottoscritta e liberata (i) alla/e data/e specificata/e da InvestCo mediante comunicazione scritta, o (ii) in mancanza della/e comunicazione/i di cui al punto (i), almeno cinque giorni lavorativi prima della pubblicazione del documento di offerta relativo all'Offerta, come specificato da InvestCo mediante comunicazione/i scritta/e;

(c) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 10.720.927,87, da sottoscrivere al fine di consentire ad InvestCo di disporre del capitale necessario per (i) pagare i rimanenti costi dell'operazione e (ii) finanziarie le operazioni della Società, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro 1.847.361,69 per VI-BA in cambio di quote ordinarie;
- (ii) Euro 208.573,09 per il Fondo in cambio di quote ordinarie; e
- (iii) Euro 8.664.993,09 per il Fondo in cambio di quote privilegiate;

(la "**Terza Tranche**")

La Terza Tranche dovrà essere sottoscritta e liberata, subordinatamente al completamento dell'Acquisizione Augusto, alla/e data/e così come specificata/e da InvestCo con comunicazione/i scritta/e;

(d) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad un massimo di Euro 49.673.986,24, da sottoscrivere al fine di dotare InvestCo, in una o più *tranche* in base all'effettivo fabbisogno di liquidità, del capitale necessario per dotare la Società dei fondi necessari al perseguimento di alcuni costi previsti dal piano industriale, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro 8.559.504,47 per VI-BA in cambio di quote ordinarie;
- (ii) Euro 966.394,66 per il Fondo in cambio di quote ordinarie; e
- (iii) fino a Euro 40.148.087,11 per il Fondo in cambio di quote privilegiate;

(la "**Tranche PI**")

La Tranche PI dovrà essere sottoscritta e liberata, subordinatamente al completamento dell'Acquisizione Augusto, alla data così come specificata da InvestCo con comunicazione/i scritta/e.

Le Parti hanno inoltre convenuto, ai sensi dell'Accordo, modalità di aggiustamento delle *tranches* dell'Aumento di Capitale.

5.1.3. Impegni in relazione all'Offerta

5.1.3.1. Deposito del Documento di Offerta e pubblicazione dell'Offerta

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede l'impegno di InvestCo, immediatamente dopo il perfezionamento dell'Acquisizione Augusto, di dare comunicazione alla Consob, alla Società e al mercato, nelle forme previste dal TUF e dal Regolamento Emittenti, della decisione di promuovere l'Offerta tramite InvestCo ai termini e condizioni indicati nella comunicazione ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti (il "**Comunicato 102**").

Le Parti faranno in modo che InvestCo promuova l'Offerta nel più breve tempo possibile e comunque nel rispetto del termine di cui all'art. 102, comma 3, TUF, mediante il deposito presso Consob del Documento di Offerta, restando peraltro inteso che il Documento d'Offerta sarà predisposto in conformità ai termini e alle condizioni dell'Offerta indicati nel Comunicato 102.

5.1.3.2. Garanzia

Il Fondo e VI-BA si impegnano a far quanto possibile affinché un istituto bancario rilasci la garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti (la "**Garanzia di Esatto Adempimento**") e si impegnano, immediatamente dopo la pubblicazione del Comunicato 102, a stipulare ogni accordo necessario con

tale istituto al fine di consentire a InvestCo di depositare la Garanzia di Esatto Adempimento nel rispetto del disposto dell'art. 37-bis, comma 3 del Regolamento Emittenti.

5.1.3.3. Impegno ad Aderire di VI-BA

Ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, VI-BA si è impegnata altresì a portare in adesione all'Offerta tutte le 25.459.788 azioni della Società dalla stessa detenute entro il 7° giorno lavorativo dall'inizio del periodo di offerta (l'"**Impegno ad Aderire**").

5.1.3.4. Obblighi durante il Periodo di Offerta

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede, con riferimento agli obblighi delle Parti durante il periodo dell'Offerta, che:

- (i) le parti dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, ad eccezione di InvestCo, si obbligino a non effettuare (o pattuire) e facciano sì che le proprie affiliate non effettuino (o pattuiscono), alcun acquisto di azioni della Società (o di strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime azioni nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo e i 6 mesi successivi alla data di pagamento del corrispettivo dell'Offerta (incluso a seguito dell'eventuale riapertura dei termini e dell'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 2 del TUF e/o della procedura congiunta di cui all'art. 108, comma 1 e 111 del TUF) (la "**Data Ultima di Pagamento**");
- (ii) InvestCo sia obbligata a non effettuare alcun acquisto di azioni della Società (o strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime azioni a prezzi superiori al corrispettivo dell'Offerta nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo e i 6 mesi successivi alla Data Ultima di Pagamento;
- (iii) le Parti rilascino una specifica dichiarazione e garanzia, per sé, per i propri soggetti affiliati e per le eventuali persone che agiscono in concerto con tale Parte o soggetto affiliato, di non aver effettuato (o pattuito) nei 12 mesi precedenti la data di sottoscrizione dell'Accordo alcun acquisto di azioni della Società (o di strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né di aver stipulato derivati o altri contratti che possano determinare una posizione lunga con riferimento alle medesime azioni;
- (iv) in caso di (a) aumento del corrispettivo dell'Offerta in conseguenza di atti, iniziative, comportamenti, accordi od operazioni di una parte, al di fuori della previa autorizzazione ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale; (b) violazione rilevante delle disposizioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale; (c) violazione di legge, tale Parte dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale responsabile dell'evento lesivo dovrà tenere indenni e manlevate le altre Parti dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

5.1.3.5. Esito dell'Offerta

All'esito dell'Offerta, ciascuna Parte dovrà far sì che InvestCo dia corso alle azioni di seguito indicate, in tempo utile per procedere al pagamento del corrispettivo dell'Offerta alla chiusura del periodo di adesione all'Offerta, senza tener conto di un'eventuale riapertura dei termini (la "**Prima Data di Pagamento**"):

- (i) pubblicazione da parte di InvestCo dei risultati definitivi dell'Offerta;
- (ii) sulla base delle adesioni ricevute, pagamento da parte di InvestCo del corrispettivo dell'Offerta;
- (iii) espletamento da parte di InvestCo delle formalità relative all'Offerta.

5.1.3.6. Riapertura dei Termini dell'Offerta, Obbligo e Diritto di Acquisto

Le Parti concordano che (a) la riapertura dei termini dell'Offerta potrà avvenire ai sensi dell'art. 40-*bis* del Regolamento Emittenti; (b) InvestCo adempierà l'obbligo di acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF in luogo del ripristino di un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni della Società; (c) InvestCo eserciterà diritto di acquisto ex art. 111 del TUF, assolvendo congiuntamente anche l'obbligo di acquisto ex art. 108, comma 1, del TUF.

In tali casi, l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale dispone che:

- (i) InvestCo diffonda le comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento;
- (ii) InvestCo adempia al pagamento e al regolamento dell'Offerta in relazione alle azioni della Società acquisite secondo le procedure descritte al paragrafo 5.1.3.6;
- (iii) sulla base delle adesioni ricevute, InvestCo proceda al pagamento del corrispettivo dell'Offerta ai possessori delle azioni della Società portate in adesione all'Offerta o da acquisire ai sensi dell'art. 111 del TUF.

5.1.4. Disposizioni relative a trasferimenti di quote di InvestCo

5.1.4.1 Lock-up e trasferimenti consentiti

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede che ciascuna Parte dell'Accordo non possa trasferire direttamente (o impegnarsi a trasferire direttamente) alcuna delle proprie quote di InvestCo a partire dalla Data del Closing sino al 31 dicembre 2026 (il "**Periodo di Lock-Up**") in assenza del preventivo consenso scritto dell'altra Parte (fermo restando che, prima del trasferimento e quale condizione per procedere allo stesso, il terzo acquirente dovrà aderire all'Accordo) (il "**Lock-Up**"), ad eccezione dei trasferimenti effettuati (i "**Trasferimenti Consentiti**") dalla parte cedente in favore di un soggetto affiliato a tale parte, fermo restando che (a) un trasferimento di quote da VI-BA ad un affiliato potrà essere considerato un Trasferimento Consentito solo dopo che tale affiliato abbia soddisfatto ogni applicabile verifica in relazione al *know-your-customer*, e a condizione che (b) il cessionario aderisca all'Accordo (adesione rispetto alla quale le Parti hanno già prestato il proprio consenso, subordinatamente al soddisfacimento delle condizioni (a), (b) e (c) di cui al presente paragrafo), fermo restando che la parte cedente resterà obbligata per sé e per il cessionario, e che (c) qualora il cessionario non sia più qualificabile come affiliato, la partecipazione venga immediatamente ritrasferita alla Parte o ad un suo affiliato; in assenza di tale ritrasferimento entro 30 giorni lavorativi dall'evento in questione, tale cessionario del Trasferimento Consentito cesserà di essere titolare di qualsiasi diritto di voto e/o patrimoniale in InvestCo e non potrà più nominare amministratori in InvestCo.

Fermo restando il Lock-Up di cui sopra e le disposizioni contenute nello statuto di InvestCo, il Fondo non potrà trasferire (o impegnarsi a trasferire) nessuna delle proprie quote ordinarie (nemmeno nel contesto di un Trasferimento Consentito) fino alla data in cui abbia trasferito tutte le sue quote privilegiate (fermo restando che in tale contesto il Fondo potrà trasferire anche le proprie quote ordinarie) o tutte le sue quote privilegiate risultino estinte e annullate nei casi previsti dall'Accordo.

Il Lock-Up non è applicabile ai trasferimenti di quote (i) da ciascuna parte dell'Accordo direttamente in favore dell'altra parte dell'Accordo e (ii) da VI-BA a Hines Domus e/o ad affiliati di Hines Domus (come definiti nell'Accordo), a condizione che tale trasferimento intervenga a seguito (a) al trasferimento da parte di Hines Domus (o da parte di affiliati di Hines Domus, come definiti nell'Accordo) di partecipazioni nel capitale sociale del Fondo o (b) al fatto che Hines Domus (o qualsiasi affiliato di Hines Domus, come definito nell'Accordo) che detiene partecipazioni nel capitale sociale del Fondo cessi di essere un affiliato di Hines Domus (come definito nell'Accordo). In caso di trasferimento ai sensi del punto (ii) del presente paragrafo, il cessionario del Trasferimento

Consentito non assumerà i diritti particolari dei soci ai sensi dell'articolo 2468, comma terzo, del Codice Civile previsti in favore di VI-BA.

Qualsiasi trasferimento di quote di InvestCo in violazione dell'Accordo sarà senza effetto.

5.1.4.2 Diritto di Prelazione del Fondo

Ferme restando le previsioni di cui al precedente paragrafo 5.1.4.1, alla scadenza del Periodo di Lock-up, nel caso in cui VI-BA intenda cedere, direttamente o indirettamente, in tutto o in parte, la propria partecipazione in InvestCo ad uno o più acquirenti, ivi incluso Hines Domus e/o affiliati di Hines Domus (come definiti nell'Accordo), il Fondo avrà un diritto di prelazione, da esercitarsi secondo le modalità di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

5.1.4.3 Cambio di Controllo di VI-BA

Nel caso in cui prima della scadenza del Periodo di Lock-Up si verifichi un cambio di controllo di VIBA (come definito nell'Accordo), e tale cambio di controllo di VI-BA (come definito nell'Accordo) permanga oltre 30 giorni lavorativi da quando VI-BA abbia ricevuto la relativa notifica, l'Accordo prevede che VI-BA non possa esercitare in InvestCo il diritto di voto e il diritto di nominare amministratori.

Inoltre, in caso di cambio di controllo di VI-BA (come definito nell'Accordo) che si verifichi prima della scadenza del Periodo di Lock-Up, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile, e nella misura in cui non venga posto rimedio a tale cambio di controllo di VI-BA (come definito nell'Accordo) ai sensi dell'Accordo, al Fondo è irrevocabilmente garantito un diritto di acquistare da VI-BA, la quale a sua volta sarà irrevocabilmente obbligata a vendere al Fondo, l'intera partecipazione in InvestCo detenuta in quel momento (l'“**Opzione Call**”), da esercitarsi secondo le modalità di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, per un corrispettivo pari al *fair market value* delle quote, da determinarsi secondo quanto stabilito nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

5.1.5. Governance di InvestCo

L'Accordo disciplina diversi profili relativi alla *governance* di InvestCo con riferimento (a) al periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione dell'Accordo e il Closing Augusto (il “**Periodo Transitorio**”) e (b) al periodo successivo al Closing Augusto.

