

# 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.

## COMUNICATO STAMPA

### **Nova Re: il CdA approva la Relazione Semestrale al 30 giugno 2011**

*Milano, 2 agosto 2011*

Il Consiglio di Amministrazione di **Nova Re S.p.A.**, riunitosi in data odierna sotto la presidenza di Paolo Ingrassia, ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2011.

#### **Analisi dell'andamento economico e della situazione patrimoniale**

Il primo semestre si chiude con **ricavi** di locazione pari a Euro 375.467: la diminuzione rispetto al primo semestre 2010 (Euro 555.109) è attribuibile al fatto che l'immobile di Agrate Brianza per tutto il primo semestre 2011 è stato oggetto di profonda ristrutturazione.

**I costi per servizi** (pari a Euro 415.718 contro Euro 384.869 al 30 giugno 2010) risentono dei costi straordinari sostenuti nel primo semestre 2011 per spese legali e notarili legate all'ottenimento del finanziamento sull'operazione di ristrutturazione dell'immobile di Agrate Brianza. **Il costo del lavoro** è diminuito per via della diminuzione del numero di dipendenti.

Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)** è negativo per Euro 441.227, in peggioramento rispetto al 30 giugno 2010 (negativo per Euro 273.626).

**Gli oneri finanziari** sono aumentati in conseguenza dell'incremento dei tassi di interesse.

Il semestre chiude con una **Risultato Netto** negativo per 590.926 Euro, che si confronta con una perdita di 378.078 Euro al 30 giugno 2010.

La **Posizione Finanziaria Netta** è composta da debiti finanziari complessivi per Euro 7.539 migliaia e disponibilità liquide per Euro 165 migliaia, mentre il **Patrimonio Netto** è pari a Euro 6.016 migliaia.

#### **Eventi significativi del periodo di riferimento**

Nel corso del primo semestre 2011, la Società si è focalizzata sull'operazione di rilancio dell'hotel di proprietà sito in Agrate Brianza. L'hotel aveva sofferto negli ultimi due anni un calo di fatturato nell'ordine del 50%, situazione che aveva condotto il gestore, nel corso del 2010, ad un recesso dal contratto di locazione per gravi motivi. La crisi era anche da attribuire all'obsolescenza tecnica dell'immobile, oltre che alle difficile congiuntura del settore alberghiero.

Si è quindi impostata nel corso del 2011 un'operazione di rilancio sia dal punto di vista edilizio che commerciale.

La ristrutturazione dell'immobile è stata finanziata da Eurohypo ed è stata divisa in due fasi, la prima completata tra febbraio e luglio 2011, che ha visto la ristrutturazione della facciata, di 110 camere, della hall,

delle sale riunioni e la seconda fase, che sarà effettuata tra ottobre e novembre 2011, che prevede la ristrutturazione delle restanti 44 camere.

In data 30 maggio 2011 è stato già formalizzato, in anticipo sui tempi, il contratto di affiliazione tra il conduttore ed Accor, la catena internazionale leader di mercato nel segmento business. L'hotel è già commercializzato sotto il nuovo marchio "**All Seasons Milano Agrate**", un brand di forte espansione del gruppo Accor.

A fronte degli impegni assunti dalla Società per i lavori di ristrutturazione, l'effetto positivo previsto dal valutatore indipendente REAG al 31.12.2010, è stato stimato in circa Euro 2.4 milioni, al netto di lavori di ristrutturazione per complessivi Euro 1.6 milioni. L'effetto positivo è ascrivibile all'integrale rinnovamento dell'immobile ed all'affiliazione ad un marchio internazionale. Il maggior valore espresso dal perito REAG al 31.12.2010, nel rispetto di quanto indicato dai principi contabili di riferimento (IAS 40), potrà essere recepito, se la perizia confermerà la valutazione 2010, nel valore dell'immobile a fine 2011, quando i lavori di ristrutturazione saranno terminati.

Sempre per quanto riguarda gli immobili e le aree di proprietà, la Società ha avviato l'iter di progettazione propedeutico al processo urbanistico per la **trasformazione del complesso immobiliare di proprietà** localizzato a Lecce (ex area Ferrotel), adiacente alla stazione ferroviaria ed al centro cittadino.

L'obiettivo è di realizzare un hotel di circa 100 stanze destinato ad un'utenza di business e turistica ed un residence di 32 appartamenti diretto all'accogliimento di studenti universitari e, nel periodo estivo, di turismo familiare.

In data 14 marzo 2011, la Società ha ottenuto dalla controllante Aedes S.p.A. un'ulteriore proroga del saldo prezzo di acquisto dell'immobile sito in Agrate Brianza, di Euro 1.850.000 circa, la cui scadenza è stata fissata al 29 maggio 2012. Il termine è stato quindi ulteriormente posticipato al 29 settembre 2012 alle medesime condizioni: Euribor tre mesi + 150 b.p.).

