

RELAZIONE E BILANCIO

AL 31 DICEMBRE 2015

La presente versione della Relazione Finanziaria Annuale dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 annulla e sostituisce la precedente, pubblicata in data 17.02.2016, al fine di rettificare i seguenti valori:

- Al paragrafo 3.1 *Prospetto della Situazione Patrimoniale e Finanziaria*
 - il saldo della voce "Utili(Perdite) portati a nuovo" del 31/12/2015, pari ad euro (1.401.551) è sostituito con euro (1.401.043)
 - il saldo della voce "Altre componenti di conto economico complessivo" del 31/12/2015, pari ad euro (3.084) è sostituito con euro (3.592)
- Al paragrafo 3.3 *Conto economico complessivo*
 - il saldo della voce "Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro: Utili (perdite) attuariali su TFR " del 31/12/2015, pari ad euro 1.768 è sostituito con euro 1.769
 - il saldo della voce "Totale utile (perdita) complessiva" del 31/12/2015, pari ad euro (658.628) è sostituito con euro (658.627)
- Al paragrafo 3.4 *Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto*
 - il saldo della movimentazione "Altre componenti di Conto economico complessivo " dell'esercizio 2015, pari ad euro 1.768 è sostituito con euro 1.769
 - il saldo della voce "Altre componenti di Conto economico complessivo" del 31/12/2015, pari ad euro (3.593) è sostituito con euro (3.592)
 - il saldo della voce "Totale" del 31/12/2015, pari ad euro 380.694 è sostituito con euro 380.695
- Nel paragrafo 3.6 *Principi contabili di riferimento* la dicitura "Note illustrative" è stata sostituita da "Note esplicative"
- Il paragrafo 3.9 *Note illustrative del prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria e del conto economico* è stato modificato in *Note esplicative del prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria e del conto economico*
- Alla Nota 4 *Patrimonio Netto* nell'ultimo capoverso è stato corretto l'importo delle perdite cumulate, originariamente indicate in Euro 2.065 migliaia, ed ora indicate in Euro 2.062 migliaia.
- Alla Nota 15 *Utile / (perdita) per azione* il saldo della voce "Utile (perdita) dell'esercizio" del 31/12/2015, pari ad euro (658.628) è sostituito con euro (658.627)

SOMMARIO

1. CARICHE SOCIALI.....	4
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	5
2.1 EVENTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO	5
2.2 ANDAMENTO DEL TITOLO	6
2.3 LA VALUTAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	6
2.4 ANALISI DELL'ANDAMENTO ECONOMICO	7
2.5 ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE	8
2.6 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	9
2.7 CORPORATE GOVERNANCE	11
2.8 ADEMPIMENTI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 231/2011	12
2.9 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 196/2003	12
2.10 ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO	12
2.11 FATTI DI RILIEVO EMERSI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	14
2.12 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	14
2.13 PARTECIPAZIONI DETENUTE DA AMMINISTRATORI E COLLEGIO SINDACALE	15
2.14 ALTRE INFORMAZIONI	15
2.15 FACOLTÀ DI DEROGARE (OPT-OUT) ALL'OBBLIGO DI PUBBLICARE UN DOCUMENTO INFORMATIVO IN IPOTESI DI OPERAZIONI SIGNIFICATIVE	17
2.16 PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO	17
3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE.....	18
3.1 PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA	18
3.2 CONTO ECONOMICO	19
3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	19
3.4 PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO	20
3.5 RENDICONTO FINANZIARIO	20
3.6 PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO	21
3.7 CRITERI DI VALUTAZIONE	24
3.8 CONTINUITÀ AZIENDALE	26
3.9 NOTE ESPLICATIVE DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA E DEL CONTO ECONOMICO	27
4. ATTESTAZIONE SUL BILANCIO DELLA SOCIETÀ AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.....	34
5. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE.....	35
6. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE.....	37

1. CARICHE SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Pio Giovanni Scarsi	Presidente
Antonio Michele Caporale	Consigliere
Anna Maria Ceppi	Consigliere indipendente
Bruno Morelli	Consigliere indipendente
Massimiliano Palermo	Consigliere
Anna Maria Pontiggia	Consigliere indipendente
Luigi Ragno	Consigliere indipendente

Collegio Sindacale

Marino Marrazza	Presidente
Giuliana Maria Converti	Sindaco effettivo
Antonio Ferraioli	Sindaco effettivo
Dallavalle Elisabetta	Sindaco supplente
Roberto Sorci	Sindaco supplente

Società di revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A.

