

# NOVARE

## COMUNICATO STAMPA

**Approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2008.**

**Di seguito i principali indicatori economico-finanziari e patrimoniali, che risentono dell'avvio dell'operatività immobiliare della società e di costi sostenuti per l'attivazione delle procedure di trasformazione in SIIQ:**

- **Valore della produzione a Euro 612 migliaia;**
- **Risultato Operativo Netto negativo per circa Euro 1,3 mln e Risultato netto in perdita per Euro 850 migliaia;**
- **Posizione finanziaria netta positiva per Euro 485 migliaia.**

**Dimissioni di Ezio Anghileri, Presidente di Nova Re.**

*Milano, 16 marzo 2009*

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. – società quotata al Mercato Expandi di Borsa Italiana – riunitosi in data odierna sotto la presidenza di Ezio Anghileri, ha approvato il Progetto di Bilancio relativo all'esercizio 2008.

Si segnala che le risultanze dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 non sono comparabili alle risultanze dell'esercizio 2007, in quanto queste ultime si riferivano principalmente all'attività di produzione e commercializzazione di cucine della SICC S.p.A., società ceduta, con efficacia dal 1°ottobre 2007.

La reale operatività immobiliare di Nova Re è stata attività solo a fine maggio 2008, con l'acquisizione di due immobili locati alle Ferrovie dello Stato e, nel secondo semestre dell'anno, con l'attivazione di tutte le procedure propedeutiche alla trasformazione della società in SIIQ e ai conferimenti dei patrimoni immobiliari.

L'andamento dell'esercizio 2008 è stato, pertanto, fortemente influenzato dall'avvio delle attività sopra indicate, in quanto sono stati conferiti i mandati a CB Richard Ellis (CBRE) per l'analisi e la valutazione dei patrimoni immobiliari oggetto di conferimento e i mandati di consulenza legale e fiscale per lo studio e la realizzazione del progetto SIIQ.

Di seguito i principali indicatori economico-finanziari e patrimoniali al 31 dicembre 2008:

Il **valore della produzione** (Ricavi delle vendite e delle prestazioni + Altri ricavi e proventi) si attesta a Euro 612 migliaia, derivante principalmente dagli affitti percepiti, a partire dal secondo semestre del 2008, dagli immobili locati alle Ferrovie dello Stato e dalla voce "altri ricavi e proventi" relativi al riaddebito, ai potenziali conferenti, dei costi sostenuti per le attività di consulenza e di valutazione del patrimonio immobiliare.

# NOVARE

I **costi operativi** ammontano a circa Euro 1,9 mln, principalmente imputabili ad attività di consulenza relative al mandato di advisory stipulato con Aedes Servizi per l'attivazione delle procedure di lancio del progetto SIIQ, al mandato conferito a CBRE per le perizie sopra indicate, i cui costi sono stati quasi interamente ribaltati sui potenziali apportanti ed ai mandati, infine, per le consulenze di natura fiscale, legale e di comunicazione.

Il **risultato operativo netto** è negativo per circa Euro 1,3 mln, dopo accantonamenti per Euro 111 migliaia e rivalutazioni dell'immobilizzazioni per Euro 96 migliaia.

La voce **proventi/oneri finanziari** è positiva per Euro 254 migliaia: i **proventi finanziari** sono pari a Euro 392 migliaia, derivanti dagli interessi attivi bancari maturati sui saldi dei conti correnti bancari in essere fino al 31 dicembre 2008 e gli **oneri finanziari** sono pari a Euro 138 migliaia, maturati sul mutuo legato agli immobili Ferrotel.

Il **risultato netto**, dopo avere contabilizzato imposte positive per Euro 177 migliaia, si attesta ad un valore negativo pari a Euro 850 migliaia.

Gli **investimenti immobiliari** sono pari a Euro 8,6 mln, rappresentato principalmente dai due immobili a destinazione alberghiera locati alle Ferrovie dello Stato e dalla caparra versata per l'acquisto dell'immobile, sempre a destinazione alberghiera, sito in Agrate Brianza, il cui preliminare è stato firmato in data 12 dicembre 2008.