In data 20 luglio 2011 Aedes S.p.A. ha aggiornato l'impegno alla copertura dei fabbisogni finanziari fino al 30 giugno 2012, sulla base di una previsione di fabbisogni stimati in circa Euro 1.640.000, inclusivi degli esborsi per il completamento dei lavori di ristrutturazione sull'immobile di Agrate Brianza. Le relative condizioni economiche sono regolate da un contratto di conto corrente di corrispondenza (Euribor tre mesi + 150 b.p.) attualmente in essere con la controllante, le cui condizioni sono state sottoposte al previo parere favorevole degli amministratori indipendenti della Società.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel secondo semestre del 2011 la Società, proseguirà il processo di completa riqualificazione degli immobili in portafoglio.

\* \* \*

Si precisa che i dati esposti nel presente comunicato sono soggetti a revisione contabile limitata.

\* \* \*

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 e alle scritture contabili.

**Nova Re** è una società quotata sul mercato MTA 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 62439292

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

*Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito [www.novare.it](http://www.novare.it) nella sezione Investor Relations.*

**In allegato:**

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

**CONTO ECONOMICO NOVA RE S.P.A.**

<b>nota</b>	<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>di cui parti correlate</b>	<b>30/06/2010</b>
16	<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>375.467</b>	<b>-</b>	<b>555.109</b>
17	<b>Altri ricavi e proventi</b>	<b>10.740</b>	<b>10.740</b>	<b>29.304</b>
18	<b>Costi per materie prime e accessori</b>	<b>(1.781)</b>		<b>(1.529)</b>
19	<b>Costi per servizi</b>	<b>(415.718)</b>	<b>(25.969)</b>	<b>(384.869)</b>
20	<b>Costi connessi per beneficiari dipendenti</b>	<b>(309.730)</b>		<b>(350.025)</b>
	Salari e stipendi	(222.128)		(258.243)
	Oneri sociali	(63.565)		(71.537)
	Trattamento fine rapporto	(17.600)		(18.062)
	Altri costi	(6.437)		(2.184)
21	<b>Altri costi operativi</b>	<b>(100.205)</b>	<b>(13.352)</b>	<b>(121.615)</b>
	Costi godimenti beni di terzi	(40.804)	(13.352)	(57.793)
	Oneri diversi di gestione	(59.400)	-	(63.822)
	<b>Utile lordo</b>	<b>(441.227)</b>	<b>(39.321)</b>	<b>(273.626)</b>
22	<b>Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>(23.011)</b>		<b>(26.437)</b>
	Ammort immobil immateriali	(22.658)		(23.021)
	Ammort immobil materiali	(353)		(416)
	Svalutazione dei crediti (attivo circolante)	-		(3.000)
	<b>Risultato operativo</b>	<b>(464.238)</b>		<b>(300.063)</b>
23	<b>Proventi e oneri finanziari</b>	<b>(126.688)</b>	<b>(26.023)</b>	<b>(78.016)</b>
	Proventi finanziari	207	-	20
	Oneri finanziari	(126.895)	(26.023)	(78.036)
	<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(590.926)</b>	<b>(26.023)</b>	<b>(378.078)</b>
24	<b>Imposte sul reddito</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
	Imposte differite	-		-
	<b>Risultato del periodo derivante dall'attività di funzionamento</b>	<b>(590.926)</b>		<b>(378.078)</b>
	<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(590.926)</b>		<b>(378.078)</b>
25	<b>Utile (perdita) per azione</b>	<b>(0,044)</b>		<b>(0,028)</b>

**STATO PATRIMONIALE NOVA RE S.P.A.**

<b>PROSPETTO SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA - ATTIVO</b>		<b>30/06/2011</b>	di cui verso parti correlate	<b>31/12/2010</b>
<b>nota</b>	<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>16.329.391</b>		<b>15.349.105</b>
1	<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>16.020.360</b>		<b>15.019.324</b>
	Terreni	4.539.300		4.539.300
	Fabbricati	11.481.060		10.480.024
	Immobilizzazioni in corso	-		-
2	<b>Attività immateriali</b>	<b>299.208</b>		<b>321.866</b>
	Concessioni, licenze marchi e diritti simili	299.208		321.866
3	<b>Attività materiali</b>	<b>3.242</b>		<b>1.024</b>
	Arredi e altri beni	3.242		1.024
4	<b>Altre attività non correnti</b>	<b>6.581</b>		<b>6.891</b>
	Depositi Cauzionali	6.581		6.891
	<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>889.555</b>	<b>45.645</b>	<b>1.238.183</b>
5	<b>Crediti commerciali</b>	<b>445.194</b>	<b>45.645</b>	<b>457.764</b>
	Crediti verso clienti	445.194	45.645	457.764
6	<b>Altre attività correnti</b>	<b>279.436</b>		<b>117.289</b>
	Crediti tributari	262.369		103.923
	Crediti verso altri	17.067		13.366
7	<b>Disponibilità liquide</b>	<b>164.924</b>		<b>663.131</b>
	Depositi bancari e postali	164.924		663.131
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>17.218.946</b>		<b>16.587.288</b>