5.1.5.1. Periodo Transitorio

5.1.5.1.1 Governance di InvestCo

L'Accordo prevede che nel Periodo Transitorio:

- (i) InvestCo sia amministrata da un amministratore unico nominato dal Fondo, ossia Alessandro Bozzano;
- (ii) l'amministratore unico di InvestCo sia investito di tutti i poteri necessari per perseguire l'Acquisizione Augusto e l'Acquisizione Palladio ai termini e alle condizioni stabiliti rispettivamente nel Contratto di Compravendita Augusto e nel Contratto di Compravendita Palladio;
- (iii) l'operatività di InvestCo sia limitata alle sole operazioni strettamente funzionali all'Acquisizione Augusto e all'Acquisizione Palladio e all'approvazione dell'Aumento di Capitale;
- (iv) il Fondo faccia in modo che InvestCo, senza il previo consenso scritto di VI-BA, non (i) effettui alcuna operazione che non sia strettamente necessaria per eseguire l'Acquisizione Augusto, l'Acquisizione Palladio e l'Aumento di Capitale secondo le previsioni dell'Accordo e (ii) modifichi sostanzialmente e negativamente per InvestCo e/o per una o più delle Parti e/o ai fini dell'Accordo di Investimento e Patto

Parasociale i termini e le condizioni del Contratto di Compravendita Augusto, del Contratto di Compravendita Palladio e/o dell'Aumento di Capitale.

5.1.5.2. Periodo successivo al Closing Augusto

5.1.5.2.1. Consiglio di Amministrazione di InvestCo

L'Accordo stabilisce che nel periodo successivo al *closing* dell'Acquisizione Augusto:

- (i) il consiglio di amministrazione di InvestCo sia formato da 5 (cinque) membri, nominati e rinnovati come segue:
 - (a) quattro membri, designati dal Fondo;
 - (b) un membro, quale Presidente del consiglio di amministrazione, designato da VI-BA, che riceverà un compenso definito dalle Parti ai sensi dell'Accordo.
- (ii) l'amministratore delegato di InvestCo sia nominato dal Fondo. L'amministratore delegato potrà avere tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, nei limiti consentiti dalla legge, ad eccezione in ogni caso delle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione (come di seguito definite), e fermo quanto compete ai soci per legge e comunque in relazione alle Materie a Maggioranza Rafforzata (come di seguito definite);
- (iii) i membri del Consiglio di Amministrazione siano nominati per un periodo di 3 (tre) anni, soggetto a rinnovo, e ricevano un compenso per la loro carica.

In caso di cessazione, per qualsiasi causa, di un amministratore, il nuovo amministratore sarà designato dalla stessa Parte che aveva designato il precedente amministratore cessato.

Ciascuna delle Parti dovrà votare per tutte le proprie quote e dovrà fare in modo che i propri rappresentanti designati votino per eleggere i candidati delle Parti per ciascuna delle cariche di amministratore sopra indicate, rispettivamente, in ogni assemblea degli azionisti che si terrà per la nomina degli amministratori e in ogni riunione del consiglio di amministrazione che si terrà per la cooptazione degli amministratori.

Ciascuna Parte, a seconda dei casi, avrà il diritto di revocare, con o senza giusta causa, qualsiasi amministratore dalla stessa designato, previa comunicazione scritta all'altra Parte, e l'altra Parte dovrà votare, o far sì che si voti, per tutte le sue quote al fine di revocare tale amministratore, fermo restando che la Parte che ha richiesto la revoca dovrà indennizzare InvestCo da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata dall'amministratore revocato in seguito alla richiesta di tale Parte.

5.1.5.2.2. Materie riservate al Consiglio di Amministrazione di InvestCo

Ai sensi dell'Accordo, le materie di seguito elencate saranno riservate all'esclusiva competenza del consiglio di amministrazione e dovranno essere approvate con il voto favorevole di almeno 3 amministratori, compreso in ogni caso il membro designato da VI-BA (le "**Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione**"):

- (i) adozione del piano industriale e/o modifiche del, e/o deviazioni sostanziali dal, medesimo (ivi inclusa qualsiasi operazione rilevante non espressamente contemplata dal, e/o materialmente non in linea con il, piano industriale approvato in conformità alle previsioni dell'Accordo) e/o adozione del budget e/o modifiche del, e/o deviazioni sostanziali dal, medesimo (ivi inclusa qualsiasi operazione sostanziale non espressamente contemplata dal, e/o materialmente non in linea con il, budget approvato in conformità alle previsioni dell'Accordo);

(ii) le seguenti materie, ad eccezione di qualsiasi azione e/o operazione contemplata nel e/o in linea con il piano industriale (come adottato in conformità alle previsioni dell'Accordo):

- (a) sottoscrizione di accordi di *partnership* e/o *joint venture*;
- (b) approvazione di spese per un importo superiore a 100.000 euro per voce di costo, nella misura in cui comportino una deviazione sostanziale dal piano industriale;
- (c) qualsiasi decisione in merito a direttive e/o istruzioni e/o pareri di *governance* nell'eventuale esercizio dell'attività di direzione e coordinamento relativa alla Società e/o alle Controllate sulle materie contemplate nel presente paragrafo 5.1.5.2.2, punti (i) e (ii);
- (d) assunzione e/o dimissione di dirigenti;
- (e) remunerazione di dirigenti;
- (f) allocazione della remunerazione stabilita dall'assemblea dei soci tra gli amministratori esecutivi (e al Presidente);
- (g) adozione e/o implementazione di piani di incentivazione, ivi inclusi piani di stock option, a favore di amministratori e/o dirigenti e/o dipendenti;
- (h) acquisto (a meno che non sia direttamente o indirettamente connesso all'operazione, come definita nell'Accordo) e/o trasferimento e/o conferimento e/o dimissione a diverso titolo e in qualsiasi forma della partecipazione di InvestCo nella Società;
- (i) acquisto e/o vendita e/o trasferimento e/o conferimento e/o affitto e/o cessione d'uso e/o dimissione a diverso titolo e in qualsiasi forma di aziende e/o rami d'azienda;
- (j) costituzione e/o scioglimento di società e/o di altri enti, conferimenti (in qualsiasi forma, ivi inclusi in natura) a società e/o ad altri enti;
- (k) progetti di fusione e/o scissione (ad eccezione della Fusione);
- (l) emissione e/o sottoscrizione (e/o proposta di emissione all'assemblea dei soci) di: titoli di debito e/o obbligazioni non convertibili e/o di altri strumenti finanziari non partecipativi;
- (m) richiesta di procedure concorsuali, accordi e/o concordati con i creditori e/o qualsiasi altra procedura fallimentare e/o piani di ristrutturazione;
- (n) modifiche (ma non risoluzione o altra forma di scioglimento) dell'accordo di consulenza (l'**"Accordo di Consulenza"**) stipulato fra InvestCo e Hines Italy RE S.r.l. ("**Hines Italy**");
- (o) proposte all'assemblea dei soci relative a: (i) operazioni straordinarie riservate per legge all'approvazione dell'assemblea dei soci (ad esempio, fusione, scissione, scorporo, trasformazione, etc.); (ii) emissione di titoli di debito e/o obbligazioni non convertibili e/o di altri strumenti finanziari non partecipativi; e (iii) quotazione in un mercato regolamentato;
- (p) qualsiasi decisione in ordine all'esercizio del diritto di voto (e/o alla manifestazione del consenso di InvestCo in qualsiasi forma) in relazione a - e/o proposte relative a - qualsiasi materia contemplata nel paragrafo 5.1.5.2.3 (i), (ii), (iv), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xii) e (xiv) nell'assemblea dei soci (e/o nell'assunzione delle decisioni spettanti ai soci) della Società e/o di qualsiasi altra società partecipata;

(iii) in ogni caso, le seguenti materie:

- (a) qualsiasi decisione in merito a direttive e/o istruzioni e/o pareri di *governance* nell'eventuale esercizio dell'attività di direzione e coordinamento relativa alla Società e/o alle Controllate sulle materie contemplate nel presente paragrafo 5.1.5.2.2, (iii);
- (b) emissione e/o sottoscrizione (e/o proposta di emissione all'assemblea dei soci) di: titoli di debito convertibili e/o obbligazioni convertibili e/o di altri strumenti finanziari partecipativi; aumenti di capitale (inclusi in natura);
- (c) riacquisto di azioni/quote proprie, subordinatamente all'autorizzazione dell'assemblea dei soci, e/o ogni operazione di qualsiasi natura sulle azioni/quote proprie (ivi inclusa l'assegnazione, la vendita, ecc.);
- (d) proposte all'assemblea dei soci relative a: (i) modifiche dello statuto; (ii) aumenti di capitale (inclusi in natura) e/o riduzioni del capitale; (iii) emissione di titoli di debito e/o obbligazioni convertibili e/o

- di altri strumenti finanziari partecipativi; (iv) distribuzioni (come definite nell'Accordo) non contemplate dal, e/o sostanzialmente non in linea con il, piano industriale; e (v) azioni legali contro gli amministratori e/o rinuncia e/o transazione delle medesime;
- (e) qualsiasi decisione in ordine all'esercizio del diritto di voto (e/o alla manifestazione del consenso di InvestCo in qualsiasi forma) in relazione a - e/o proposte relative a - qualsiasi materia contemplata nel paragrafo 5.1.5.2.3 (i) (solo con riferimento a operazioni che non riguardino società interamente possedute da InvestCo e/o che comportino effetti diluitivi dell'investimento diretto e/o indiretto di InvestCo e VI-BA), 5.1.5.2.3 (ii) (nei casi in cui (i) non sia garantita la nomina di un membro dell'organo di liquidazione da parte del membro del Consiglio di Amministrazione designato da VI-BA e/o (ii) le regole operative e di *governance* dell'organo di liquidazione non riflettano, *mutatis mutandis*, nella massima misura possibile, le medesime regole stabilite con riferimento al Consiglio di Amministrazione di InvestCo), 5.1.5.2.3 (iii) e (iv) (solo con riferimento all'emissione di titoli di debito convertibili e/o di obbligazioni convertibili e/o di altri strumenti finanziari partecipativi), 5.1.5.2.3 (v), (xi), (xiii) e (con riferimento alle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione diverse da quelle di cui al paragrafo 5.1.5.2.2 (i)) 5.1.5.2.3 (xiv) nell'assemblea dei soci (e/o nell'assunzione delle decisioni spettanti ai soci) della Società e/o di qualsiasi altra società partecipata e, in ogni caso, alla nomina dei relativi organi sociali.