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

La presente relazione sulla gestione accompagna il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 di Nova Re S.p.A. ("Nova Re" o la "Società"), che chiude con una perdita pari a 660.396 Euro, elaborato applicando i criteri di valutazione e misurazione stabiliti dai principi contabili internazionali (IAS/IFRS). Ove non diversamente specificato, i valori sono espressi in migliaia di Euro.

2.1 EVENTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

In data **23 gennaio 2015** il Consiglio di Amministrazione, preso atto delle dimissioni rassegnate dal Presidente Benedetto Ceglie che ha rinunciato all'incarico in quanto non più compatibile con i propri impegni professionali, ha deliberato di cooptare alla carica di Consigliere Pio Giovanni Scarsi, il quale è altresì stato nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione con deleghe sul sistema di controllo interno e di gestione dei rischi della Società.

In data **17 marzo 2015** il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti, che ha avuto luogo il giorno 28 aprile 2015, per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014 e il rinnovo del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2015-2017.

In data **28 aprile 2015**, l'Assemblea, preso atto della situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2014 quale risultante dal Bilancio dell'esercizio 2014, ha deliberato di rinviare l'adozione di opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione, anche eventualmente in relazione al nuovo piano industriale della Società, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 2446 del codice civile. La medesima Assemblea degli Azionisti ha altresì nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione per il triennio 2015-2017, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, nelle persone di Pio Giovanni Scarsi, Presidente, Giuseppe Roveda, Anna Maria Ceppi, Anna Maria Pontiggia, Bruno Morelli, Luigi Ragno, Ruggero Bimbati, tutti tratti dall'unica lista presentata dall'Azionista di maggioranza Aedes SIIQ S.p.A. (già Aedes S.p.A.).

In data **12 maggio 2015** il Consiglio di Amministrazione ha nominato alla carica di Amministratore Delegato Giuseppe Roveda, ha individuato nel Presidente Pio Giovanni Scarsi l'Amministratore Incaricato al sistema di controllo interno e rischi e ricostituito il "Comitato Controllo Interno, Rischi, Remunerazione Parti Correlate" composto unicamente da amministratori indipendenti.

In data **15 dicembre 2015** Nova Re ha preso atto che in data 14 dicembre 2015 Aedes SIIQ S.p.A. ha comunicato, tra l'altro, "... di aver sottoscritto il contratto preliminare vincolante per la vendita, al Fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute, pari all'80,29% del capitale sociale di Nova Re S.p.A.".

In data **29 dicembre 2015** Nova Re ha preso atto della sottoscrizione del contratto definitivo di vendita al Fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute da Aedes SIIQ S.p.A., con l'effetto che a decorrere da tale data è mutato il soggetto che controlla la Società, con conseguente venir meno della situazione di soggezione della Società medesima all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A. Il corrispettivo finale di compravendita è stato pari a Euro 2.801.920,53, corrispondenti a Euro 0,2585 per azione. Essendosi verificati i presupposti di legge, Sorgente SGR S.p.A., società controllata dal Gruppo Sorgente, in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo immobiliare Tintoretto, ha promosso una offerta pubblica obbligatoria di acquisto sulla totalità delle rimanenti massime n. 2.660.849 azioni, rappresentative del 19,71% del capitale sociale di Nova Re.

Nella medesima data, il Consiglio di Amministrazione della Società, dopo aver preso atto delle dimissioni rassegnate dall'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda e dal Consigliere Ruggero Bimbati, ha deliberato

di cooptare alla carica di Consigliere Antonio Caporale (Amministratore non esecutivo e non indipendente) e Massimiliano Palermo (Amministratore esecutivo e non indipendente), conferendo al primo compiti generali di supervisione sugli affari legali e societari e al secondo deleghe di potere coerenti con l'attuale operatività della Società.

Infine, il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato il trasferimento della sede legale della Società all'interno del Comune di Milano da via Morimondo, 26 (20143 - Milano) a via Vittor Pisani n. 19 (20124 - Milano), con decorrenza dal 15 gennaio 2016.

2.2 ANDAMENTO DEL TITOLO

Prezzo al 30 dicembre 2015:	€ 0,5540	
Prezzo al 30 dicembre 2014:	€ 0,8000	
Variazione:	- 30,75%	
Prezzo Massimo:	€ 1,18	(23 marzo 2015)
Prezzo Minimo:	€ 0,55	(2 dicembre 2015)
Prezzo Medio:	€ 0,7848	



Il valore dell'azione ha registrato nell'esercizio 2015 un decremento pari a circa al 30,75%.

Il titolo risulta molto sottile e poco negoziato e pertanto l'andamento di Borsa è influenzato dal basso numero di negoziazioni e quantità compravendute.

