

NOVARE

COMUNICATO STAMPA

Nova Re: il CdA approva il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2009

Milano, 13 maggio 2009

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re, riunitosi in data odierna, ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2009.

Analisi dell'andamento economico e della situazione patrimoniale

Nova Re è una società quotata al segmento Expandi 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 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.

Di seguito si riportano i principali indicatori economico-finanziari al 31 marzo 2009.

Il **valore della produzione** si attesta a Euro 66 migliaia, imputabile principalmente agli affitti percepiti dagli immobili locati alle Ferrovie dello Stato.

I **costi operativi** ammontano a Euro 341 migliaia, principalmente imputabili a fornitori di competenza del periodo, compensi per amministratori e addebito di costi del personale distaccato dalla capogruppo Aedes Spa.

Il **risultato operativo netto** è negativo per Euro 275 migliaia.

La voce **proventi/oneri finanziari** è negativa per Euro 13 migliaia: i proventi finanziari sono pari a Euro 23 migliaia, derivanti dagli interessi attivi bancari maturati sui saldi dei conti correnti bancari in essere fino al 31 marzo 2009 e gli oneri finanziari sono pari a Euro 36 migliaia, maturati sul mutuo legato agli immobili Ferrotel.

Il **risultato ante imposte** si attesta ad un valore negativo pari a Euro 288 migliaia.

La **posizione finanziaria netta** è positiva per Euro 78,6 migliaia ed è composta da debiti finanziari complessivi per Euro 3,7 mln e disponibilità liquide per Euro 3,8 mln, mentre il **patrimonio netto** è pari a Euro 8,8 mln.

La tabella seguente riporta la composizione della posizione finanziaria netta:

NOVARE

(euro)	31/03/2009	31/12/2008
Debiti finanziari	(3.697.765)	(3.748.269)
TOTALE DEBITI FINANZIARI	(3.697.765)	(3.748.269)
Disponibilità liquide	3.776.329	4.233.405
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	3.776.329	4.233.405
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	78.564	485.136

Eventi significativi del periodo di riferimento ed evoluzione prevedibile della gestione

Non si rilevano eventi significativi nel periodo di riferimento.

Nova Re S.p.A. sta proseguendo l'attività di property company focalizzandosi nell'investimento/disinvestimento e valorizzazione di immobili a reddito nell'ottica dell'adesione al regime speciale SIIQ.

Il requisito mancante ai fini della trasformazione in SIIQ e' 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 in capo all'azionista di maggioranza Aedes S.p.A..

In attesa del raggiungimento del requisito partecipativo, Nova RE S.p.A. sta continuando la selezione di soggetti interessati all'apporto di propri immobili nell'ambito della società post conversione in SIIQ.

Aggiornamento sul gruppo di appartenenza

Nel contesto di pesante crisi finanziaria in generale e del settore immobiliare nello specifico il Gruppo Aedes, cui Nova Re fa capo, è entrato in una situazione di difficoltà finanziaria, come reso noto al mercato con il comunicato stampa del 13 giugno 2008, con la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2008 e con il Bilancio al 31 dicembre 2008.

La continuità aziendale del Gruppo Aedes nel suo complesso (società Capogruppo e controllate) poteva essere garantita solo con l'iniezione di nuove risorse finanziarie e con la ristrutturazione dei debiti bancari in particolare quelli non garantiti, di fatto venuti tutti a scadenza nella seconda metà del 2008. Dal giugno del 2008 è iniziato un lungo e laborioso percorso per la ricerca di nuovi Azionisti disponibili a investire nel progetto industriale del Gruppo Aedes e di dialogo con il Ceto Bancario prima per ottenere il tempo necessario all'individuazione degli Azionisti di riferimento e quindi per concordare l'Accordo di ristrutturazione nel suo complesso (debiti bancari e aumento di capitale).

Con l'Assemblea di Aedes SpA del 30 aprile 2009 è arrivato a compimento tale percorso che si è concluso con l'adesione della totalità degli Istituti di Credito richiesti alla sottoscrizione dell'accordo di ristrutturazione del debito, che ha riguardato sia la conversione del debito bancario chirografario in capitale di rischio sia la rimodulazione per interessi e scadenze del debito ipotecario e dei leasing immobiliari.

L'Assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha, tra l'altro, altresì deliberato:

- l'aumento di capitale in opzione e per cassa, in via inscindibile per circa 150 milioni di Euro;

NOVARE

- la delega al Consiglio di Amministrazione di aumentare il capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione, fino ad un massimo di 170 milioni di Euro.

A seguito del compimento dell'operazione di ristrutturazione finanziaria nel suo complesso (immissione di nuove risorse finanziarie e convenzione bancaria) la continuità aziendale del gruppo Aedes risulta garantita.

