

NOVARE

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Aedes S.p.A.

.: Comunicato Stampa .: Press Release .: Comunicato Stampa .: Press Release .:

Ai sensi del D. Lgs. 58/1998 e della Delibera CONSOB 11971/99 e succ. mod.

Nova Re: approvato il progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2010

- **Fatturato a Euro 1.049 migliaia (Euro 881 migliaia nel 2009)**
- **Risultato Operativo Netto negativo per Euro 920 migliaia (negativo per Euro 1.115 migliaia nel 2009)**
- **Risultato Netto negativo per Euro 1.099 migliaia (negativo per Euro 1.361 migliaia nel 2009)**
- **Posizione Finanziaria Netta negativa per Euro 6.697 migliaia (negativa per Euro 5.774 migliaia al 31 dicembre 2009)**

Milano, 14 marzo 2011

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A., riunitosi in data odierna sotto la presidenza di Paolo Ingrassia, ha approvato il Progetto di Bilancio relativo all'esercizio 2010.

Il **fatturato** si attesta a Euro 1.049 migliaia, (Euro 881 migliaia nel 2009) rappresentato da affitti attivi sugli immobili di proprietà.

I **costi operativi** ammontano a Euro 1.781 migliaia (Euro 1.985 migliaia nel 2009) ridotti del 10% a seguito di risparmi operati in tutti i centri di costo, che in parte incideranno positivamente sul conto economico dall'esercizio 2011.

Il **risultato operativo netto** è negativo per Euro 920 migliaia (Euro 1.115 migliaia nel 2009).

La Società chiude con un **risultato netto** negativo pari a Euro 1.099 migliaia (Euro 1.361 migliaia nel 2009).

Gli **investimenti immobiliari** sono pari a Euro 15.349 migliaia (Euro 15.389 migliaia nel 2009) e sono rappresentati da tre immobili situati in Agrate Brianza, Bari e Lecce, a destinazione alberghiera e dal diritto di usufrutto, scadente a fine 2017, su parte del compendio immobiliare sito in Agrate Brianza.

La **posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2010 è negativa per Euro 6.697 migliaia; la variazione rispetto all'esercizio 2009 è dovuta all'assorbimento di cassa della gestione operativa.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nova Re S.p.A. proseguirà, nel corso del 2011, nell'attività di *property company*, focalizzandosi nell'investimento/disinvestimento e nella valorizzazione di immobili a reddito, anche nell'ottica dell'adesione al regime speciale SIIQ.

NOVARE

Gruppo di appartenenza

Nova Re Spa è controllata da Aedes Spa con l'81,67% del capitale ed è soggetta alla direzione e coordinamento di quest'ultima.

Eventi di rilievo dell'esercizio

Nel corso del primo semestre 2010, la Società ha avviato l'attività di *due diligence* e coordinamento negoziale del portafoglio individuato a fine 2009, nell'ambito del progetto denominato "Argo", che coinvolgeva in qualità di apportanti, tre operatori immobiliari oltre ad Aedes, l'azionista di maggioranza di Nova Re.

Al termine della fase di *due diligence*, nell'aprile 2010, sono emerse tuttavia, tra i potenziali conferenti, diverse posizioni in relazione ad aspetti dell'operazione, che non hanno consentito di perfezionare l'aumento di capitale.

Al fine di giungere comunque all'obiettivo di realizzare il progetto SIQ e dotare la Società di un portafoglio immobiliare a reddito, sotto il coordinamento della Capogruppo, la Società si è attivata dal secondo semestre 2010 per valutare alcuni portafogli proposti in conferimento da altri investitori, segnalati dalla capogruppo Aedes.

Il perimetro immobiliare attualmente oggetto di analisi consta prevalentemente di centri commerciali in bacini d'utenza ad alta densità abitativa e uffici ubicati in primarie città italiane.

Sono in corso colloqui tra Aedes ed i nuovi potenziali investitori volti ad impostare l'operazione di conferimento degli attivi.

In relazione all'allungamento della tempistica prevista per il conferimento in Nova Re di attivi a reddito, la Capogruppo si è impegnata a fornire alla Società l'assistenza finanziaria necessaria ad operare in continuità aziendale per tutto il 2011.

Nel corso del secondo semestre 2010 le attività di gestione immobiliare della Società sono state volte a definire una soluzione locativa e di lungo termine per l'immobile a destinazione alberghiera sito in Agrate Brianza.

Il conduttore di tale immobile, infatti, nel primo trimestre 2010 aveva dato disdetta al contratto di locazione per gravi motivi, imputando allo stato di obsolescenza dell'immobile le scarse *performances* in termini di ricavi e occupazione della struttura.