Dette caratteristiche influiscono in maniera determinante sul valore delle azioni medesime che si ritiene pertanto non rappresentino l'effettivo valore della Società. A tal proposito si rammenta che in data 29 dicembre 2015, il Fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR ha acquisito la totalità delle azioni possedute da Aedes SIIQ S.p.A. per un corrispettivo finale di compravendita pari ad € 2.801.920,53, corrispondenti ad € 0,2585 per azione. Tale prezzo è corrispondente al corrispettivo per azione – ritenuto congruo dal Consiglio di Amministrazione della Società riunitosi in data 28 gennaio 2016 – al quale l'acquirente ha promosso, in data 3 febbraio 2016, una offerta pubblica obbligatoria di acquisto sulla totalità delle rimanenti azioni.

2.3 LA VALUTAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Alla data del 31 dicembre 2015 la Società non è proprietaria di asset immobiliari, né direttamente né tramite partecipazioni in altre società e pertanto non sono stati conferiti incarichi di valutazione.

2.4 ANALISI DELL'ANDAMENTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO (in migliaia di Euro)	31/12/2015	31/12/2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4	577
Altri ricavi	0	18
Ricavi lordi	4	595
Costi per materie prime e servizi	(525)	(676)
Altri costi operativi	(46)	(668)
Valore aggiunto	(567)	(749)
Costo del personale	(95)	(82)
Margine operativo lordo	(662)	(831)
Ammortamenti	(1)	(184)
Svalutazioni e accantonamenti	0	0
Proventi/(oneri) di ristrutturazione	0	(78)
Risultato operativo netto	(663)	(1.093)
Proventi/(Oneri) finanziari	3	(158)
Risultato al lordo delle imposte	(660)	(1.251)
Imposte	0	21
Utile/(Perdita) dell'esercizio	(660)	(1.230)

I **ricavi lordi** sono pari a 4 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 rispetto a 577 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014, a seguito della cessione nel dicembre 2014 dell'intero portafoglio immobiliare precedentemente detenuto.

I ricavi iscritti al 31 dicembre 2015 si riferiscono a conguagli di rivalse relative all'esercizio precedente.

I **costi per materie prime e servizi** e gli **altri costi operativi** ammontano a 571 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 (1.344 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono prevalentemente ai compensi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione e Sindaci, ai costi per prestazioni di servizi legali e amministrativi, per servizi dedicati alla definizione del nuovo sviluppo strategico, ai costi per aree attrezzate e agli oneri societari generali.

La riduzione registrata è conseguenza del venir meno dei costi di gestione degli immobili, dei costi per imposte ad essi connesse e di ulteriori costi operativi, a seguito della cessione degli immobili avvenuta a fine esercizio 2014.

Gli **ammortamenti**, le **svalutazioni** e gli **accantonamenti** ammontano a 1 migliaio di Euro al 31 dicembre 2015 (184 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono all'ammortamento residuo delle macchine elettromeccaniche d'ufficio.

Il **risultato operativo netto** risulta negativo per 663 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 rispetto a un valore negativo di 1.093 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 per effetto delle variazioni esposte in precedenza.

La **voce proventi/(oneri) finanziari** è positiva per 3 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 (158 migliaia di Euro negativi al 31 dicembre 2014). La variazione positiva è sostanzialmente conseguenza dell'assenza di debiti finanziari, interamente rimborsati in occasione delle cessioni immobiliari di fine 2014.

Le **imposte** presentano un saldo nullo al 31 dicembre 2015; al 31 dicembre 2014 presentavano un valore di 21 migliaia di Euro.

Il **risultato netto** si attesta ad un valore negativo pari a 660 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 rispetto al valore negativo dell'esercizio 2014 per 1.230 migliaia di Euro.

2.5 ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Si riporta di seguito il prospetto utilizzato dalla Società, in conformità a quanto indicato nella Raccomandazione ESMA/2013/319, che riclassifica lo stato patrimoniale in base ai seguenti indicatori alternativi di performance:

Voce	STATO PATRIMONIALE (in migliaia di Euro)	31/12/2015	31/12/2014
A.	Capitale fisso	0	1
B.	Capitale circolante netto	97	(203)
C=A.+B.	Capitale investito	97	(202)
D.	Patrimonio netto	(381)	(1.039)
E.	Altre attività e passività non correnti	(38)	(36)
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	0	0
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	0	0
H.	Disponibilità liquide	322	1.277
I.=F.+G.+H.	Indebitamento finanziario netto	322	1.277
J.=D.+E.+I.	Fonti di finanziamento	(97)	202

- capitale fisso: include le altre immobilizzazioni materiali;
- capitale circolante netto: sono inclusi i crediti e i debiti commerciali e le altre passività correnti;
- altre attività e passività non correnti: sono incluse le altre attività non correnti, i benefici ai dipendenti e i fondi rischi;
- indebitamento finanziario netto: è determinato come da Delibera Consob del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319. Comprende quindi la somma algebrica dei debiti verso banche con scadenza entro e oltre 12 mesi, dei debiti verso altri finanziatori con scadenza entro e oltre 12 mesi e delle disponibilità liquide.