* * *

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.

Il presente comunicato stampa relativo ai risultati del primo trimestre 2009, non sottoposti a revisione contabile, costituisce il Resoconto Intermedio di Gestione previsto dall'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.

Le informazioni economiche sono fornite con riferimento al primo trimestre degli esercizi 2009 e 2008. Le informazioni patrimoniali e finanziarie sono fornite con riferimento al 31 marzo 2009 e al 31 dicembre 2008.

I principi contabili e i criteri di consolidamento adottati sono omogenei a quelli utilizzati per la redazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2008 al quale si rinvia per una loro illustrazione.

<p>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.</p>

Per ulteriori informazioni:

Nova Re S.p.A.
Cristina de Toni
Tel: +39 02 76316182
cristinadetoni@novare.it

IR Top
Floriana Vitale, Maria Antonietta Pireddu
Tel: +39 02 45473884
ir.novare@irtop.com

Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito www.novare.it

In allegato:

NOVARE

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

NOVARE

CONTO ECONOMICO NOVA RE S.P.A.

(in migliaia di Euro)	31/03/2009	31/03/2008
Fatturato	66	0
Altri ricavi e proventi		
Variazioni rimanenze		
Incremento lavori interni		
Valore della produzione	66	0
Consumi dell'esercizio	(1)	0
Costi per servizi	(248)	(57)
Altri costi operativi	(68)	0
Valore Aggiunto	(251)	(57)
Costo del lavoro	(24)	0
Margine Operativo Lordo	(275)	(57)
Ammortamenti	0	0
Svalutazioni	0	0
Risultato Operativo Netto	(275)	(57)
Proventi finanziari	23	0
Costi finanziari	(36)	0
Differenze di cambio		
Proventi e oneri finanziari	(13)	0
Proventi e oneri straordinari	0	0
Risultato ante imposte	(288)	(57)

NOVARE

STATO PATRIMONIALE NOVA RE S.P.A.

ATTIVO (in migliaia di Euro)	31/03/2009	31/12/2008
ATTIVITA' NON CORRENTI	8.726	8.724
Attività materiali	8.632	8.630
Terreni	2.248	2.248
Fabbricati	3.372	3.372
Arredi	1	1
Immobilizzazioni in corso	3.010	3.008
Depositi cauzionali	1	1
Attività immateriali	1	1
Concessioni, licenze marchi e diritti simili	1	1
Attività finanziarie	0	0
Crediti commerciali non correnti		
Altre attività non correnti	93	93
Imposte differite attive	93	93
ATTIVITA' CORRENTI	4.744	5.311
Rimanenze iniziative immobiliari	0	0
Crediti commerciali	392	455
Crediti verso clienti	392	455
Altre attività correnti	576	623
Crediti tributari	433	500
Crediti verso altri	143	123
Attività finanziarie	0	0
Disponibilità liquide	3.776	4.233
Depositi bancari e postali	3.776	4.232
Denaro e valori in cassa	0	1
TOTALE ATTIVITA'	13.470	14.035

NOVARE

STATO PATRIMONIALE NOVA RE S.P.A.

PASSIVO (in migliaia di Euro)	31/03/2009	31/12/2008
PATRIMONIO NETTO	8.778	9.066
Capitale	7.020	7.020
Capitale sociale	7.020	7.020
Azioni proprie		
Riserve	2.046	2.897
Riserva sovrapprezzo azioni	2.323	2.323
Riserva legale	314	314
Riserva straordinaria	10	10
Riserva sospensione contrib. Art 55	156	156
Riserva libera contributi art. 55	78	78
Riserva conversione IAS		
Riserva di rivalutazione	939	939
Riserva utili/perdite a nuovo	(1.774)	(923)
Riserva componenti imputati a patrimonio		
Riserva cash flow hedge		
Utile (perdita) dell'esercizio	(288)	(851)
PASSIVITA' NON CORRENTI	114	113
Benefici ai dipendenti	4	3
Tfr	4	3
Fondi per rischi e oneri	0	0
Debiti finanziari a lungo termine	0	0
Passività fiscali	110	110
imposte differite passive	0	0
fondi rischi	110	110
Altre passività finanziarie	0	0
Strumenti finanziari derivati		
PASSIVITA' CORRENTI	4.578	4.856
Debiti commerciali	779	1.012
Debiti verso fornitori	779	1012
Debiti finanziari	3.698	3.748
Debiti verso banche	3.698	3.748
Debiti verso impresa controllante		
Altre passività correnti	101	96
Debiti tributari	15	19
Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	4	9
Altri debiti	82	68
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	13.470	14.035