La **posizione finanziaria netta** è positiva per Euro 485 migliaia ed è composta da debiti finanziari complessivi per Euro 3,7 mln e disponibilità liquide per Euro 4,2 mln, mentre il **patrimonio netto** è pari a Euro 9 mln.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nova RE SpA proseguirà, nel corso del 2009, nell'attività di *property company* focalizzandosi nell'attività di investimento/disinvestimento e valorizzazione di immobili a reddito anche nell'ottica dell'adesione al regime speciale SIIQ.

Il requisito mancante, ai fini della trasformazione in SIIQ, è quello relativo alla compagine azionaria attualmente non conforme a quanto richiesto dalla normativa in vigore (massimo 51% posseduto da un unico azionista e 35% del capitale suddiviso in quote di massimo il 2%). Le azioni di cessione e frazionamento del capitale, finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo, sono esclusivamente in capo all'azionista di maggioranza Aedes SpA.

Nova RE SpA continuerà, altresì, nella selezione di soggetti interessati all'apporto di propri immobili nell'ambito del progetto SIIQ in attesa del raggiungimento del requisito azionario.

# NOVARE

## **Dimissioni di Ezio Anghileri, presidente di Nova Re S.p.A.**

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. informa che Ezio Anghileri si è dimesso dalla carica di Presidente della società per la cessazione dei suoi incarichi nel Gruppo Aedes. Essendo venuta meno la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di Nova Re di nomina assembleare, decade l'intero Consiglio, che rimarrà in carica, in regime di prorogatio, sino all'Assemblea degli Azionisti.

Nova Re ringrazia Ezio Anghileri per l'operato sino ad oggi svolto.

## **Relazione annuale sulla Corporate Governance**

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la bozza della Relazione Annuale sulla Corporate Governance, relativa all'esercizio 2008, ai sensi del Codice di Autodisciplina delle società quotate emanato da Borsa Italiana.

## **Adozione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo**

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha deliberato l'adozione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 e la nomina dei componenti dell'Organismo di Vigilanza, in carica per la durata di 3 anni.

## **Convocazione dell'Assemblea Azionisti**

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. informa che l'Assemblea degli azionisti è stata convocata in data 21 aprile 2009 in prima convocazione e in data 27 aprile 2009 in seconda convocazione per l'approvazione del bilancio d'esercizio 2008 e la nomina del nuovo consiglio di amministrazione.

## **Aggiornamento del gruppo di appartenenza**

La continuità aziendale del Gruppo Aedes risiede nella positiva soluzione delle attività volte alla ricerca di nuove risorse finanziarie per circa Euro 150 milioni e nella sottoscrizione con le Banche creditrici di una Convenzione Bancaria che consenta di ridefinire i termini del debito bancario, facendo riferimento ad un Piano Strategico sostenibile e condiviso.

Il 4 dicembre 2008 Vi-Ba Srl (Gruppo Amenduni) e Isoldi Immobiliare Spa hanno confermato il loro interesse ad effettuare un'operazione di aumento di capitale del Gruppo Aedes per 150 Milioni, successivamente ad una dichiarazione di interesse inviata ad Aedes il 26 novembre precedente. Gli offerenti, assistiti da Bain & Co, hanno incontrato le banche per negoziare con loro i termini, sia dell'aumento di capitale del Gruppo Aedes, sia della convenzione bancaria a partire dallo stesso dicembre. Il 30 dicembre 2008, il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha approvato il piano industriale 2009-2013 del Gruppo, condiviso nelle linee strategiche con gli Offerenti.

Nova Re S.p.A., pur operando nello stesso settore della controllante, si differenzia dalla stessa per almeno due peculiarità: le caratteristiche del portafoglio immobiliare e la posizione finanziaria netta. Relativamente al primo punto la società – aspirando allo

# NOVARE

status di SIIQ – detiene esclusivamente immobili a reddito in grado quindi di generare flussi di cassa sufficienti a garantire la continuità aziendale. Relativamente al secondo punto la società ha una situazione finanziaria del tutto equilibrata con la liquidità ampiamente superiore al debito finanziario a breve. Il debito finanziario a lungo è correlato al mutuo a fronte delle immobilizzazioni in portafoglio. La posizione finanziaria netta complessiva è positiva per 485 migliaia di euro. Conseguentemente a quanto sopra descritto, pur tenendo conto anche degli effetti finanziari delle operazioni immobiliari in corso, la società non sta sperimentando – al momento - alcuna problematica correlata alla continuità aziendale.