5.1.5.2.3. Assemblea di InvestCo

Ai sensi dell'Accordo, i soci di InvestCo assumeranno le decisioni di loro competenza unicamente tramite assemblea (con espressa esclusione di ogni altro metodo e dunque anche della consultazione scritta e del consenso espresso per iscritto, ai sensi dell'articolo 2479, comma 3 del Codice Civile); l'assemblea di InvestCo delibererà secondo le maggioranze previste dalla legge, fatta eccezione per le decisioni relative alle seguenti materie che potranno essere adottate unicamente con la maggioranza di voti favorevoli di quote che rappresentino almeno l'85% del capitale sociale di InvestCo (la "**Maggioranza Rafforzata**"), e soggetta in ogni caso al voto favorevole di VI-BA e del Fondo (le "**Materie a Maggioranza Rafforzata**");

- (i) operazioni straordinarie riservate per legge all'approvazione dell'assemblea (ad esempio, fusioni, scissioni, scorpori, trasformazioni, ecc.); (ad eccezione della Fusione);
- (ii) liquidazione e/o scioglimento, nomina del competente organo di liquidazione, attribuzione dei relativi poteri e/o definizione delle regole operative;
- (iii) modifiche dello statuto, ivi inclusi aumenti e/o riduzioni del capitale sociale;
- (iv) emissione di titoli di debito e/o obbligazioni (convertibili o meno) e/o altri strumenti finanziari (partecipativi o meno);
- (v) decisioni ai sensi dell'articolo 2479, comma 1, n. 5, del Codice Civile che comportino una sostanziale modifica dell'oggetto sociale e/o una modifica dei diritti degli azionisti;
- (vi) remunerazione complessiva degli amministratori, ivi inclusi gli amministratori investiti di particolari cariche (incluso il Presidente), e/o dei sindaci;
- (vii) nomina della società di revisione legale dei conti;
- (viii) azioni legali contro gli amministratori e/o rinuncia e/o transazione delle medesime;
- (ix) piani di incentivazione, ivi inclusi piani di stock option;
- (x) distribuzioni (come definite nell'Accordo) non contemplate nel e/o sostanzialmente non in linea con il, piano industriale;
- (xi) riacquisto di azioni/quote proprie e/o qualsiasi altra operazione su azioni/quote proprie (ivi inclusa la conversione, l'annullamento ecc.);
- (xii) quotazione su un mercato regolamentato;
- (xiii) trasferimento della sede legale all'estero;

(xiv) qualsiasi decisione relativa alle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione di cui al paragrafo 5.1.5.2.2 che venga sottoposta, per qualsivoglia ragione, all'approvazione dell'assemblea dei soci, ivi incluso ai sensi dell'articolo 2479, comma 1, del Codice Civile.

Ai sensi dell'Accordo, le Parti hanno inoltre convenuto che – fermo restando che le Materie a Maggioranza Rafforzata saranno in ogni caso soggette al voto favorevole di VI-BA e del Fondo – la Maggioranza Rafforzata cesserà di essere efficace nel momento in cui: (i) la percentuale aggregata delle quote detenute dal Fondo e da VI-BA in InvestCo o nella società risultante dalla Fusione diventi inferiore all'85% del relativo capitale sociale, nel qual caso le Parti si sono impegnate a concordare tempestivamente – ed a modificare conformemente lo statuto senza ritardo – una nuova percentuale di maggioranza per le Materie a Maggioranza Rafforzata, sulla base della percentuale aggregata di quote detenute dal Fondo e da VI-BA (tale percentuale di maggioranza dovrà essere tale da assicurare efficacemente il voto favorevole decisivo delle quote detenute dal Fondo e da VI-BA per l'approvazione delle Materie a Maggioranza Rafforzata) e/o (ii) VI-BA cessi di detenere quote in InvestCo o nella società risultante dalla Fusione.

5.1.5.2.4. Collegio Sindacale di InvestCo

L'Accordo stabilisce che nel periodo successivo al Closing Augusto:

- (i) il collegio sindacale di InvestCo sia formato da 3 (tre) membri effettivi e 2 (due) membri supplenti, nominati come segue:
 - (a) 1 (un) membro effettivo e 1 (uno) membro supplente designati dal VI-BA; e
 - (b) 2 (due) membri effettivi e 1 (uno) supplente designati dal Fondo.
- (ii) il Presidente del collegio sindacale di InvestCo sia nominato tra i membri designati da VI-BA che riceverà un compenso definito dalle Parti ai sensi dell'Accordo.

In caso di cessazione dell'incarico, per qualsiasi causa, di un sindaco, il nuovo sindaco sarà designato dalla stessa Parte che aveva designato il precedente sindaco cessato.

5.1.6. Governance della Società e delle Controllate

L'Accordo stabilisce che la *governance* della Società e delle Controllate rifletterà, *mutatis mutandis*, nella massima misura possibile, le stesse regole stabilite per InvestCo all'interno dell'Accordo.

In virtù di quanto precede, le Parti si sono impegnate a far sì che:

- (i) (a) gli amministratori che il Consiglio di Amministrazione della Società nominerà come amministratori della Società – ai sensi del Contratto di Compravendita Augusto (e a seguito delle dimissioni di 4 (quattro) degli attuali amministratori) – includeranno fino a 3 (tre) membri designati dal Fondo e 1 (uno) membro designato da VI-BA e (b) la lista che sarà successivamente presentata da InvestCo in relazione all'assemblea dell'Emittente che sarà convocata per la nomina dei nuovi amministratori dell'Emittente includa 1 (uno) membro designato da VI-BA (restando inteso che in ogni caso, come risultato dei punti (a) e (b) che precedono, VI-BA avrà diritto di designare in aggregato soltanto 1 (uno) membro del consiglio di amministrazione della Società);
- (ii) al Delisting della Società, il Consiglio di Amministrazione della Società abbia la stessa composizione del Consiglio di Amministrazione di InvestCo;
- (iii) il Consiglio di Amministrazione delle Controllate abbia la stessa composizione del Consiglio di Amministrazione di InvestCo (fermo restando che il Fondo potrà decidere di non nominare nel consiglio di amministrazione di ogni Controllata uno o più dei 3 (tre) membri che può designare come amministratori del consiglio di ogni Controllata ai sensi della presente previsione);

- (iv) qualsiasi azione da intraprendere da parte della Società e/o di una Controllata che riguardi materie rientranti nelle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione sia approvata dall'organo competente della Società e/o della Controllata in questione con il voto favorevole dell'amministratore (indirettamente) designato da VI-BA, nei limiti di quanto previsto dall'Accordo:
- (v) chiunque abbia rivestito il ruolo di amministratore, dirigente o consulente della Società in qualunque momento nel corso dei tre anni precedenti l'Acquisizione Augusto non potrà, a seguito della chiusura dell'Offerta, essere nominato direttamente o indirettamente, amministratore, dirigente o consulente di InvestCo, la Società e/o di una qualsiasi Controllata.

5.1.7. Statuto

Le Parti si sono impegnate a riflettere le previsioni dell'Accordo, per quanto giuridicamente possibile, nello statuto di InvestCo nel testo oggetto di approvazione nell'ambito della stessa assemblea di InvestCo che approverà l'Aumento di Capitale e che lo statuto dell'entità risultante dalla Fusione, ove esistente, rifletta altresì tali previsioni.

Le Parti si sono impegnate a fare in modo che, non appena possibile successivamente alla data del Delisting delle azioni della Società da Euronext Milan, l'assemblea straordinaria della Società adotti il testo dello statuto che dovrà riflettere quanto più possibile le previsioni dello statuto di InvestCo, ivi incluse le previsioni in relazione alla composizione del Consiglio di Amministrazione e delle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione come stabilito nell'Accordo.

5.1.8. Underperformance

Al verificarsi di un evento di *underperformance*, come definito e regolato all'interno dell'Accordo:

- (i) per l'approvazione della Materia Riservata al Consiglio di Amministrazione indicata al superiore paragrafo 5.1.5.2.2 (i) non sarà più necessario il voto favorevole dell'amministratore designato da VI-BA, fermo restando che ognuna delle materie indicate al paragrafo 5.1.5.2.2 (ii) e (iii) sarà soggetta al voto favorevole di almeno tre amministratori, incluso in ogni caso l'amministratore designato da VI-BA; e
- (ii) le Materie a Maggioranza Rafforzata comprenderanno solo le decisioni di cui al paragrafo 5.1.5.2.3 da (i) a (v) e n. (xi), (xiii) e (xiv) (con riferimento alle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione diverse da quelle previste ai sensi del paragrafo 5.1.5.2.2(i)), restando inteso che qualsiasi altra decisione di cui al paragrafo 5.1.5.2.3 da (vi) a (x) e n. (xii) e (xiv) (solo con riferimento alle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione previste ai sensi del paragrafo 5.1.5.2.2(i)) non costituirà più una Materia a Maggioranza Rafforzata e potrà essere deliberata con la maggioranza prevista dalla legge applicabile;

in ciascun caso previsto dai paragrafi 5.1.8 (i) e (ii), a condizione che l'Accordo di Consulenza con Hines Italy venga risolto ai sensi dello stesso a causa di tale *underperformance* e a condizione che non vi siano (né vi saranno) altri accordi di consulenza in vigore tra InvestCo e/o la Società e/o una qualsiasi Controllata, da un lato, e Hines Domus e/o un qualsiasi affiliato di Hines Domus (come definito nell'Accordo), ivi incluso Hines Italy, dall'altro.

L'Accordo prevede inoltre che in alcune specifiche circostanze (la "**Prima Circostanza di Underperformance**"), le previsioni di cui ai paragrafi (i) e (ii) sopra si applicheranno solamente fintanto che perduri tale Prima Circostanza di Underperformance, fermo restando che nel caso in cui venga posto rimedio alla Prima Circostanza di Underperformance, le previsioni di cui ai paragrafi (i) e (ii) sopra cesseranno di applicarsi dalla data in cui è stato posto rimedio e, di conseguenza, (a) l'approvazione delle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione ai sensi del paragrafo 5.1.5.2.2(i) richiederà nuovamente il voto favorevole dell'amministratore designato da VI-BA e (b) le Materie a Maggioranza Rafforzata comprenderanno

nuovamente tutte le questioni indicate paragrafo 5.1.5.2.3. Tale disposizione potrà applicarsi una sola volta al verificarsi di una Prima Circostanza di Underperformance e non al verificarsi di qualsiasi evento o circostanza successiva che dia origine a una *underperformance*.

6. Durata delle Pattuizioni Parasociali

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale è stato sottoscritto in data 30 settembre 2022.

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale rimarrà in vigore fino al ricorrere della prima tra le seguenti date: (i) tre anni dal Closing Augusto, nel caso in cui il *delisting* della Società non venisse perfezionato entro tre anni dal Closing Augusto; (ii) cinque anni dal Closing Augusto, nel caso in cui il *delisting* della Società venisse perfezionato entro tre anni dal Closing Augusto.

Le disposizioni dell'Accordo che regolano il Periodo Transitorio sono immediatamente efficaci. Le disposizioni dell'Accordo che regolano la promozione e lo svolgimento dell'Offerta e il periodo successivo al Closing Augusto entreranno in vigore a partire dalla data del Closing Augusto.

7. Deposito presso il Registro delle Imprese

L'Accordo d'Investimento e Patto Parasociale sarà depositato presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi nei termini di legge.

8. Pubblicazione dell'estratto

Ai sensi dell'art. 122, comma 1, lettera b), del TUF e dell'art. 130 del Regolamento Emittenti, l'estratto delle pattuizioni parasociali contenute nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale è stato pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" in data 5 ottobre 2022 e sul sito internet <http://www.aedes-siiq.com>.

Informazioni essenziali ai sensi dell'articolo 122 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (il "TUF") e dell'art. 130 del regolamento di cui alla delibera CONSOB n. 11971/1999 (il "Regolamento Emittenti") e successive modifiche e integrazioni.

Le informazioni essenziali qui riportate costituiscono un aggiornamento del testo pubblicato in data 5 ottobre 2022. Di seguito, in grassetto sottolineato, le parti aggiunte e/o modificate rispetto al testo delle informazioni essenziali pubblicato in data 5 ottobre 2022 che tengono conto dell'avvenimento del Closing (come *infra* definito) e della sottoscrizione in data 14 dicembre 2022 di un accordo modificativo dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale (come *infra* definito).

1. Premessa

In data 30 settembre 2022 Domus S.r.l. ("InvestCo" o l'"Acquirente"), veicolo di nuova costituzione partecipato da (i) Domus (Lux) SCSp (il "Fondo") facente capo a Hines Domus Associates LLC ("Hines Domus") e Loxias XIX S.à.r.l. ("Loxias") e (ii) da VI-BA S.r.l. ("VI-BA"), ha stipulato un contratto di compravendita (il "Contratto di Compravendita Augusto") con Augusto S.p.A. – in liquidazione ("Augusto"), già azionista di controllo di Aedes SIIQ S.p.A. ("Aedes SIIQ" o la "Società" o l'"Emittente"), per l'acquisto, subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni, di (i) n. 126.322.589 azioni ordinarie di Aedes SIIQ, pari complessivamente al 47,9665% del capitale sociale dell'Emittente (le "Azioni Ordinarie"), e (ii) n. 17.251.539 azioni speciali ("Azioni Speciali" e congiuntamente alle Azioni Ordinarie, le "Azioni") (l'"Acquisizione Augusto"). Ai sensi dello statuto di Aedes SIIQ, le Azioni Speciali **sono state** automaticamente convertite in Azioni Ordinarie sulla base di un rapporto di 1:1 al perfezionamento della compravendita delle stesse all'Acquirente.

