

NOVARE

COMUNICATO STAMPA

Nova Re: il CdA approva il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2009

Milano, 12 novembre 2009

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re, riunitosi in data odierna, ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2009.

Analisi dell'andamento economico e della situazione patrimoniale

Nova Re è una società quotata al segmento MTA Standard di Borsa Italiana, focalizzata sull'attività di investimento e valorizzazione di patrimoni immobiliari prevalentemente a reddito sia in Italia che all'estero. Nel corso dell'esercizio 2008 la quota di controllo della Società è stata acquisita da Aedes SpA con l'obiettivo di trasformare Nova Re in una Società d'Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) e di farla diventare un importante polo aggregante di patrimoni immobiliari di terzi. Le SIIQ sono state introdotte nella nostra legislazione dalla Legge Finanziaria 2007 – Art. 1 commi da 119 a 141 - integrata e modificata dalla Legge Finanziaria 2008, sul modello dei cosiddetti Real Estate Investment Trust.

L'attività di Nova Re si è finora svolta nell'ambito della definizione del progetto industriale per la sua trasformazione in SIIQ. Conseguentemente, i risultati economici risentono ancora e in modo significativo dei costi di analisi e di consulenza (finanziaria, legale) per la definizione del progetto stesso per il suo *start up*.

Di seguito si riportano i principali indicatori economico-finanziari al 30 settembre 2009.

Il **valore della produzione** si attesta a Euro 578 migliaia, in incremento rispetto a Euro 169 migliaia al 30 settembre 2008, ed è imputabile principalmente agli affitti percepiti dagli immobili di proprietà locati alle Ferrovie dello Stato (Bari e Lecce) e alla Rialto S.r.l. (Agrate Brianza).

I **costi operativi** ammontano a Euro 1.281 migliaia, e sono principalmente imputabili a costi per servizi, costi del personale e spese generali, nonché svalutazione crediti per 100 migliaia.

Il **risultato operativo netto** è negativo per Euro 703 migliaia (negativo per Euro 761 migliaia al 30 settembre 2008).

La voce **proventi/oneri finanziari** è negativa per Euro 98 migliaia: i proventi finanziari sono pari a Euro 21 migliaia, derivanti dagli interessi attivi bancari maturati sui saldi dei conti correnti bancari in essere fino al 30 settembre 2009 e gli oneri finanziari sono pari a Euro 119 migliaia, maturati sui mutui legati agli immobili di proprietà.

Il **risultato ante imposte** si attesta ad un valore negativo pari a Euro 801 migliaia (negativo per Euro 528 migliaia al 30 settembre 2008).

NOVARE

La **posizione finanziaria netta** è negativa per Euro 5,5 milioni ed è composta da debiti finanziari complessivi per Euro 7,9 milioni e disponibilità liquide per Euro 2,4 milioni, mentre il **patrimonio netto** è pari a Euro 8,3 milioni.

La tabella seguente riporta la composizione della posizione finanziaria netta:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA AL 30.09.2009

(euro)	30/09/2009	30/06/2009	31/12/2008
Debiti finanziari	(7.886.163,00)	(7.917.946,81)	(3.748.268,77)
TOTALE DEBITI FINANZIARI	(7.886.163,00)	(7.917.946,81)	(3.748.268,77)
Disponibilità liquide	2.423.909,00	2.537.607,00	4.233.404,68
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.423.909,00	2.537.607,00	4.233.404,68
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(5.462.254,00)	(5.380.339,81)	485.135,91

Sul fronte del Passivo si evidenzia l'esposizione verso banche per complessivi Euro 7,9 milioni relativa al mutuo sugli immobili "Ferrotel" per 3,6 mln e al mutuo sull'immobile Hotel Colleoni per Euro 4,3 mln. Il mutuo per gli immobili Ferrotel stipulato con BancApulia Spa ha durata di 15 anni con scadenza il 31 gennaio 2023 ed il tasso d'interesse applicato è pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di un margine dell'1,20. Il mutuo dell'immobile Hotel Colleoni, stipulato con banca Eurohypo AG ha durata di anni 15 con scadenza il 18 ottobre 2017 ed il tasso di interesse applicato è pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di un margine dell'1,25.

I risultati del terzo trimestre dell'esercizio sono stati caratterizzati dalle attività di analisi del progetto SIIQ, che si sono riflesse nei costi per prestazioni di servizi, nonché dall'attività immobiliare il cui volume, incrementato rispetto al terzo trimestre 2008, si è tradotto in crescita del valore della produzione.