## Eventi di rilievo dell'esercizio

In data **8 gennaio 2008**, Nova Re ha conferito a Twice Sim S.p.A. l'incarico di Corporate Broker per lo svolgimento dell'attività di Market Specialist e di Capital Market Advisory, incarico confermato per il 2009 con il solo riferimento all'attività di Specialist.

In data **18 marzo 2008** ha avuto inizio una verifica fiscale da parte della Guardia di Finanza Nucleo di Polizia Tributaria di Ancona – Sezione verifiche complesse, a carattere parziale ai fini delle imposte dirette e dell'IRAP relativa ai periodi di imposta dal 2003 al 2006. A seguito della suddetta verifica, il 30 giugno 2008 la Guardia di Finanza ha notificato a Nova Re Spa il processo verbale di constatazione (PVC).

Le contestazioni rilevate sono al vaglio dei consulenti fiscali, i quali ritengono che, anche alla luce dell'attuale stato del procedimento, non vi siano elementi per considerare il rischio quale probabile e conseguentemente per alcun accantonamento in bilancio. In ogni caso, sulla base degli accordi contrattuali stipulati in sede di acquisizione del controllo di Nova Re SpA da parte di Aedes SpA, il venditore è contrattualmente impegnato a far sì che Nova Re SpA sia indennizzata per le eventuali passività che dovessero emergere in data successiva a quella del closing.

In data **11 dicembre 2008** l'Agenzia delle Entrate ha notificato l'avviso di accertamento per l'anno 2003, indicando una sanzione amministrativa pecuniaria unica pari ad Euro 189 migliaia. La società a fronte della notifica dell'accertamento ha presentato in data 5 febbraio 2009 ricorso presso la Commissione Provinciale Tributaria di Ancona.

In data **9 maggio 2008** Aedes SpA e Nova Re Holding Srl hanno sottoscritto un Accordo di Compravendita avente ad oggetto il trasferimento in favore di Aedes SpA di n. 10.530.000 azioni, pari al 78% del capitale sociale di Nova Re SpA ad un prezzo per azione pari ad Euro 1,7778 per ciascuna azione ordinaria trasferita per un corrispettivo pari ad Euro 18.720.000; tale accordo è stato perfezionato in data 5 giugno 2008.

L'esecuzione dell'Accordo di Compravendita ha determinato l'obbligo di promozione di un'Offerta Pubblica d'Acquisto da parte di Aedes SpA per l'acquisto delle Azioni ordinarie Nova Re SpA.

Il periodo di adesione, concordato con Borsa Italiana, ha avuto inizio il giorno 14 luglio 2008 ed è terminato il giorno 1 agosto 2008, per complessivi 15 giorni di borsa aperta.

Le azioni consegnate nel periodo di adesione sono state n. 1.226.714, pertanto la compagine azionaria di Nova Re.SpA è attualmente la seguente: Aedes SpA detiene una partecipazione pari al 87,09%; Nova Re Holding Srl ha una partecipazione pari

# NOVARE

all'11,89%; il mercato detiene l'1,02%.

In data **28 maggio 2008**, Nova Re Spa ha avviato l'operatività attraverso la sottoscrizione dell'atto di compravendita relativo all'acquisto, da Toro Immobiliare Srl, di due immobili (Ferrotel) ubicati rispettivamente in Bari e Lecce e locati alle Ferrovie dello Stato. Il pagamento del corrispettivo pattuito è stato effettuato mediante regolamento in contanti per un importo pari ad Euro 1.400.000 e mediante l'accollo di un mutuo ipotecario dell'ammontare di Euro 3.900.000 circa. Il suddetto mutuo è stato stipulato con BancApulia Spa. La durata del finanziamento è di 15 anni, con scadenza il 31 gennaio 2023. Il tasso applicato è l'Euribor maggiorato di un margine pari all'1,20. Tali immobili presentano una redditività lorda pari a circa il 4,85% ed una redditività potenziale a valori di canoni di mercato pari a 7,50%.

In data **25 novembre 2008**, nel quadro delle attività volte alla trasformazione in SIIQ di Nova Re SpA, è stato sottoscritto un mandato di consulenza con Aedes Servizi SpA per servizi di consulenza, collaborazione e assistenza sugli aspetti immobiliari, finanziari e strategici relativi all'atto di conferimento nel capitale sociale di Nova Re SpA di portafogli immobiliari di potenziali apportanti tramite un aumento di capitale riservato.