Dopo verifiche di mercato ed incontri con i principali operatori del settore, la Società ha deciso di impostare una strategia di ristrutturazione integrale dell'hotel, per porre lo stesso in maniera competitiva sul mercato degli utenti di categoria *business*.

Nell'ambito delle possibili alternative individuate, la Società ha selezionato una catena internazionale *leader* di mercato per giungere all'affiliazione dell'Hotel Colleoni ad un marchio di punta della stessa catena.

In data 3 dicembre 2010 è stata sottoscritta la modifica al contratto locazione fra Nova Re e Rialto S.r.l., conduttore dell'immobile, che, oltre ai reciproci impegni relativi alla ristrutturazione dell'albergo ed all'ingresso del nuovo *brand*, prevede la modifica del canone di locazione, parametrato al 22% del fatturato dell'albergo ed un prolungamento della scadenza contrattuale al 31.12.2026.

NOVARE

A fronte di impegni assunti di Nova Re per € 1.600.000 dovuti a lavori di ristrutturazione e impegni del conduttore per circa € 400.000 dovuti alla sostituzione degli arredi dell'hotel, l'effetto positivo in termini di valorizzazione dell'immobile previsto dal perito REAG Real Estate Advisory Group Spa è stato di circa € 2.400.000, al netto dei lavori di ristrutturazione previsti.

Il maggior valore espresso dal perito REAG Real Estate Advisory Group Spa al 31.12.2010, secondo i principi IAS applicati nel presente bilancio, sarà di competenza - negli effetti economici - dell'esercizio 2011, quando i lavori di ristrutturazione saranno terminati.

L'effetto positivo è ascrivibile alla completa ristrutturazione dell'immobile, all'affiliazione ad un marchio internazionale ed al possibile incremento del fatturato a regime dell'hotel.

In data 16 dicembre 2010 il consiglio di amministrazione di Nova Re S.p.A. ha deliberato il trasferimento della sede sociale da Corso Monforte n. 48 a Bastioni di Porta Nuova n. 21 in Milano, dopo aver negoziato e sottoscritto nel mese di luglio 2010 la risoluzione consensuale del contratto di locazione degli uffici di Corso Monforte n. 48.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In data 25 febbraio 2011 è stato sottoscritto con EUROHYPO AG un contratto di mutuo fondiario per un importo di € 1.200.000, volto alla ristrutturazione dell'Hotel Colleoni.

In data 1 marzo 2011 è stato sottoscritto il contratto di appalto per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione con l'impresa Trevisan Spa di Vicenza, dopo la sollecitazione di offerte ricevute da 3 imprese concorrenti.

In data 8 aprile 2010 Nova Re S.p.A. aveva ottenuto da Aedes Trading S.r.l., venditrice dell'Hotel Colleoni, una proroga di 12 mesi del termine di scadenza previsto per il pagamento del saldo prezzo di circa Euro 1.850 migliaia, ulteriormente rinnovata dalla società controllante Aedes S.p.A. fino al 29/05/2012 in data 14 marzo 2011; a tal riguardo, si precisa che, in osservanza della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, la proroga e le relative condizioni (interessi al tasso Euribor 3 mesi + 150 b.p.) sono state sottoposte preventivamente agli amministratori indipendenti della Società che hanno rilasciato parere favorevole.

Si precisa altresì che, tenuto conto dell'ammontare degli interessi riconosciuti a fronte della menzionata proroga, si ritiene che l'operazione non costituisca un'operazione di maggiore rilevanza.

* * *

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dott. Floriano Fasoli dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154-*bis* del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Si precisa che i dati esposti nel presente comunicato sono dati per i quali non è stata completata l'attività di revisione legale e sono subordinati all'approvazione della prossima Assemblea Ordinaria dei Soci, convocata come sotto specificato.

* * *

NOVARE

Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari per l'esercizio 2010, ai sensi dell'art. 123-bis del D. Lgs. n. 58/98 (come successivamente modificato e integrato).

Convocazione dell'Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione informa che l'Assemblea ordinaria degli Azionisti è stata convocata in data 28 aprile 2011 (prima convocazione), e in data 29 aprile 2011 (seconda convocazione) per l'approvazione del bilancio di esercizio 2010 e per il rinnovo del Collegio Sindacale. L'intera documentazione relativa all'Assemblea verrà messa a disposizione del pubblico con le modalità e nei termini previsti dalla normativa vigente.

Per ulteriori informazioni:

Nova Re S.p.A.

Cristina de Toni

Tel: +39 02 76316182

cristinadetoni@novare.it

Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito www.novare.it nella sezione Investor Relations.