Il valore della produzione si è attestato a Euro 259 migliaia rispetto a Euro 145 migliaia nello stesso periodo dell'esercizio precedente ed è derivante dagli affitti percepiti sugli immobili.

Il risultato operativo netto è negativo per Euro 144 migliaia (negativo per Euro 281 migliaia nel terzo trimestre 2008)

Il risultato ante imposte è negativo per Euro 190 migliaia (negativo per Euro 251 migliaia nel terzo trimestre 2008).

Eventi significativi del periodo di riferimento

La mission aziendale di Nova Re S.p.A. è quella di aggregatore di patrimoni immobiliari di terzi con l'obiettivo di diventare un primario operatore sul mercato immobiliare italiano nel segmento di mercato delle SIIQ.

Nel corso del terzo trimestre sono proseguite le attività di selezione di soci industriali interessati a conferire beni immobiliari in Nova Re S.p.A. con l'obiettivo di rimanere azionisti di riferimento in un orizzonte temporale di medio/lungo termine, nell'ottica di trasformazione della società in SIIQ.

NOVARE

Per favorire il progetto di rafforzamento patrimoniale della società e la successiva trasformazione in SIIQ - è stato conferito l'incarico di *financial advisor* a Mediobanca. Il mandato a Mediobanca avrà durata sino alla realizzazione dell'operazione di mercato, ossia di collocamento sul mercato delle azioni rivenienti dagli aumenti di capitale riservati per apporto di attività.

In data 11 dicembre 2008 l'Agenzia delle Entrate di Jesi aveva notificato alla società un Avviso di Accertamento per presunte irregolarità fiscali relative all'esercizio 2003 avverso il quale provvedimento Nova Re Spa aveva proposto ricorso.

Nell'ambito della procedura l'Autorità Fiscale aveva iscritto a ruolo la somma di Euro 112.050,71 quale importo provvisorio, notificandone la relativa cartella di pagamento il 15 maggio 2009, dal momento che, nel frattempo, era stata respinta l'istanza di sospensione del pagamento proposta dalla società in sede di ricorso.

In data 13 luglio 2009 la SICC Spa di Monsano si è fatta carico del pagamento dell'importo provvisorio che è stato effettuato nei termini, a seguito dei contatti tra le parti per l'attivazione della garanzie contrattuali previste alla sottoscrizione dell'accordo di acquisizione tra Aedes Spa e Nova Re Holding Srl, liberando di fatto Nova Re Spa dal relativo rischio connesso alla verifica fiscale in oggetto.

In ottemperanza agli obblighi normativi vigenti, con delibera del 6 agosto 2009 il consiglio di amministrazione ha approvato l'adozione del Codice di comportamento in materia di *internal dealing* e di tenuta del Registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate.

Nel mese di settembre sono stati conclusi i lavori per la messa a norma dei locali autorimessa e centrale termica dell'Hotel Colleoni di Agrate Brianza rispetto alla normativa vigente (Art. 5 del DPR 200 del 10/06/2004), ai fini della relativa certificazione (CPI). I costi sono stati imputati, come previsto ai sensi del contratto di compravendita dell'immobile, alla Aedes Trading Srl, parte venditrice.

Evoluzione prevedibile della gestione

Sono attualmente in corso le attività di *due diligence* relative agli immobili ed alle società immobiliari oggetto di primo potenziale conferimento in Nova Re.

Si prevede che le attività di *due diligence* possano terminare entro la fine dell'anno in corso. Salvo l'esito positivo delle stesse attività e la firma di un accordo di co-investimento con i potenziali conferenti, si prevede che l'operazione di conferimento del portafoglio immobiliare da parte degli investitori possa essere effettuata entro il primo semestre 2010.

L'operazione di conferimento con relativo rafforzamento patrimoniale per Nova Re, è prodromica alla creazione del flottante necessario per la conversione in SIIQ della società.

* * *

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dott.ssa Maurizia Squinzi 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.

NOVARE

Il presente comunicato stampa relativo ai risultati consolidati del terzo trimestre non sottoposti a revisione contabile, costituisce il Resoconto Intermedio di Gestione previsto dal comma 5 dell'art. 154-ter del Testo Unico della Finanza (T.U.F.).

Le informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono state redatte in conformità ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli International Financial Reporting Standard (IFRS), emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002.

I principi contabili e i criteri di consolidamento adottati sono omogenei a quelli utilizzati per la redazione del bilancio di esercizio 2008, al quale si rinvia per una loro illustrazione.