In data **12 dicembre 2008** è stato siglato un preliminare d'acquisto avente ad oggetto un immobile a destinazione alberghiera e il diritto di usufrutto relativo all'utilizzo di strutture a servizio dell'hotel. L'immobile si trova nel comune di Agrate Brianza, alle porte di Milano, in una posizione strategica per la facilità di accesso alla tangenziale est milanese e all'autostrada A4 Torino –Trieste ed è locato alla Rialto S.p.A.

Il prezzo dell'immobile, pari a Euro 9,7 milioni, è stato definito da Nova Re SpA anche sulla base di una perizia di stima, stilata dal valutatore indipendente CBRE, che ha stimato il valore di mercato dell'immobile in Euro 11,2 milioni. Il preliminare è stato sottoscritto con Aedes Trading Srl, detenuta al 100% da Aedes S.p.A., società controllante Nova Re con circa l'87%.

La delibera consiliare dell'11 dicembre 2008 che ha portato all'operazione sopra descritta è stata impugnata con atto di citazione notificato alla Società in data 12 marzo 2009 dal consigliere Ing. Francesco Marella.

## **Eventi successivi all'esercizio**

In data **10 febbraio 2009** Nova Re ha ricevuto una comunicazione da parte di Consob – Ufficio Sanzioni Amministrative - avente ad oggetto l'avvio dell'istruttoria sul procedimento sanzionatorio n. 20082132/2 relativo alla violazione dell'art. 120, comma 2 del D. Lgs. n. 58 del 1998 (TUF) per omessa comunicazione nei termini da parte di Nova Re Spa (allora SICC S.p.A) di una variazione della partecipazione detenuta dalla società nel proprio capitale sociale che aveva avuto luogo il 06/08/2004.

Contro tale comunicazione la Società sta prendendo gli opportuni provvedimenti.

# NOVARE

**Nova Re** è una società quotata al segmento Expandi 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 SIQ con l'obiettivo di diventare un importante polo aggregante di patrimoni immobiliari di terzi.

## **Per ulteriori informazioni:**

### **Nova Re S.p.A.**

Cristina de Toni

Tel: +39 02 76316182

[cristinadetoni@novare.it](mailto:cristinadetoni@novare.it)

### **IR Top**

Floriana Vitale, Maria Antonietta Pireddu

Tel: +39 02 45473884

[ir.novare@irtop.com](mailto:ir.novare@irtop.com)

*Il comunicato è disponibile anche sul sito [www.novare.it](http://www.novare.it)*

I dati e l'informativa contenuti in questo comunicato stampa sono tratti dal Progetto di Bilancio di Nova Re S.p.A. al 31 dicembre 2008, che è stato redatto in conformità ai principi contabili Internazionali (IAS/IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re S.p.A. Dott. Ezio Anghileri attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del D. Lgs. 58/1998 – che l'informativa contabile relativa ai dati al 31 dicembre 2008, come riportata nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

# NOVARE

nota	CONTO ECONOMICO in Euro	31/12/2008	31/12/2007
16	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	153.332	
17	Altri ricavi e proventi	459.237	
18	Variazioni delle rimanenze		
19	Lavori interni		
20	Costi per materie prime e accessori	(3.353)	
21	Costi per servizi	(1.619.330)	(97.219)
22	Costi connessi per benefici a dipendenti	(126.432)	
	Salari e stipendi	(83.378)	
	Oneri sociali	(38.091)	
	Trattamento fine rapporto	(4.963)	
	Trattamento di quiescenza e simili		
	Altri costi		
23	Altri costi operativi	(129.987)	(440)
	Costi godimenti beni di terzi	(99.260)	
	Oneri diversi di gestione	(30.727)	(440)
24	Ammortamenti e svalutazioni	(111.054)	
	Ammort immobil immateriali	(475)	
	Ammort immobil materiali	(342)	
	Accantonamento rischi	(110.237)	
	Svalutazione dei crediti (attivo circolante)		
25	Rivalutazione delle immobilizzazioni	95.966	-
	<b>Risultato operativo</b>	<b>(1.281.621)</b>	<b>(97.659)</b>
26	Proventi e oneri finanziari	253.560	88.917
	Proventi finanziari	392.040	88.918
	Oneri finanziari	(138.480)	
	Differenze di cambio		
27	Proventi ed oneri straordinari		299.591
	Rimborso debiti tributari		299.591
	<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(1.028.061)</b>	<b>290.849</b>
28	Imposte sul reddito	177.318	4.842
	Imposte sul reddito	-	4.843
	imposte differite	177.318	
	<b>Risultato del periodo derivante dall'attività di funzionamento</b>	<b>(850.743)</b>	<b>295.692</b>
29	Utile (perdita) dell'esercizio derivante da dismissione di attività		(6.903.083)
	<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(850.743)</b>	<b>(6.607.391)</b>
30	Utile (perdita) per azione	(0,063)	(0,531)