Contestualmente, l'Acquirente ha sottoscritto un contratto di compravendita (il "Contratto di Compravendita Palladio") con Palladio Holding S.p.A. ("Palladio") per l'acquisto, subordinatamente al Closing Augusto (come *infra* definito), di n. 10.345.780 azioni ordinarie, pari complessivamente al 3,69% del capitale sociale dell'Emittente su base completamente diluita a seguito della conversione delle Azioni Speciali (l'"Acquisizione Palladio", e congiuntamente all'Acquisizione Augusto, l'"Acquisizione").

A seguito dell'esecuzione dell'Acquisizione (il "Closing"), l'Acquirente è venuto a detenere una partecipazione complessiva di n. 153.919.908 azioni ordinarie, rappresentativa del 54,86% per cento del capitale di Aedes SIIQ, su base completamente diluita a seguito della conversione delle Azioni Speciali.

Nel contesto dell'Acquisizione, il Fondo e VI-BA hanno sottoscritto un accordo di investimento e patto parasociale (l'"Accordo di Investimento e Patto Parasociale" o l'"Accordo"), volto a disciplinare, *inter alia*:

- (i) la capitalizzazione di InvestCo in relazione all'operazione nel suo complesso;
- (ii) la promozione da parte di InvestCo, in seguito al *closing* dell'Acquisizione Augusto (il "Closing Augusto") e dell'Acquisizione Palladio, di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria sulle azioni della Società (l'"Offerta"), finalizzata alla revoca dalla quotazione delle azioni della Società medesima dall'Euronext Milan;
- (iii) l'impegno di VI-BA a portare in adesione all'Offerta tutte le n. 25.459.788 azioni della Società dalla stessa detenute entro il 7° giorno lavorativo dall'inizio del periodo di offerta (l'"Impegno ad Aderire"); e
- (iv) la *governance* di InvestCo nel periodo intercorrente tra la data della sottoscrizione dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale e il *closing* dell'Acquisizione Augusto, nonché a decorrere dal *closing* dell'Acquisizione Augusto, la *governance* e gli assetti proprietari di InvestCo, della Società e delle società dalla stessa di tempo in tempo controllate (le "Controllate") e il regime di circolazione delle quote di InvestCo.

In data 14 dicembre 2022 ha avuto luogo il Closing, a seguito dell'esecuzione dell'Acquisizione.

Si riportano di seguito le informazioni essenziali (le "Informazioni Essenziali") in merito alle pattuizioni parasociali di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale (le "Pattuizioni Parasociali").

2. Tipologia di accordo parasociale

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale contiene pattuizioni rilevanti ai sensi dell'art. 122, comma 1 e 5, del TUF, di cui si dà atto nelle presenti Informazioni Essenziali.

3. Società i cui strumenti finanziari sono oggetto delle Pattuizioni Parasociali

Le disposizioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale hanno ad oggetto:

- (i) le quote di InvestCo, società a responsabilità limitata costituita ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano, **Via Alessandro Manzoni, 38**, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 12513510961;

nonché, **a seguito del** Closing Augusto,

- (ii) le azioni di Aedes SIIQ, società per azioni costituita ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano, Via Tortona n. 37, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 09721360965; e
- (iii) le azioni delle società controllate da Aedes SIIQ.

4. Soggetti aderenti alle Pattuizioni Parasociali e diritti di voto riferiti alle azioni complessivamente conferite

Le disposizioni contenute nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale vincolano:

- (i) Domus (Lux) SCSp, con sede legale in rue de la Chapelle 7 L-1325, Lussemburgo, registrata al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al n. B269788 (il "**Fondo**"); e
- (ii) VI-BA S.r.l., con sede legale in Vicenza, Viale della Scienza 25, 36100, codice fiscale, partita IVA e registrazione al Registro delle Imprese di Vicenza al n. 02049310242 ("**VI-BA**");

(le "**Parti**").

A seguito del completamento dell'Acquisizione Augusto, le Pattuizioni Parasociali **vincolano** il capitale sociale di InvestCo detenuto dal Fondo e da VI-BA (*i.e.*, l'intero capitale sociale di InvestCo). L'Accordo **ha** quindi, indirettamente ad oggetto (i) le azioni ordinarie della Società detenute dal Fondo e da VI-BA, per il tramite di InvestCo, rappresentanti, **a seguito del Closing**, il 54,86% del capitale sociale di Aedes SIIQ, e (ii) le n. 25.459.788 azioni ordinarie della Società detenute da VI-BA, rappresentanti il 9,1% del capitale sociale di Aedes SIIQ, su base completamente diluita a seguito della conversione delle Azioni Speciali.

In seguito al completamento dell'Acquisizione Augusto, in virtù dell'adesione all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, nessun soggetto **controlla** singolarmente InvestCo, e conseguentemente la Società, ai sensi dell'art. 93 del TUF e dell'art. 2359 del Codice Civile.

5. Principali previsioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale

5.1.1. Realizzazione dell'operazione

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede che le Parti prendano atto e il Fondo faccia sì che l'organo amministrativo di InvestCo deliberi l'approvazione dell'operazione nel suo complesso, con specifico riferimento all'Acquisizione Augusto, all'Acquisizione Palladio e, subordinatamente al Closing Augusto, al successivo lancio

dell'Offerta.

Successivamente alla chiusura dell'Offerta, le Parti si impegnano a fare quanto commercialmente e ragionevolmente possibile per ottenere la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalle negoziazioni su Euronext Milan (il "**Delisting**"), ivi compreso, ove il Delisting non sia stato raggiunto ad esito dell'Offerta, quanto commercialmente e ragionevolmente possibile per procedere ad una fusione per incorporazione tra InvestCo e l'Emittente ai sensi degli articoli 2501 e seguenti del Codice Civile (la "**Fusione**"). A seguito dell'efficacia della Fusione, tutti i riferimenti a InvestCo e/o alla Società saranno considerati come riferimenti alla società risultante dalla Fusione.

5.1.2. *Impegni di capitalizzazione del Fondo e di VI-BA*

In data 14 dicembre 2022, il Fondo e VI-BA hanno sottoscritto un accordo modificativo (l'“Accordo Modificativo”) dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale con cui hanno modificato l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale (come di seguito definito) e rimodulato gli importi delle tranche dello stesso, come di seguito rappresentato.

5.1.2.1. *Capitalizzazione di InvestCo in relazione all'Offerta*

In conformità a quanto previsto ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, come modificato in data 14 dicembre 2022, al fine di consentire a InvestCo di disporre delle risorse finanziarie necessarie al pagamento dei costi dell'operazione nel suo complesso, l'assemblea di InvestCo, **in data 2 dicembre 2022, ha deliberato** un aumento di capitale sociale (l'“**Aumento di Capitale**”) scindibile suddiviso in più *tranches*, **efficace subordinatamente** al completamento dell'Acquisizione Augusto, per un importo massimo (incluso il sovrapprezzo) pari a 179.**894.544,98** e riservato, subordinatamente alle previsioni di cui al paragrafo 5.1.2.2, in sottoscrizione a:

- (i) il Fondo, per massimi complessivi Euro 148,9 milioni; e
- (ii) VI-BA, per complessivi Euro 31 milioni.

L'Aumento di Capitale prevede le seguenti *tranche*:

(a) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro **66.966.625,91**, da sottoscrivere al fine di dotare InvestCo del capitale necessario al pagamento del corrispettivo per l'Acquisizione Augusto e l'Acquisizione Palladio e dei relativi costi dell'operazione, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro **11.540.777,19** per VI-BA in cambio di quote ordinarie;
- (ii) Euro **1.302.991,00** per il Fondo in cambio di quote ordinarie; e
- (iii) Euro **54.132.857,71** per il Fondo in cambio di quote privilegiate;

(la “**Tranche Acquisizione**”)

La Tranche Acquisizione è **stata integralmente** sottoscritta e liberata **in data 9 dicembre 2022**;

(b) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad Euro **36.745.188,98**, da sottoscrivere al fine di consentire a InvestCo di disporre del capitale necessario ai fini del pagamento delle azioni di Aedes SIIQ da portare in adesione all'Offerta o altrimenti acquisite sul mercato e/o in esecuzione degli obblighi di acquisto e ai diritti di acquisto di cui all'art. 108, commi 1 e 2, e 111 del TUF (le “**Azioni Oggetto dell'Offerta**”) e dei relativi costi dell'operazione, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro **6.331.582,67** per VI-BA in cambio di quote ordinarie;

- (ii) Euro **714.856,11** per il Fondo in cambio di quote ordinarie; e
- (iii) Euro **29.698.750,21** per il Fondo in cambio di quote privilegiate;

(la “Tranche Riservata all’Offerta”)

La Tranche Riservata all’Offerta dovrà essere sottoscritta e liberata **entro la prima data tra (i) il 30 giugno 2023 o (ii) la/e data/e specificata/e da InvestCo mediante comunicazione scritta da inviarsi al Fondo e a VI-BA con preavviso di almeno 16 giorni lavorativi**, o **(iii) in mancanza della/e comunicazione/i di cui al punto (ii)**, almeno cinque giorni lavorativi prima della pubblicazione del documento di offerta relativo all’Offerta, come specificato da InvestCo mediante comunicazione/i scritta/e;

(c) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro **11.338.062,53**, da sottoscrivere al fine di consentire ad InvestCo di disporre del capitale necessario per (i) pagare i rimanenti costi dell’operazione e (ii) finanziarie le operazioni della Società, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro **1.953.667,46** per VI-BA in cambio di quote ordinarie;
- (ii) Euro **220.575,36** per il Fondo in cambio di quote ordinarie; e
- (iii) Euro **9.163.819,71** per il Fondo in cambio di quote privilegiate;

(la “Terza Tranche”)

La Terza Tranche dovrà essere sottoscritta e liberata **entro la prima data tra (i) il 30 settembre 2023, o (ii) la/e data/e così come specificata/e da InvestCo con comunicazione/i scritta/e da inviarsi al Fondo e a VI-BA con preavviso di almeno 16 giorni lavorativi**;

(d) una *tranche* di importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad un massimo di Euro **64.844.667,56**, da sottoscrivere al fine di dotare InvestCo, in una o più *tranche* in base all’effettivo fabbisogno di liquidità, del capitale necessario per dotare la Società dei fondi necessari al perseguimento di alcuni costi previsti dal piano industriale, riservata alla sottoscrizione come segue:

- (i) Euro **11.173.972,68** per VI-BA in cambio di quote ordinarie;
- (ii) Euro **1.261.577,53** per il Fondo in cambio di quote ordinarie; e
- (iii) fino a Euro **52.409.117,35** per il Fondo in cambio di quote privilegiate;

(la “Tranche PI”)

La Tranche PI dovrà essere sottoscritta e liberata **entro la prima data tra (i) il 31 dicembre 2023, o (ii) la data così come specificata da InvestCo con comunicazione/i scritta/e da inviarsi al Fondo e a VI-BA con preavviso di almeno 16 giorni lavorativi**.

Le Parti hanno inoltre convenuto, ai sensi dell’Accordo, modalità di aggiustamento delle *tranches* dell’Aumento di Capitale.

5.1.3. Impegni in relazione all’Offerta

5.1.3.1. Deposito del Documento di Offerta e pubblicazione dell’Offerta

Ai sensi dell’Accordo di Investimento e Patto Parasociale, in data 14 dicembre 2022, InvestCo ha dato comunicazione alla Consob, alla Società e al mercato, nelle forme previste dal TUF e dal Regolamento Emittenti, della decisione di promuovere l’Offerta tramite InvestCo ai termini e condizioni indicati nella comunicazione ai

sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti (il "**Comunicato 102**").

Le Parti faranno in modo che InvestCo promuova l'Offerta nel più breve tempo possibile e comunque nel rispetto del termine di cui all'art. 102, comma 3, TUF, mediante il deposito presso Consob del Documento di Offerta, restando peraltro inteso che il Documento d'Offerta sarà predisposto in conformità ai termini e alle condizioni dell'Offerta indicati nel Comunicato 102.