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.

Per ulteriori informazioni:

Nova Re S.p.A.

Cristina De Toni

Tel: +39 02 76316182

cristinadetoni@novare.it

IR Top

Maria Antonietta Pireddu

Tel: +39 02 45473884

ir.novare@irtop.com

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

In allegato:

- Conto Economico Nova Re S.p.A
- Stato Patrimoniale Nova Re S.p.A.

NOVARE

Allegati

CONTO ECONOMICO NOVA RE S.P.A.

in migliaia di Euro	progressivi dei periodo		progressivi dall'inizio anno	
	III°trim. 2009	III°trim. 2008	30 /09/09	30/09/08
fatturato	259	63	578	87
altri ricavi e proventi		82		82
variazioni rimanenze				
incrementi lavori interni				
Valore della produzione	259	145	578	169
Consumi dell'esercizio	-1	-1	-3	-1
Costi per servizi	-228	-357	-819	-748
Altri costi operativi	-21	-29	-78	-79
Valore Aggiunto	9	-242	-322	-659
Costo del lavoro	-141	-39	-265	-102
Margine operativo lordo	-132	-281	-587	-761
Ammortamenti	-12	0	-16	0
Svalutazioni	0	0	-100	0
Risultato operativo netto	-144	-281	-703	-761
Proventi finanziari	0	93	21	319
Costi finanziari	-46	-63	-119	-86
Differenza cambio				
Proventi e oneri finanziari	-46	30	-98	233
Proventi e oneri straordinari	0	0	0	0
Risultato ante imposte	-190	-251	-801	-528

NOVARE

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO (in migliaia di Euro)	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2008
PATRIMONIO NETTO	8.297	9.066	9.389
Capitale	7.020	7.020	7.020
Capitale sociale	7.020	7.020	7.020
Azioni proprie			
Riserve	2.047	2.897	2.897
Riserva sovrapprezzo azioni	2.323	2.323	2.323
Riserva legale	314	314	314
Riserva straordinaria	10	10	10
Riserva sospensione contrib. Art 55	0	156	156
Riserva libera contributi art. 55	0	78	78
Riserva conversione IAS			
Riserva di rivalutazione	323	939	939
Riserva utili/perdite a nuovo	-923	-923	-923
Riserva componenti imputati a patrimonio			
Riserva cash flow hedge			
Utile (perdita) dell'esercizio	-770	-851	-528
PASSIVITA' NON CORRENTI	76	113	201
Benefici ai dipendenti	76	3	2
Tfr	76	3	2
Fondi per rischi e oneri	0	0	0
Debiti finanziari a lungo termine	0	0	0
Passività fiscali	0	110	199
imposte differite passive	0	0	199
fondi rischi	0	110	0
Altre passività finanziarie	0	0	0
Strumenti finanziari derivati			
PASSIVITA' CORRENTI	10.640	4.856	4.379
Debiti commerciali	2.553	1.012	575
Debiti verso fornitori	2.553	1012	575
Debiti finanziari	7.886	3.748	3.790
Debiti verso banche	7.886	3.748	3.790
Debiti verso impresa controllante			
Altre passività correnti	201	96	14
Debiti tributari	67	19	2
Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	44	9	4
Altri debiti	90	68	8

NOVARE

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO (in migliaia di Euro)	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2008
ATTIVITA' NON CORRENTI	15.845	8.724	5.640
Attività materiali	15.341	8.630	5.524
Terreni	4.667	2.248	2.210
Fabbricati	10.672	3.372	3.314
Arredi	1	1	0
Immobilizzazioni in corso	0	3.008	0
Depositi cauzionali	1	1	
Attività immateriali	380	1	1
Concessioni, licenze marchi e diritti simili	380	1	1
Attività finanziarie	0	0	0
Crediti commerciali non correnti			
Altre attività non correnti	124	93	115
Imposte differite attive	124	93	115
ATTIVITA' CORRENTI	3.168	5.311	8.329
Rimanenze iniziative immobiliari	0	0	0
Crediti commerciali	271	455	133
Crediti verso clienti	271	455	133
Altre attività correnti	473	623	580
Crediti tributari	252	500	252
Crediti verso altri	221	123	328
Attività finanziarie	0	0	0
Disponibilità liquide	2.424	4.233	7.616
Depositi bancari e postali	2.421	4.232	7.614
Denaro e valori in cassa	3	1	2
TOTALE ATTIVITA'	19.013	14.035	13.969