Poiché la composizione di tali misure non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri soggetti e pertanto potrebbe non essere comparabile.

Il **capitale fisso** presenta un saldo nullo al 31 dicembre 2015 rispetto a 1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014. Il capitale fisso risulta pertanto azzerato per effetto degli ammortamenti del periodo.

Il **capitale circolante netto** ammonta a 97 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 e aumentato rispetto all'esercizio precedente (203 migliaia di Euro negativi al 31 dicembre 2014) per 300 migliaia di Euro. La variazione è principalmente imputabile alla sostanziale riduzione dei debiti verso fornitori.

Il **patrimonio netto**, comprensivo della perdita del periodo pari a 660 migliaia di Euro, risulta pari a 381 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 rispetto a 1.039 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014. Alla chiusura dell'esercizio 2015, per effetto delle perdite cumulate sino a tale data, Nova Re si trova nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del Codice Civile.

Le **altre attività e passività non correnti** ammontano a 38 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 rispetto a 36 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 e si riferiscono al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti del dipendente per trattamento di fine rapporto.

L'**indebitamento finanziario netto** presenta un saldo positivo di 322 migliaia di Euro rispetto ad un saldo positivo di 1.277 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014.

Al termine dell'esercizio 2015 la Società non presenta debiti di natura finanziaria.

Si riporta di seguito la composizione dell'indebitamento finanziario netto:

		31/12/2015	31/12/2014
A	Cassa	322	1.277
B	Mezzi equivalenti	0	0
C	Titoli	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	322	1.277
E	Crediti finanziari correnti	0	0
F	Debiti verso banche correnti	0	0
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0
H	Altre passività finanziarie correnti	0	0
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	0	0
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)	322	1.277
K	Debiti verso banche non correnti	0	0
L	Obbligazioni emesse	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	0	0
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	0	0
O	Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	322	1.277

2.6 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Tenuto conto di quanto disposto dalla disciplina regolamentare Consob in merito ai rapporti con "parti correlate", vengono fornite le informazioni che seguono.

- In data 27 aprile 2011 Nova Re S.p.A., sentito il preventivo parere favorevole degli amministratori indipendenti, in osservanza alla Procedura per le operazioni con parti correlate (approvata con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2010), ha sottoscritto con Aedes SIIQ S.p.A. tre ordinari contratti di servizi che regolano l'utilizzo da parte della Società degli spazi attrezzati ad essa dedicati e la fruizione dei servizi centralizzati nell'immobile di Bastioni di Porta Nuova n. 21, precedente sede sociale di Nova Re S.p.A..

I contratti - che rientrano nell'ordinario esercizio dell'attività operativa - si riferiscono a:

- fornitura di aree attrezzate e relativi servizi che prevedono l'utilizzo degli spazi ad uso uffici ed i relativi servizi, per una durata di anni 6 + 6, con possibilità di disdetta con preavviso di 90 giorni. Per l'anno 2011 era stato fissato un canone forfettario di 21.000 Euro, IVA esclusa, mentre per gli esercizi successivi, a partire dal 2012, il canone annuale era fissato in 52.000,00 Euro, IVA esclusa; in data 25 gennaio 2013 il contratto è stato integrato fissando il canone per l'esercizio 2013 in 44.000,00 Euro, IVA esclusa; in data 20 dicembre 2013 il contratto è stato rinnovato per l'esercizio 2014 alle medesime condizioni, ovvero 44.000,00 Euro, IVA esclusa; in data 23 gennaio 2015 il contratto è stato rinnovato per l'esercizio 2015 con un canone ridotto a 24.000,00 Euro, IVA esclusa, in ragione anche di una razionalizzazione della superficie in uso alla Società; in data 30 novembre 2015, per effetto del trasferimento della sede sociale, il contratto è stato sostituito da un nuovo contratto di servizi cui si rimanda di seguito;
- fornitura di servizi comuni su aree attrezzate. Il contratto prevedeva la scadenza al 31 dicembre 2011 con possibilità di proroga di 1 anno salvo disdetta. Tale contratto è stato rinnovato alle scadenze annuali previste; in data 25 gennaio 2013 il contratto è stato integrato fissando il canone per l'esercizio 2013 in 3.000,00 Euro, IVA esclusa; successivamente il contratto è stato rinnovato alle medesime condizioni, ovvero 3.000,00 Euro, IVA esclusa, da ultimo in data 22 dicembre 2014 per l'esercizio 2015;
- fornitura di apparati informatici, telefonici e relativi servizi. Il contratto prevedeva la scadenza il 31 dicembre 2011 con possibilità di proroga di 1 anno salvo disdetta. Tale contratto è stato rinnovato alle scadenze annuali previste al corrispettivo forfettario di 19.000 Euro, IVA esclusa; in data 22 dicembre 2014 il contratto è stato rinnovato per l'esercizio 2015 alle medesime condizioni, ovvero 19.000,00 Euro, IVA esclusa.