# NOVARE

## NOVA RE SPA

<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO (in Euro)</b>		<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>nota</b>	<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>8.723.932</b>	<b>115.399</b>
1	<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>8.627.750</b>	
	Terreni	2.248.000	
	Fabbricati	3.372.000	
	Immobilizzazioni in Corso	3.007.750	
2	<b>Attività immateriali</b>	<b>949</b>	
	Concessioni, licenze marchi e diritti simili	949	
3	<b>Attività materiali</b>	<b>1.408</b>	
	Arredi	1.408	
4	<b>Altre attività non correnti</b>	<b>550</b>	<b>0</b>
	Depositi Cauzionali	550	
5	<b>Imposte differite attive</b>	<b>93.275</b>	<b>115.399</b>
	<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>5.311.147</b>	<b>10.505.051</b>
6	<b>Crediti commerciali</b>	<b>454.569</b>	
	Crediti verso clienti	454.569	
7	<b>Altre attività correnti</b>	<b>623.173</b>	<b>511.860</b>
	Crediti tributari	499.804	323.239
	Crediti verso altri	123.369	188.621
8	<b>Disponibilità liquide</b>	<b>4.233.405</b>	<b>9.993.191</b>
	Depositi bancari e postali	4.233.405	9.993.191
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>14.035.079</b>	<b>10.620.450</b>



# NOVARE

<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO (in Euro)</b>		<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>nota</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>9.066.822</b>	<b>9.917.566</b>
9	<b>Capitale</b>	<b>7.020.000</b>	<b>7.020.000</b>
	Capitale sociale	7.020.000	7.020.000
10	<b>Riserve</b>	<b>2.897.565</b>	<b>9.504.958</b>
	Riserva sovrapprezzo azioni	2.322.898	2.750.385
	Riserva legale	314.267	314.267
	Riserva straordinaria	10.002	10.002
	Riserva sospensione contrib art 55	156.412	156.412
	Riserva libera contributi art 55	78.364	78.364
	Riserva conversione IAS	-	6.179.906
	Riserva di rivalutazione	938.942	938.942
	Riserva utili/perdite a nuovo	(923.320)	(923.320)
	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(850.743)</b>	<b>(6.607.392)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>112.915</b>	<b>199.442</b>
11	<b>Benefici ai dipendenti</b>	<b>2.678</b>	
	Tfr	2.678	
12	<b>Passività fiscali</b>	<b>110.237</b>	<b>199.442</b>
	imposte differite passive	-	199.442
	fondi rischi	110.237	
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>4.855.342</b>	<b>503.443</b>
13	<b>Debiti commerciali</b>	<b>1.011.994</b>	<b>94.165</b>
	Debiti verso fornitori	1.011.994	94.165
14	<b>Debiti finanziari</b>	<b>3.748.269</b>	<b>14.500</b>
	Debiti verso banche	3.748.269	
	Debiti verso impresa controllante		14.500
15	<b>Altre passività correnti</b>	<b>95.079</b>	<b>394.778</b>
	Debiti tributari	19.110	394.778
	Debiti verso Istituti di Previdenza e sicurezza sociale	9.299	
	Altri debiti	66.670	
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>14.035.079</b>	<b>10.620.451</b>

# NOVARE

(valori espressi in migliaia di Euro)			
	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>variazione</b>
<b>Indebitamento a medio e lungo termine</b>			
Debiti finanziari	(3.573)		(3.661)
<b>Totale</b>	<b>(3.573)</b>	<b>-</b>	
<b>Indebitamento a breve termine</b>			
Debiti verso impresa controllante		(14)	14
Debiti finanziari	(175)		(175)
Disponibilità liquide	4.233	9.993	(5.760)
<b>Totale</b>	<b>4.058</b>	<b>9.979</b>	
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>485</b>	<b>9.979</b>	