**PROSPETTO SITUAZIONE PATRIMONIALE  
FINANZIARIA - PASSIVO**

**30/06/2011**

di cui verso parti  
correlate

**31/12/2010**

<b>nota</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>6.015.530</b>		<b>6.606.455</b>
8	<b>Capitale</b>	<b>7.020.000</b>		<b>7.020.000</b>
	Capitale sociale	7.020.000		7.020.000
9	<b>Riserve</b>	<b>413.545</b>		<b>685.833</b>
	Riserva sovrapprezzo azioni	2.322.898		2.322.898
	Riserva legale	314.267		314.267
	Riserva straordinaria	10.002		10.002
	Riserva di rivalutazione	322.974		322.974
	Riserva utili/perdite a nuovo	(3.383.686)		(2.284.309)
	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(590.926)</b>		<b>(1.099.378)</b>
	<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>6.998.401</b>		<b>7.006.321</b>
10	<b>Benefici ai dipendenti</b>	<b>79.442</b>		<b>73.788</b>
	Tfr	79.442		73.788
11	<b>Fondi per rischi e oneri</b>	<b>-</b>		<b>30.000</b>
		-		30.000
12	<b>Debiti finanziari</b>	<b>6.918.959</b>		<b>6.902.533</b>
	Debiti verso banche	6.918.959		6.902.533
	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>4.205.015</b>	<b>2.052.943</b>	<b>2.974.511</b>
13	<b>Debiti commerciali</b>	<b>3.091.623</b>	<b>2.052.943</b>	<b>2.150.360</b>
	Debiti verso fornitori	3.091.623	2.052.943	2.150.360
14	<b>Debiti finanziari</b>	<b>784.646</b>	<b>300.000</b>	<b>457.950</b>
	Debiti verso banche	484.646	-	457.950
	Debiti verso impresa controllante	300.000	300.000	-
15	<b>Altre passività correnti</b>	<b>328.746</b>		<b>366.201</b>
	Debiti tributari	42.045		25.676
	Debiti vs Istituti Previd. e sicurezza sociale	35.907		31.042
	Altri debiti	250.794		309.483
	<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>17.218.946</b>		<b>16.587.288</b>

**RENDICONTO FINANZIARIO NOVA RE S.P.A.**

<b>RENDICONTO FINANZIARIO in unità di Euro</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>30/06/2010</b>
<b>Utile /(Perdita) del periodo</b>	(590.926)	(378.078)
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	22.658	23.021
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	353	416
Svalutazioni/(rivalutazioni) delle immobilizzazioni	0	0
Svalutazioni dell'attivo circolante	0	3.000
Accantonamento del fondo trattamento di fine rapporto	17.600	18.062
Altri accantonamenti	0	0
Variazione delle rimanenze	0	0
Variazione dei crediti commerciali	12.569	(54.491)
Variazione dei debiti commerciali	941.263	(77.761)
Variazione altre attività correnti	(3.701)	51.427
Variazione altre passività correnti	(53.823)	55.900
Variazione crediti e debiti tributari	(142.078)	(70.704)
Variazione netta imposte anticipate e differite	0	0
Variazione crediti e debiti non correnti	(29.690)	96
Variazione fondo Tfr	(11.946)	(12.582)
<b>Flusso di cassa della attività operativa</b>	<b>162.279</b>	<b>(441.694)</b>
Investimenti:		
Variazione Immobilizzazioni Immateriali	0	(0)
Variazione Immobilizzazioni Materiali	(1.003.607)	(416)
<b>Flusso di cassa della attività di investimento</b>	<b>(1.003.607)</b>	<b>(416)</b>
Attività finanziaria:		
Variazione finanziamenti bancari e non bancari entro 12 mesi	326.696	7.167
Variazione finanziamenti bancari e non bancari oltre 12 mesi	16.425	(208.227)
Variazione Capitale e riserve di competenza azionisti di minoranza	0	1
Acquisti/vendita azioni proprie	0	0
Dividendi	0	0
<b>Flusso di cassa della attività finanziaria</b>	<b>343.122</b>	<b>(201.060)</b>
<b>Variazione della disponibilità monetaria netta</b>	<b>(498.206)</b>	<b>(643.169)</b>
<b>Disponibilità monetaria netta a breve ad inizio periodo</b>	<b>663.131</b>	<b>1.948.371</b>
<b>Disponibilità monetaria netta a breve a fine periodo</b>	<b>164.924</b>	<b>1.305.202</b>