5.1.3.2. *Garanzia*

Il Fondo e VI-BA si impegnano a far quanto possibile affinché un istituto bancario rilasci la garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti (la "**Garanzia di Esatto Adempimento**") e si impegnano a stipulare ogni accordo necessario con tale istituto al fine di consentire a InvestCo di depositare la Garanzia di Esatto Adempimento nel rispetto del disposto dell'art. 37-*bis*, comma 3 del Regolamento Emittenti.

5.1.3.3. *Impegno ad Aderire di VI-BA*

Ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, VI-BA si è impegnata altresì a portare in adesione all'Offerta tutte le 25.459.788 azioni della Società dalla stessa detenute entro il 7° giorno lavorativo dall'inizio del periodo di offerta (l'**Impegno ad Aderire**).

5.1.3.4. *Obblighi durante il Periodo di Offerta*

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede, con riferimento agli obblighi delle Parti durante il periodo dell'Offerta, che:

- (i) le parti dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, ad eccezione di InvestCo, si obbligino a non effettuare (o pattuire) e facciano sì che le proprie affiliate non effettuino (o pattuiscono), alcun acquisto di azioni della Società (o di strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime azioni nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo e i 6 mesi successivi alla data di pagamento del corrispettivo dell'Offerta (incluso a seguito dell'eventuale riapertura dei termini e dell'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 2 del TUF e/o della procedura congiunta di cui all'art. 108, comma 1 e 111 del TUF) (la "**Data Ultima di Pagamento**");
- (ii) InvestCo sia obbligata a non effettuare alcun acquisto di azioni della Società (o strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime azioni a prezzi superiori al corrispettivo dell'Offerta nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo e i 6 mesi successivi alla Data Ultima di Pagamento;
- (iii) le Parti rilascino una specifica dichiarazione e garanzia, per sé, per i propri soggetti affiliati e per le eventuali persone che agiscono in concerto con tale Parte o soggetto affiliato, di non aver effettuato (o pattuito) nei 12 mesi precedenti la data di sottoscrizione dell'Accordo alcun acquisto di azioni della Società (o di strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né di aver stipulato derivati o altri contratti che possano determinare una posizione lunga con riferimento alle medesime azioni;
- (iv) in caso di (a) aumento del corrispettivo dell'Offerta in conseguenza di atti, iniziative, comportamenti, accordi od operazioni di una parte, al di fuori della previa autorizzazione ai sensi dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale; (b) violazione rilevante delle disposizioni dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale; (c) violazione di legge, tale Parte dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale responsabile dell'evento lesivo dovrà tenere indenni e manlevate le altre Parti dell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

5.1.3.5. *Esito dell'Offerta*

All'esito dell'Offerta, ciascuna Parte dovrà far sì che InvestCo dia corso alle azioni di seguito indicate, in tempo utile per procedere al pagamento del corrispettivo dell'Offerta alla chiusura del periodo di adesione all'Offerta, senza tener conto di un'eventuale riapertura dei termini (la "**Prima Data di Pagamento**"):

- (i) pubblicazione da parte di InvestCo dei risultati definitivi dell'Offerta;
- (ii) sulla base delle adesioni ricevute, pagamento da parte di InvestCo del corrispettivo dell'Offerta;
- (iii) espletamento da parte di InvestCo delle formalità relative all'Offerta.

5.1.3.6. *Riapertura dei Termini dell'Offerta, Obbligo e Diritto di Acquisto*

Le Parti concordano che (a) la riapertura dei termini dell'Offerta potrà avvenire ai sensi dell'art. 40-*bis* del Regolamento Emittenti; (b) InvestCo adempierà l'obbligo di acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF in luogo del ripristino di un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni della Società; (c) InvestCo eserciterà diritto di acquisto ex art. 111 del TUF, assolvendo congiuntamente anche l'obbligo di acquisto ex art. 108, comma 1, del TUF.

In tali casi, l'Accordo di Investimento e Patto Parasociale dispone che:

- (i) InvestCo diffonda le comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento;
- (ii) InvestCo adempia al pagamento e al regolamento dell'Offerta in relazione alle azioni della Società acquisite secondo le procedure descritte al paragrafo 5.1.3.6;
- (iii) sulla base delle adesioni ricevute, InvestCo proceda al pagamento del corrispettivo dell'Offerta ai possessori delle azioni della Società portate in adesione all'Offerta o da acquisire ai sensi dell'art. 111 del TUF.

5.1.4. *Disposizioni relative a trasferimenti di quote di InvestCo*

5.1.4.1 *Lock-up e trasferimenti consentiti*

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale prevede che ciascuna Parte dell'Accordo non possa trasferire direttamente (o impegnarsi a trasferire direttamente) alcuna delle proprie quote di InvestCo a partire dalla Data del Closing sino al 31 dicembre 2026 (il "**Periodo di Lock-Up**") in assenza del preventivo consenso scritto dell'altra Parte (fermo restando che, prima del trasferimento e quale condizione per procedere allo stesso, il terzo acquirente dovrà aderire all'Accordo) (il "**Lock-Up**"), ad eccezione dei trasferimenti effettuati (i "**Trasferimenti Consentiti**") dalla parte cedente in favore di un soggetto affiliato a tale parte, fermo restando che (a) un trasferimento di quote da VI-BA ad un affiliato potrà essere considerato un Trasferimento Consentito solo dopo che tale affiliato abbia soddisfatto ogni applicabile verifica in relazione al *know-your-customer*, e a condizione che (b) il cessionario aderisca all'Accordo (adesione rispetto alla quale le Parti hanno già prestato il proprio consenso, subordinatamente al soddisfacimento delle condizioni (a), (b) e (c) di cui al presente paragrafo), fermo restando che la parte cedente resterà obbligata per sé e per il cessionario, e che (c) qualora il cessionario non sia più qualificabile come affiliato, la partecipazione venga immediatamente ritrasferita alla Parte o ad un suo affiliato; in assenza di tale ritrasferimento entro 30 giorni lavorativi dall'evento in questione, tale cessionario del Trasferimento Consentito cesserà di essere titolare di qualsiasi diritto di voto e/o patrimoniale in InvestCo e non potrà più nominare amministratori in InvestCo.

Fermo restando il Lock-Up di cui sopra e le disposizioni contenute nello statuto di InvestCo, il Fondo non potrà trasferire (o impegnarsi a trasferire) nessuna delle proprie quote ordinarie (nemmeno nel contesto di un

Trasferimento Consentito) fino alla data in cui abbia trasferito tutte le sue quote privilegiate (fermo restando che in tale contesto il Fondo potrà trasferire anche le proprie quote ordinarie) o tutte le sue quote privilegiate risultino estinte e annullate nei casi previsti dall'Accordo.

Il Lock-Up non è applicabile ai trasferimenti di quote (i) da ciascuna parte dell'Accordo direttamente in favore dell'altra parte dell'Accordo e (ii) da VI-BA a Hines Domus e/o ad affiliati di Hines Domus (come definiti nell'Accordo), a condizione che tale trasferimento intervenga a seguito (a) al trasferimento da parte di Hines Domus (o da parte di affiliati di Hines Domus, come definiti nell'Accordo) di partecipazioni nel capitale sociale del Fondo o (b) al fatto che Hines Domus (o qualsiasi affiliato di Hines Domus, come definito nell'Accordo) che detiene partecipazioni nel capitale sociale del Fondo cessi di essere un affiliato di Hines Domus (come definito nell'Accordo). In caso di trasferimento ai sensi del punto (ii) del presente paragrafo, il cessionario del Trasferimento Consentito non assumerà i diritti particolari dei soci ai sensi dell'articolo 2468, comma terzo, del Codice Civile previsti in favore di VI-BA.

Qualsiasi trasferimento di quote di InvestCo in violazione dell'Accordo sarà senza effetto.

5.1.4.2 Diritto di Prelazione del Fondo

Ferme restando le previsioni di cui al precedente paragrafo 5.1.4.1, alla scadenza del Periodo di Lock-up, nel caso in cui VI-BA intenda cedere, direttamente o indirettamente, in tutto o in parte, la propria partecipazione in InvestCo ad uno o più acquirenti, ivi incluso Hines Domus e/o affiliati di Hines Domus (come definiti nell'Accordo), il Fondo avrà un diritto di prelazione, da esercitarsi secondo le modalità di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

5.1.4.3 Cambio di Controllo di VI-BA

Nel caso in cui prima della scadenza del Periodo di Lock-Up si verifichi un cambio di controllo di VIBA (come definito nell'Accordo), e tale cambio di controllo di VI-BA (come definito nell'Accordo) permanga oltre 30 giorni lavorativi da quando VI-BA abbia ricevuto la relativa notifica, l'Accordo prevede che VI-BA non possa esercitare in InvestCo il diritto di voto e il diritto di nominare amministratori.

Inoltre, in caso di cambio di controllo di VI-BA (come definito nell'Accordo) che si verifichi prima della scadenza del Periodo di Lock-Up, ai sensi dell'art. 1331 del Codice Civile, e nella misura in cui non venga posto rimedio a tale cambio di controllo di VI-BA (come definito nell'Accordo) ai sensi dell'Accordo, al Fondo è irrevocabilmente garantito un diritto di acquistare da VI-BA, la quale a sua volta sarà irrevocabilmente obbligata a vendere al Fondo, l'intera partecipazione in InvestCo detenuta in quel momento (l'“**Opzione Call**”), da esercitarsi secondo le modalità di cui all'Accordo di Investimento e Patto Parasociale, per un corrispettivo pari al *fair market value* delle quote, da determinarsi secondo quanto stabilito nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale.

5.1.5. Governance di InvestCo

L'Accordo disciplina diversi profili relativi alla *governance* di InvestCo con riferimento (a) al periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione dell'Accordo e il Closing Augusto e (b) al periodo successivo al Closing Augusto.

5.1.5.1. Periodo successivo al Closing Augusto

5.1.5.1.1. Consiglio di Amministrazione di InvestCo

L'Accordo stabilisce che nel periodo successivo al *closing* dell'Acquisizione Augusto:

- (i) il consiglio di amministrazione di InvestCo sia formato da 5 (cinque) membri, nominati e rinnovati come segue:

- (a) quattro membri, designati dal Fondo;
 - (b) un membro, quale Presidente del consiglio di amministrazione, designato da VI-BA, che riceverà un compenso definito dalle Parti ai sensi dell'Accordo.
- (ii) l'amministratore delegato di InvestCo sia nominato dal Fondo. L'amministratore delegato potrà avere tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, nei limiti consentiti dalla legge, ad eccezione in ogni caso delle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione (come di seguito definite), e fermo quanto compete ai soci per legge e comunque in relazione alle Materie a Maggioranza Rafforzata (come di seguito definite);
- (iii) i membri del Consiglio di Amministrazione siano nominati per un periodo di 3 (tre) anni, soggetto a rinnovo, e ricevano un compenso per la loro carica.

In caso di cessazione, per qualsiasi causa, di un amministratore, il nuovo amministratore sarà designato dalla stessa Parte che aveva designato il precedente amministratore cessato.

Ciascuna delle Parti dovrà votare per tutte le proprie quote e dovrà fare in modo che i propri rappresentanti designati votino per eleggere i candidati delle Parti per ciascuna delle cariche di amministratore sopra indicate, rispettivamente, in ogni assemblea degli azionisti che si terrà per la nomina degli amministratori e in ogni riunione del consiglio di amministrazione che si terrà per la cooptazione degli amministratori.

Ciascuna Parte, a seconda dei casi, avrà il diritto di revocare, con o senza giusta causa, qualsiasi amministratore dalla stessa designato, previa comunicazione scritta all'altra Parte, e l'altra Parte dovrà votare, o far sì che si voti, per tutte le sue quote al fine di revocare tale amministratore, fermo restando che la Parte che ha richiesto la revoca dovrà indennizzare InvestCo da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata dall'amministratore revocato in seguito alla richiesta di tale Parte.