Nova Re è una società quotata al segmento MTA Standard di Borsa Italiana, focalizzata nell'attività di investimento e valorizzazione di patrimoni immobiliari prevalentemente a reddito sia in Italia che all'estero. La mission industriale di Nova Re è volta alla trasformazione della società in SIIQ con l'obiettivo di diventare un importante polo aggregante di patrimoni immobiliari di terzi.

In allegato:

- Conto Economico Nova Re S.p.A
- Situazione Patrimoniale-Finanziaria sintetica Nova Re S.p.A.
- Rendiconto Finanziario Nova Re S.p.A.

NOVARE

CONTO ECONOMICO NOVA RE S.P.A.

<i>in migliaia di Euro</i>	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Fatturato	1.049	881	168
Altri ricavi e proventi	37	437	(400)
Valore della produzione	1.086	1.318	
Consumi dell'esercizio	(3)	(5)	2
Costi per servizi	(901)	(1.048)	147
Costo del lavoro	(604)	(427)	(177)
Altri costi operativi	(273)	(505)	232
Costi operativi	(1.781)	(1.985)	
Utile lordo	(695)	(667)	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	(47)	(28)	(19)
Accantonamenti rischi	(30)	0	(30)
Rivalutazioni (Svalutazioni) delle immobilizzazioni	0	(320)	320
Svalutazioni dell'attivo circolante	(148)	(100)	(48)
Risultato operativo netto	(920)	(1.115)	
Proventi finanziari	2	20	(18)
Costi finanziari	(181)	(173)	(8)
Proventi e oneri finanziari	(179)	(153)	
Risultato ante imposte	(1.099)	(1.268)	
Imposte	0	(93)	93
Risultato di periodo	(1.099)	(1.361)	

NOVARE

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA SINTETICA NOVA RE S.P.A.

<i>in migliaia di Euro</i>				
Voce	Descrizione	Nota prospetti contabili	31/12/2010	31/12/2009
A.	Capitale fisso	1,2,3,4	15.349	15.389
B.	Capitale circolante netto	5,6,13,15	(1.942)	(1.848)
C=A.+B.	CAPITALE INVESTITO		13.408	13.541
D.	Patrimonio netto	8,9	6.606	7.706
E.	Altre passività e attività non correnti	10,11	104	61
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	12	6.903	7.317
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	14	458	405
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	7	663	1.948
I.=F.+G.-H.	Indebitamento finanziario netto		6.697	5.774
L.=D.+E.+I.	FONTI DI FINANZIAMENTO		13.408	13.541

NOVARE

RENDICONTO FINANZIARIO NOVA RE S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO in unità di Euro	31/12/2010	31/12/2009
Utile /(Perdita) del periodo	(1.099.378)	(1.360.989)
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	46.420	27.664
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	928	340
Svalutazioni/(rivalutazioni) delle immobilizzazioni	0	320.000
Svalutazioni dell'attivo circolante	148.002	100.000
Accantonamento del fondo trattamento di fine rapporto	48.477	19.081
Altri accantonamenti	30.000	0
Variazione delle rimanenze	0	0
Variazione dei crediti commerciali	(128.267)	(122.929)
Variazione dei debiti commerciali	(38.323)	1.176.689
Variazione altre attività correnti	55.582	(55.816)
Variazione altre passività correnti	117.103	147.453
Variazione crediti e debiti tributari	(61.446)	463.893
Variazione netta imposte anticipate e differite	0	93.275
Variazione crediti e debiti non correnti	(6.291)	142
Variazione fondo Tfr	(35.606)	39.158
Flusso di cassa della attività operativa	(922.799)	847.961
Investimenti:		
Variazione Immobilizzazioni Immateriali	(1)	(395.000)
Variazione Immobilizzazioni Materiali	(736)	(6.711.914)
Flusso di cassa della attività di investimento	(737)	(7.106.914)
Attività finanziaria:		
Variazione finanziamenti bancari e non bancari entro 12 mesi	52.875	230.017
Variazione finanziamenti bancari e non bancari oltre 12 mesi	(414.581)	3.743.903
Variazione Capitale e riserve di competenza azionisti di minoranza	1	(1)
Acquisti/vendita azioni proprie	0	0
Dividendi	0	0
Flusso di cassa della attività finanziaria	(361.705)	3.973.919
Variazione della disponibilità monetaria netta	(1.285.240)	(2.285.034)
Disponibilità monetaria netta a breve ad inizio periodo	1.948.371	4.233.405
Disponibilità monetaria netta a breve a fine periodo	663.131	1.948.371