5.1.5.1.2. *Materie riservate al Consiglio di Amministrazione di InvestCo*

Ai sensi dell'Accordo, le materie di seguito elencate saranno riservate all'esclusiva competenza del consiglio di amministrazione e dovranno essere approvate con il voto favorevole di almeno 3 amministratori, compreso in ogni caso il membro designato da VI-BA (le "**Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione**"):

- (i) adozione del piano industriale e/o modifiche del, e/o deviazioni sostanziali dal, medesimo (ivi inclusa qualsiasi operazione rilevante non espressamente contemplata dal, e/o materialmente non in linea con il, piano industriale approvato in conformità alle previsioni dell'Accordo) e/o adozione del budget e/o modifiche del, e/o deviazioni sostanziali dal, medesimo (ivi inclusa qualsiasi operazione sostanziale non espressamente contemplata dal, e/o materialmente non in linea con il, budget approvato in conformità alle previsioni dell'Accordo);
- (ii) le seguenti materie, ad eccezione di qualsiasi azione e/o operazione contemplata nel e/o in linea con il piano industriale (come adottato in conformità alle previsioni dell'Accordo):
 - (a) sottoscrizione di accordi di *partnership* e/o *joint venture*;
 - (b) approvazione di spese per un importo superiore a 100.000 euro per voce di costo, nella misura in cui comportino una deviazione sostanziale dal piano industriale;
 - (c) qualsiasi decisione in merito a direttive e/o istruzioni e/o pareri di *governance* nell'eventuale esercizio dell'attività di direzione e coordinamento relativa alla Società e/o alle Controllate sulle materie contemplate nel presente paragrafo **5.1.5.1.2**, punti (i) e (ii);
 - (d) assunzione e/o dimissione di dirigenti;
 - (e) remunerazione di dirigenti;

- (f) allocazione della remunerazione stabilita dall'assemblea dei soci tra gli amministratori esecutivi (e al Presidente);
 - (g) adozione e/o implementazione di piani di incentivazione, ivi inclusi piani di *stock option*, a favore di amministratori e/o dirigenti e/o dipendenti;
 - (h) acquisto (a meno che non sia direttamente o indirettamente connesso all'operazione, come definita nell'Accordo) e/o trasferimento e/o conferimento e/o dismissione a diverso titolo e in qualsiasi forma della partecipazione di InvestCo nella Società;
 - (i) acquisto e/o vendita e/o trasferimento e/o conferimento e/o affitto e/o cessione d'uso e/o dismissione a diverso titolo e in qualsiasi forma di aziende e/o rami d'azienda;
 - (j) costituzione e/o scioglimento di società e/o di altri enti, conferimenti (in qualsiasi forma, ivi inclusi in natura) a società e/o ad altri enti;
 - (k) progetti di fusione e/o scissione (ad eccezione della Fusione);
 - (l) emissione e/o sottoscrizione (e/o proposta di emissione all'assemblea dei soci) di: titoli di debito e/o obbligazioni non convertibili e/o di altri strumenti finanziari non partecipativi;
 - (m) richiesta di procedure concorsuali, accordi e/o concordati con i creditori e/o qualsiasi altra procedura fallimentare e/o piani di ristrutturazione;
 - (n) modifiche (ma non risoluzione o altra forma di scioglimento) dell'accordo di consulenza (l'“**Accordo di Consulenza**”) stipulato fra InvestCo e Hines Italy RE S.r.l. (“**Hines Italy**”);
 - (o) proposte all'assemblea dei soci relative a: (i) operazioni straordinarie riservate per legge all'approvazione dell'assemblea dei soci (ad esempio, fusione, scissione, scorporo, trasformazione, etc.); (ii) emissione di titoli di debito e/o obbligazioni non convertibili e/o di altri strumenti finanziari non partecipativi; e (iii) quotazione in un mercato regolamentato;
 - (p) qualsiasi decisione in ordine all'esercizio del diritto di voto (e/o alla manifestazione del consenso di InvestCo in qualsiasi forma) in relazione a - e/o proposte relative a - qualsiasi materia contemplata nel paragrafo **5.1.5.1.3**(i), (ii), (iv), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xii) e (xiv) nell'assemblea dei soci (e/o nell'assunzione delle decisioni spettanti ai soci) della Società e/o di qualsiasi altra società partecipata;
- (iii) in ogni caso, le seguenti materie:
- (a) qualsiasi decisione in merito a direttive e/o istruzioni e/o pareri di *governance* nell'eventuale esercizio dell'attività di direzione e coordinamento relativa alla Società e/o alle Controllate sulle materie contemplate nel presente paragrafo **5.1.5.1.2**(iii);
 - (b) emissione e/o sottoscrizione (e/o proposta di emissione all'assemblea dei soci) di: titoli di debito convertibili e/o obbligazioni convertibili e/o di altri strumenti finanziari partecipativi; aumenti di capitale (inclusi in natura);
 - (c) riacquisto di azioni/quote proprie, subordinatamente all'autorizzazione dell'assemblea dei soci, e/o ogni operazione di qualsiasi natura sulle azioni/quote proprie (ivi inclusa l'assegnazione, la vendita, ecc.);
 - (d) proposte all'assemblea dei soci relative a: (i) modifiche dello statuto; (ii) aumenti di capitale (inclusi in natura) e/o riduzioni del capitale; (iii) emissione di titoli di debito e/o obbligazioni convertibili e/o di altri strumenti finanziari partecipativi; (iv) distribuzioni (come definite nell'Accordo) non contemplate dal, e/o sostanzialmente non in linea con il, piano industriale; e (v) azioni legali contro gli amministratori e/o rinuncia e/o transazione delle medesime;
 - (e) qualsiasi decisione in ordine all'esercizio del diritto di voto (e/o alla manifestazione del consenso di InvestCo in qualsiasi forma) in relazione a - e/o proposte relative a - qualsiasi materia contemplata nel paragrafo **5.1.5.1.3**(i) (solo con riferimento a operazioni che non riguardino società interamente possedute da InvestCo e/o che comportino effetti diluitivi dell'investimento diretto e/o indiretto di InvestCo e VI-BA), **5.1.5.1.3** (ii) (nei casi in cui (i) non sia garantita la nomina di un membro dell'organo di liquidazione da parte del membro del Consiglio di Amministrazione designato da VI-BA e/o (ii) le regole operative e di *governance* dell'organo di liquidazione non

riflettano, *mutatis mutandis*, nella massima misura possibile, le medesime regole stabilite con riferimento al Consiglio di Amministrazione di InvestCo), **5.1.5.1.3** (iii) e (iv) (solo con riferimento all'emissione di titoli di debito convertibili e/o di obbligazioni convertibili e/o di altri strumenti finanziari partecipativi), **5.1.5.1.3** (v), (xi), (xiii) e (con riferimento alle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione diverse da quelle di cui al paragrafo **5.1.5.1.2(i)**) **5.1.5.1.3**(xiv) nell'assemblea dei soci (e/o nell'assunzione delle decisioni spettanti ai soci) della Società e/o di qualsiasi altra società partecipata e, in ogni caso, alla nomina dei relativi organi sociali.

5.1.5.1.3. *Assemblea di InvestCo*

Ai sensi dell'Accordo, i soci di InvestCo assumeranno le decisioni di loro competenza unicamente tramite assemblea (con espressa esclusione di ogni altro metodo e dunque anche della consultazione scritta e del consenso espresso per iscritto, ai sensi dell'articolo 2479, comma 3 del Codice Civile); l'assemblea di InvestCo delibererà secondo le maggioranze previste dalla legge, fatta eccezione per le decisioni relative alle seguenti materie che potranno essere adottate unicamente con la maggioranza di voti favorevoli di quote che rappresentino almeno l'85% del capitale sociale di InvestCo (la "**Maggioranza Rafforzata**"), e soggetta in ogni caso al voto favorevole di VI-BA e del Fondo (le "**Materie a Maggioranza Rafforzata**");

- (i) operazioni straordinarie riservate per legge all'approvazione dell'assemblea (ad esempio, fusioni, scissioni, scorpori, trasformazioni, ecc.); (ad eccezione della Fusione);
- (ii) liquidazione e/o scioglimento, nomina del competente organo di liquidazione, attribuzione dei relativi poteri e/o definizione delle regole operative;
- (iii) modifiche dello statuto, ivi inclusi aumenti e/o riduzioni del capitale sociale;
- (iv) emissione di titoli di debito e/o obbligazioni (convertibili o meno) e/o altri strumenti finanziari (partecipativi o meno);
- (v) decisioni ai sensi dell'articolo 2479, comma 1, n. 5, del Codice Civile che comportino una sostanziale modifica dell'oggetto sociale e/o una modifica dei diritti degli azionisti;
- (vi) remunerazione complessiva degli amministratori, ivi inclusi gli amministratori investiti di particolari cariche (incluso il Presidente), e/o dei sindaci;
- (vii) nomina della società di revisione legale dei conti;
- (viii) azioni legali contro gli amministratori e/o rinuncia e/o transazione delle medesime;
- (ix) piani di incentivazione, ivi inclusi piani di stock option;
- (x) distribuzioni (come definite nell'Accordo) non contemplate nel e/o sostanzialmente non in linea con il piano industriale;
- (xi) riacquisto di azioni/quote proprie e/o qualsiasi altra operazione su azioni/quote proprie (ivi inclusa la conversione, l'annullamento ecc.);
- (xii) quotazione su un mercato regolamentato;
- (xiii) trasferimento della sede legale all'estero;
- (xiv) qualsiasi decisione relativa alle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione di cui al paragrafo **5.1.5.1.2** che venga sottoposta, per qualsivoglia ragione, all'approvazione dell'assemblea dei soci, ivi incluso ai sensi dell'articolo 2479, comma 1, del Codice Civile.

Ai sensi dell'Accordo, le Parti hanno inoltre convenuto che – fermo restando che le Materie a Maggioranza Rafforzata saranno in ogni caso soggette al voto favorevole di VI-BA e del Fondo – la Maggioranza Rafforzata cesserà di essere efficace nel momento in cui: (i) la percentuale aggregata delle quote detenute dal Fondo e da VI-BA in InvestCo o nella società risultante dalla Fusione diventi inferiore all'85% del relativo capitale sociale, nel qual caso le Parti si sono impegnate a concordare tempestivamente – ed a modificare conformemente lo statuto senza ritardo – una nuova percentuale di maggioranza per le Materie a Maggioranza Rafforzata, sulla base della percentuale aggregata di quote detenute dal Fondo e da VI-BA (tale percentuale di maggioranza dovrà essere tale da assicurare efficacemente il voto favorevole decisivo delle quote detenute dal Fondo e da VI-BA per

l'approvazione delle Materie a Maggioranza Rafforzata) e/o (ii) VI-BA cessi di detenere quote in InvestCo o nella società risultante dalla Fusione.

5.1.5.1.4. Collegio Sindacale di InvestCo

L'Accordo stabilisce che nel periodo successivo al Closing Augusto:

- (i) il collegio sindacale di InvestCo sia formato da 3 (tre) membri effettivi e 2 (due) membri supplenti, nominati come segue:
 - (a) 1 (un) membro effettivo e 1 (uno) membro supplente designati dal VI-BA; e
 - (b) 2 (due) membri effettivi e 1 (uno) supplente designati dal Fondo.
- (ii) il Presidente del collegio sindacale di InvestCo sia nominato tra i membri designati da VI-BA che riceverà un compenso definito dalle Parti ai sensi dell'Accordo.

In caso di cessazione dell'incarico, per qualsiasi causa, di un sindaco, il nuovo sindaco sarà designato dalla stessa Parte che aveva designato il precedente sindaco cessato.

5.1.6. Governance della Società e delle Controllate

L'Accordo stabilisce che la *governance* della Società e delle Controllate rifletterà, *mutatis mutandis*, nella massima misura possibile, le stesse regole stabilite per InvestCo all'interno dell'Accordo.

In virtù di quanto precede, le Parti:

- (i) (a) **hanno fatto in modo che** gli amministratori che il Consiglio di Amministrazione della Società **ha nominato** come amministratori della Società – ai sensi del Contratto di Compravendita Augusto (e a seguito delle dimissioni di 4 (quattro) **dei precedenti** amministratori) – **includessero** 3 (tre) membri designati dal Fondo e 1 (uno) membro designato da VI-BA e (b) **si sono impegnate a far sì che** la lista che sarà successivamente presentata da InvestCo in relazione all'assemblea dell'Emittente che sarà convocata per la nomina dei nuovi amministratori dell'Emittente includa 1 (uno) membro designato da VI-BA (restando inteso che in ogni caso, come risultato dei punti (a) e (b) che precedono, VI-BA avrà diritto di designare in aggregato soltanto 1 (uno) membro del consiglio di amministrazione della Società);

inoltre, le Parti si sono impegnate a far sì che:

- (ii) al Delisting della Società, il Consiglio di Amministrazione della Società abbia la stessa composizione del Consiglio di Amministrazione di InvestCo;
- (iii) il Consiglio di Amministrazione delle Controllate abbia la stessa composizione del Consiglio di Amministrazione di InvestCo (fermo restando che il Fondo potrà decidere di non nominare nel consiglio di amministrazione di ogni Controllata uno o più dei 3 (tre) membri che può designare come amministratori del consiglio di ogni Controllata ai sensi della presente previsione);
- (iv) qualsiasi azione da intraprendere da parte della Società e/o di una Controllata che riguardi materie rientranti nelle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione sia approvata dall'organo competente della Società e/o della Controllata in questione con il voto favorevole dell'amministratore (indirettamente) designato da VI-BA, nei limiti di quanto previsto dall'Accordo;
- (v) chiunque abbia rivestito il ruolo di amministratore, dirigente o consulente della Società in qualunque momento nel corso dei tre anni precedenti l'Acquisizione Augusto non potrà, a seguito della chiusura dell'Offerta, essere nominato direttamente o indirettamente, amministratore, dirigente o consulente di InvestCo, la Società e/o di una qualsiasi Controllata.

5.1.7. Statuto

Le Parti **hanno riflesso** le previsioni dell'Accordo, per quanto giuridicamente possibile, nello statuto di InvestCo nel testo **approvato** nell'ambito della stessa assemblea di InvestCo che **ha approvato** l'Aumento di Capitale **in data 2 dicembre 2022, e si sono impegnate a far sì** che lo statuto dell'entità risultante dalla Fusione, ove esistente, rifletta altresì tali previsioni.

Le Parti si sono impegnate a fare in modo che, non appena possibile successivamente alla data del Delisting delle azioni della Società da Euronext Milan, l'assemblea straordinaria della Società adotti il testo dello statuto che dovrà riflettere quanto più possibile le previsioni dello statuto di InvestCo, ivi incluse le previsioni in relazione alla composizione del Consiglio di Amministrazione e delle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione come stabilito nell'Accordo.

5.1.8. Underperformance

Al verificarsi di un evento di *underperformance*, come definito e regolato all'interno dell'Accordo:

- (i) per l'approvazione della Materia Riservata al Consiglio di Amministrazione indicata al superiore paragrafo **5.1.5.1.2** (i) non sarà più necessario il voto favorevole dell'amministratore designato da VI-BA, fermo restando che ognuna delle materie indicate al paragrafo **5.1.5.1.2** (ii) e (iii) sarà soggetta al voto favorevole di almeno tre amministratori, incluso in ogni caso l'amministratore designato da VI-BA; e
- (ii) le Materie a Maggioranza Rafforzata comprenderanno solo le decisioni di cui al paragrafo **5.1.5.1.3** da (i) a (v) e n. (xi), (xiii) e (xiv) (con riferimento alle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione diverse da quelle previste ai sensi del paragrafo **5.1.5.1.2** (i)), restando inteso che qualsiasi altra decisione di cui al paragrafo **5.1.5.1.3** da (vi) a (x) e n. (xii) e (xiv) (solo con riferimento alle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione previste ai sensi del paragrafo **5.1.5.1.2** (i)) non costituirà più una Materia a Maggioranza Rafforzata e potrà essere deliberata con la maggioranza prevista dalla legge applicabile;

in ciascun caso previsto dai paragrafi 5.1.8(i) e (ii), a condizione che l'Accordo di Consulenza con Hines Italy venga risolto ai sensi dello stesso a causa di tale *underperformance* e a condizione che non vi siano (né vi saranno) altri accordi di consulenza in vigore tra InvestCo e/o la Società e/o una qualsiasi Controllata, da un lato, e Hines Domus e/o un qualsiasi affiliato di Hines Domus (come definito nell'Accordo), ivi incluso Hines Italy, dall'altro.

L'Accordo prevede inoltre che in alcune specifiche circostanze (la "**Prima Circostanza di Underperformance**"), le previsioni di cui ai paragrafi (i) e (ii) sopra si applicheranno solamente fintanto che perduri tale Prima Circostanza di Underperformance, fermo restando che nel caso in cui venga posto rimedio alla Prima Circostanza di Underperformance, le previsioni di cui ai paragrafi (i) e (ii) sopra cesseranno di applicarsi dalla data in cui è stato posto rimedio e, di conseguenza, (a) l'approvazione delle Materie Riservate al Consiglio di Amministrazione ai sensi del paragrafo **5.1.5.1.2** (i) richiederà nuovamente il voto favorevole dell'amministratore designato da VI-BA e (b) le Materie a Maggioranza Rafforzata comprenderanno nuovamente tutte le questioni indicate paragrafo **5.1.5.1.3**. Tale disposizione potrà applicarsi una sola volta al verificarsi di una Prima Circostanza di Underperformance e non al verificarsi di qualsiasi evento o circostanza successiva che dia origine a una *underperformance*.

6. Durata delle Pattuizioni Parasociali

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale è stato sottoscritto in data 30 settembre 2022, **come modificato dall'Accordo Modificativo in data 14 dicembre 2022.**

L'Accordo di Investimento e Patto Parasociale rimarrà in vigore fino al ricorrere della prima tra le seguenti date: (i) tre anni dal Closing Augusto, nel caso in cui il *delisting* della Società non venisse perfezionato entro tre anni dal Closing Augusto; (ii) cinque anni dal Closing Augusto, nel caso in cui il *delisting* della Società venisse perfezionato entro tre anni dal Closing Augusto.

Le disposizioni dell'Accordo che regolano la promozione e lo svolgimento dell'Offerta e il periodo successivo al Closing Augusto **sono immediatamente efficaci**.

7. Deposito presso il Registro delle Imprese

L'Accordo d'Investimento e Patto Parasociale **è stato** depositato presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi nei termini di legge.

8. Pubblicazione delle informazioni relative alle pattuizioni parasociali

Ai sensi dell'art. 130 del Regolamento Emittenti, **le informazioni essenziali relative alle** pattuizioni parasociali contenute nell'Accordo di Investimento e Patto Parasociale **e il presente aggiornamento delle Informazioni Essenziali sono presenti** sul sito internet <http://www.aedes-siiq.com>.

Informazioni essenziali ai sensi dell'articolo 122 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (il "TUF") e dell'art. 130 del regolamento di cui alla delibera CONSOB n. 11971/1999 (il "Regolamento Emittenti") e successive modifiche e integrazioni.

1. Premessa

In data 30 settembre 2022 Domus S.r.l. ("**InvestCo**" o l'"**Acquirente**"), veicolo di nuova costituzione partecipato da (i) Domus (Lux) SCSp (il "**Fondo**") facente capo a Hines Domus Associates LLC ("**Hines Domus**") e Loxias XIX S.à.r.l. ("**Loxias**") e (ii) da VI-BA S.r.l. ("**VI-BA**"), ha stipulato un contratto di compravendita con Augusto S.p.A. – in liquidazione, azionista di controllo di Aedes SIIQ S.p.A. ("**Aedes SIIQ**" o la "**Società**" o l'"**Emittente**"), per l'acquisto, subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni, di (i) n. 126.322.589 azioni ordinarie di Aedes SIIQ, pari complessivamente al 47,9665% del capitale sociale dell'Emittente (le "**Azioni Ordinarie**"), e (ii) n. 17.251.539 azioni speciali ("**Azioni Speciali**" e congiuntamente alle Azioni Ordinarie, le "**Azioni**") (l'"**Acquisizione Augusto**"). Ai sensi dello statuto di Aedes SIIQ, le Azioni Speciali si convertiranno in Azioni Ordinarie sulla base di un rapporto di 1:1 al perfezionamento dell'Acquisizione Augusto.

In data 30 settembre 2022 l'Acquirente ha anche sottoscritto un contratto di compravendita con Palladio Holding S.p.A. che prevede l'acquisto, subordinatamente al perfezionamento dell'Acquisizione Augusto di n. 10.345.780 azioni ordinarie pari complessivamente al 3,69% del capitale sociale dell'Emittente su base completamente diluita a seguito della conversione delle Azioni Speciali (l'"**Acquisizione Palladio**", e congiuntamente all'Acquisizione Augusto, l'"**Acquisizione**").

Il perfezionamento dell'Acquisizione Augusto e dell'Acquisizione Palladio è avvenuto il 14 dicembre 2022.

A seguito del perfezionamento dell'Acquisizione (il "**Closing**"), l'Acquirente detiene una partecipazione complessiva di n. 153.919.908 Azioni Ordinarie rappresentativa del 54,85% per cento del capitale di Aedes SIIQ, su base completamente diluita a seguito della conversione delle Azioni Speciali.

Nel contesto dell'Acquisizione, Hines Domus e Loxias, quali *partners*, e Loxias XX S.à.r.l. (il "**GP**") hanno sottoscritto un *limited partnership agreement* relativo al Fondo datato 19 ottobre 2022, come modificato in data 2 dicembre 2022 (l'"**LPA**"). L'LPA regola, *inter alia*:

- (i) la capitalizzazione del Fondo; e
- (ii) la governance del Fondo.

Si riportano di seguito le informazioni essenziali (le "**Informazioni Essenziali**") in merito all'LPA.

2. Tipologia di accordo parasociale

L'LPA contiene pattuizioni rilevanti ai sensi dell'art. 122, comma 1 e 5, del TUF, di cui si dà atto nelle presenti Informazioni Essenziali.

3. Società i cui strumenti finanziari sono oggetto dell'LPA

Le disposizioni dell'LPA riguardano le partecipazioni dei *partners* nel Fondo, un Fondo di investimento alternativo in forma di società in accomandita speciale (*société en commandite spéciale*) ai sensi delle leggi del Granducato del Lussemburgo, la cui sede legale è 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, e dal Closing, l'LPA ha ad oggetto indirettamente (i) le azioni di InvestCo detenute dal Fondo; e (ii) tramite InvestCo, le azioni della Società che rappresentano il 54,85% del capitale sociale della Società.

4. Parti dell’LPA e diritti di voto conferiti

Le disposizioni contenute nell’LPA vincolano:

- (i) Hines Domus Associates LLC, con sede legale solo per le notifiche giudiziarie, in 1209 Orange Street, Wilmington, New Castle County, Delaware 19801, USA, costituita secondo le leggi dello Stato del Delaware (“**Hines Domus**”);
- (ii) Loxias XIX S.à r.l, con sede legale in 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, iscritta al registro del commercio e delle società del Lussemburgo (*Registre du Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al numero B268061 (“**Loxias**”); e
- (iii) Loxias XX S.à r.l, con sede legale in 7, rue de la Chapelle, L-1325 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, iscritta al registro del commercio e delle società del Lussemburgo (*Registre du Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) al numero B268066 (“**GP**”);

(le “**Parti**”).

Dal Closing, l’LPA ha ad oggetto indirettamente (i) le azioni di InvestCo detenute dal Fondo; e (ii) tramite InvestCo, le azioni della Società che rappresentano il 54,85% del capitale sociale della Società.

5. Principali previsioni dell’LPA

5.1. Scopo e attività del Fondo

Ai sensi dell’LPA le parti intendono costituire il Fondo per la raccolta di capitali presso investitori per lo svolgimento di attività di investimento a sostegno dell’Attività (come definita di seguito) e ricerca di reddito corrente e rivalutazione del capitale da tali attività di investimento. L’attività del Fondo e del suo gruppo comprende, senza limitazioni: (a) la proprietà e la gestione di proprietà immobiliari, inclusi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, spazi commerciali, spazi per uffici e hotel; (b) qualsiasi operazione commerciale, finanziaria o industriale e qualsiasi operazione relativa a beni immobili o mobili, compresa l’acquisizione diretta o indiretta, lo sviluppo, la detenzione, la promozione, la gestione, la vendita e/o la locazione di beni immobili o mobili; (c) tutte le attività logistiche e di altro tipo associate svolte dal gruppo di volta in volta; e (d) altre attività e materie che possono essere proposte dal Fondo (che agisce tramite il GP) e approvate dalle Parti in una riunione delle Parti (l’“**Attività**”). L’Acquisizione fa parte dell’attività del Fondo.

5.2. Impegni di capitalizzazione di Hines Domus e Loxias

L’LPA, al fine di consentire al Fondo di sottoscrivere le quote in InvestCo e quindi a InvestCo di disporre delle risorse finanziarie necessarie a sostenere i costi dell’operazione nel suo complesso (compreso il prezzo di acquisto dell’Acquisizione e la successiva offerta pubblica di acquisto obbligatoria che sarà lanciata sulle azioni della Società (l’“**Offerta**”)), prevede che subordinatamente al soddisfacimento o alla rinuncia di tutte le condizioni al perfezionamento dell’Acquisizione Augusto:

- (i) Loxias sottoscriverà partecipazioni nel Fondo per un prezzo di sottoscrizione aggregato di EUR 52.271.424,63; e
- (ii) Hines Domus sottoscriverà partecipazioni nel Fondo per un prezzo di sottoscrizione aggregato di EUR 3.164.424,08.

Le Parti hanno sottoscritto e versato integralmente il prezzo per le partecipazioni di cui sopra.

Inoltre, soggetto al perfezionamento dell'Acquisizione Augusto, a seguito del ricevimento di una richiesta di finanziamento tramite comunicazione scritta da parte del Fondo a Loxias e Hines Domus:

- (i) Loxias sottoscriverà ulteriori partecipazioni nel Fondo per un prezzo di sottoscrizione complessivo fino a EUR 88.133.120,35; e
- (ii) Hines Domus sottoscriverà ulteriori partecipazioni nel Fondo per un prezzo di sottoscrizione complessivo fino a EUR 5.335.575,92.

5.3. Lock-up e trasferimenti consentiti

L'LPA prevede che il GP non disponga delle proprie partecipazioni senza il consenso di tutti i *partner*, fatta eccezione per qualsiasi cessione effettuata ai cessionari autorizzati di Loxias.

Le partecipazioni di Loxias e Hines Domus sono soggette a un periodo di intrasferibilità di 18 mesi (il "**Periodo di Lock-Up**") e, previo consenso scritto dell'altro *partner* (rispettivamente Loxias e Hines Domus) e ad eccezione di quanto espressamente consentito nell'LPA, Loxias e Hines Domus non possono trasferire nessuna delle loro partecipazioni.

Hines Domus non deve disporre delle sue partecipazioni nel Fondo a meno che tutti gli accordi di consulenza sottoscritti da InvestCo e/o la Società e/o una società del gruppo con Hines Italy S.r.l. (gli "**Accordi di Consulenza**") siano stati validamente risolti e Loxias non abbia esercitato la sua opzione di acquisto (in relazione alla quale si veda sotto) sulle partecipazioni del Fondo entro 30 giorni lavorativi da tale risoluzione, ad eccezione di un trasferimento consentito dall'LPA o previo consenso scritto di Loxias.

5.4. Diritto di Prima Offerta, Opzioni Call e Opzioni Put

ROFO

Se (dopo il Periodo di Lock-Up) Loxias ha intenzione di vendere tutte le sue partecipazioni nel Fondo ad un terzo in buona fede e, prima di tale vendita, Loxias ha ricevuto proventi pari complessivamente a più del 50% del prezzo totale di sottoscrizione da essa pagato per tali partecipazioni, Hines Domus potrà esercitare il proprio diritto di prima offerta in relazione alle partecipazioni in vendita di Loxias. Se l'offerta del terzo è pari ad almeno il 95% del prezzo di vendita indicato da Hines Domus, Loxias è legittimata a cedere a tale terzo le proprie partecipazioni.

Opzioni Call

Loxias ha un'opzione di acquisto su tutte le partecipazioni detenute da Hines Domus nel Fondo, esercitabile entro 30 giorni lavorativi dal verificarsi di un "Call Option Event" (come specificato nell'LPA).

Hines Domus ha un'opzione di acquisto su tutte le partecipazioni detenute da Loxias nel Fondo, esercitabile a partire dalla data che cade 10 giorni lavorativi dopo che i titolari delle partecipazioni A e partecipazioni B nel Fondo hanno ricevuto il relativo ritorno sull'investimento come indicato nell'LPA e a condizione che Loxias non abbia esercitato l'opzione di vendita. Inoltre, Hines Domus può acquistare tutti i titoli nel GP detenuti da Loxias o richiedere al GP di ritirarsi dal Fondo.

Opzioni Put

Loxias dispone di un'opzione di vendita in relazione alle sue partecipazioni e titoli nel GP, esercitabile in qualsiasi momento dopo che i titolari delle partecipazioni A e delle partecipazioni B nel Fondo hanno ricevuto il relativo ritorno sull'investimento.

Hines Domus ha un'opzione di vendita in relazione alle partecipazioni A, partecipazioni B e partecipazioni E detenute nel Fondo, esercitabile entro 30 giorni lavorativi dalla: (i) cessazione dei Contratti di Consulenza per

via di un “Cause Event” (come definito nell’LPA); o (ii) il verificarsi di un “Apollo Bad Act” (come definito nell’LPA).

5.5. Diritti di trascinamento e co-vendita

L’LPA contiene diritti di trascinamento e co-vendita in relazione alle partecipazioni di Hines Domus nel Fondo.

I diritti di trascinamento sono esercitabili se dopo il Periodo di Lock-Up Loxias desidera vendere tutte le sue partecipazioni nel Fondo a terzi in buona fede.

I diritti di co-vendita sono esercitabili laddove: (i) Loxias desideri vendere tutte le partecipazioni da essa detenute nel Fondo a qualsiasi persona (diverso da un trasferimento consentito ai sensi dell’LPA) dopo la fine del Periodo di Lock-Up; o (ii) Loxias non abbia esercitato i propri diritti di trascinamento.

5.6. Governance di InvestCo

L’LPA contiene previsioni relative alla *governance* del Fondo.

5.6.1. GP diritto alla nomina del dirigente e diritto alla rimozione

Fino a quando le partecipazioni A e le partecipazioni B non abbiano raggiunto il relativo ritorno sull’investimento, Loxias ha il diritto di nominare/rimuovere tutti i *manager* del GP a condizione che, fino a quando non si verifichi un “Cause Event” (come definito nell’LPA) che non sia stato rimediato ai sensi dell’LPA, Hines Domus avrà la facoltà di nominare/rimuovere un *manager* del GP.

Il *board* del GP ha il diritto di nominare/rimuovere uno dei *manager* del GP nominato da Loxias come presidente del *board*, a condizione che il presidente sia residente in Lussemburgo.

Finché non si sia verificato un “Cause Event” (come definito nell’LPA) che non sia stato rimediato ai sensi dell’LPA, Hines Domus potrà proporre la nomina dell’Amministratore Delegato del gruppo, previa consultazione di Loxias.

5.6.2. Materie Riservate

Ai sensi dell’LPA, il GP ha, fatti salvi i poteri riservati al gestore del fondo di investimento alternativo del Fondo e alcune questioni che richiedono l’approvazione delle Parti (le Materie Riservate Fondamentali, come indicato di seguito), pieno potere e autorità di agire per conto del Fondo. Inoltre, fintantoché non si sia verificato un “Cause Event” (come definito nell’LPA) che non sia stato rimediato ai sensi dell’LPA, le Altre Materie Riservate (come definite di seguito) richiederanno il consenso di almeno un *manager* del GP nominato da Loxias e Hines Domus.

Le Materie Riservate Fondamentali comprendono:

- (i) modifiche ai documenti costitutivi del Fondo, del GP e di qualsiasi entità del gruppo, salvo laddove tale modifica non pregiudichi in modo sproporzionato e sostanziale i diritti di una Parte rispetto alle altre Parti;
- (ii) variazione dei diritti di classe relativi a qualsiasi partecipazione del Fondo o di qualsiasi ente del gruppo;
- (iii) modifiche alla struttura del capitale del Fondo o di qualsiasi ente del gruppo su qualsiasi base diversa da quella *pro rata*;
- (iv) dichiarazione, approvazione, determinazione a pagare o distribuire qualsiasi distribuzione in maniera diversa da quella prevista dall’LPA;

- (v) modifiche alla struttura legale o fiscale o alla giurisdizione di qualsiasi ente del gruppo;
- (vi) fusione di qualsiasi ente del gruppo con un altro ente del gruppo, diversa da una ristrutturazione *in bonis* in cui a seguito del completamento i titolari delle partecipazioni siano soggetti appartenenti al gruppo; e
- (vii) qualsiasi attività in relazione ad una quotazione.

Le Altre Materie Riservate comprendono:

- (i) l'emissione di titoli di qualsiasi ente del gruppo (ad eccezione dell'emissione da parte di un ente del gruppo interamente controllato a favore del suo unico azionista);
- (ii) modifica della natura e dell'ambito di attività del gruppo;
- (iii) operazioni con qualsiasi Parte o con un soggetto affiliato di una Parte;
- (iv) concessione di prestiti o anticipazioni a soggetti diversi da un ente del gruppo interamente controllato;
- (v) sottoscrizione di linee di debito o modifiche sostanziali alle linee esistenti diverse da quelle previste nel piano industriale;
- (vi) rimborsi anticipati di debiti diversi da quanto previsto dal piano industriale;
- (vii) stipula di accordi o intese che inducano una Parte o le sue affiliate a fornire una garanzia o diventare personalmente responsabili nei confronti di un'entità del gruppo o di terzi;
- (viii) vendita o trasferimento dell'attività del portafoglio per un prezzo inferiore al 90% del prezzo previsto nel piano industriale;
- (ix) acquisire titoli in enti diversi da un membro del gruppo;
- (x) liquidare o dissolvere qualsiasi ente del gruppo;
- (xi) approvazione e/o modifica sostanziale del piano industriale;
- (xii) concludere accordi o intese superiori a EUR 10.000;
- (xiii) modificare i termini di qualsiasi accordo di consulenza o altro accordo di servizio tra Hines Domus (o le sue affiliate) e qualsiasi membro del gruppo;
- (xiv) avviare o risolvere un contenzioso;
- (xv) adottare o modificare le politiche anticorruzione del gruppo;
- (xvi) stipulare o variare polizze assicurative applicabili al gruppo;
- (xvii) modifiche all'attività del gruppo che possono avere un impatto sulla posizione fiscale di Hines Domus;
- (xviii) nomina, revoca o sostituzione dei revisori del gruppo;
- (xix) approvazione di spese in conto capitale superiori a EUR 100.000 nella misura in cui provochino una deviazione sostanziale dal piano industriale;

- (xx) approvazione della remunerazione di alcune persone chiave e assunzione e revoca di dirigenti;
- (xxi) revoca della nomina dell'Amministratore Delegato e dei suoi poteri; e
- (xxii) approvazione di qualsivoglia delibera o concessione di eventuali consensi connessi alle Altre Materie Riservate da parte del Fondo in qualità di azionista (o equivalente) di InvestCo o della Società.

6. Durata dell'LPA

L'LPA è stato sottoscritto il 19 ottobre 2022 (come modificato il 2 dicembre 2022) e rimarrà in vigore fino allo scioglimento in conformità con quanto previsto nell'LPA.

7. Deposito presso il Registro delle Imprese

L'LPA sarà depositato presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi nei termini di legge.

8. Pubblicazione dell'estratto

Ai sensi dell'art. 122, comma 1, lettera b), del TUF e dell'art. 130 del Regolamento Emittenti, l'estratto delle pattuizioni parasociali contenute nell'LPA è stato pubblicato sul quotidiano "Milano Finanza" in data 23 dicembre 2022 e sul sito internet <http://www.aedes-siiq.com>.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento di Offerta è in capo all'Offerente.

L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel Documento di Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

Domus S.r.l.



Nome: Paolo Matteucci

Carica: Amministratore Delegato