- In data 21 marzo 2012, sentito il preventivo parere favorevole degli amministratori indipendenti, in osservanza alla Procedura per le operazioni con parti correlate, la Società ha sottoscritto con Aedes S.p.A. un contratto ordinario per la fornitura di servizi di amministrazione per una durata di 12 mesi con rinnovo annuale automatico e possibilità di disdetta con preavviso di 3 mesi, ad un canone annuale di 25.000 Euro, IVA esclusa; da ultimo in data 22 dicembre 2014 il contratto è stato modificato introducendo la possibilità di recesso in qualsiasi momento con preavviso di 90 giorni, lasciando invariate tutte le altre condizioni, incluso il corrispettivo annuo di 25.000 Euro, IVA esclusa.
- In data 30 novembre 2015, Nova Re S.p.A., sentito il preventivo parere favorevole degli amministratori indipendenti, in osservanza alla Procedura per le operazioni con parti correlate, ha sottoscritto con Aedes SIIQ S.p.A. un ordinario contratto di servizi che regola l'utilizzo da parte della Società degli spazi attrezzati ad essa dedicati e la fruizione dei servizi centralizzati nell'immobile di Via Morimondo 26 (edificio 18), condotto in locazione da Aedes SIIQ S.p.A.. Il contratto - che rientra nell'ordinario esercizio dell'attività operativa - si riferisce alla fornitura di aree attrezzate e relativi servizi che prevedono l'utilizzo degli spazi ad uso uffici ed i relativi servizi, con decorrenza dal 30 novembre 2015 e termine il 14 ottobre 2016 e rinnovo tacito di anno in anno per il periodo di un anno, con possibilità di disdetta con preavviso di 60 giorni. Per l'anno 2015 è stato fissato un canone a base annua - calcolato in ragione della superficie in uso alla Società - di 32.837 Euro, IVA esclusa;
- In data 29 dicembre 2015 Nova Re S.p.A. ed Aedes SIIQ S.p.A. convengono di risolvere per mutuo consenso - a far data dal 15 gennaio 2016 - il Contratto Aree Attrezzate, il Contratto IT, il Contratto Servizi Comuni. Le parti convengono inoltre di risolvere per mutuo consenso il Contratto di Servizi Amministrativi a far data dal 31 dicembre 2015, fatta eccezione per le attività di redazione del bilancio, dei relativi allegati, della documentazione accompagnatoria, del rendiconto finanziario con esclusivo riguardo al Bilancio al 31 dicembre 2015 di Nova Re S.p.A. per l'importo forfettario di 5.000 Euro, IVA esclusa.

Le attività della Società saranno condotte in continuità con l'attuale gestione; a fronte della risoluzione degli attuali contratti di servizio in essere con Aedes, le relative attività saranno prestate da società specializzate o da società facenti parte del Gruppo Sorgente, fino a quando la struttura organizzativa non sarà portata a regime. L'approvazione dei relativi contratti sottostanti e la loro successiva formalizzazione sono oggetto del Consiglio di Amministrazione in cui viene presentato il presente Bilancio di Esercizio.

Si riportano di seguito i valori delle transazioni intrattenute nel corso dell'esercizio con riferimento alle operazioni di cui sopra:

Fornitore servizi	Fornitura	Fee annuale 2015	Fatturazione
Aedes S.p.A.	Fornitura aree attrezzate	25	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi generali	3	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi informatici	19	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi amministrativi	30	Trimestrale anticipata
Totale (in migliaia di Euro)		77	

Controparte	Ricavi per prestazioni di servizi	Costi Materie prime e servizi
Aedes S.p.A.	0	77
Fondo Leopardi	4	0
Fondo Petrarca	0	3
Totale parti correlate	4	80

Si rammenta che durante l'esercizio 2015 Augusto S.p.A. ha esercitato attività di direzione e coordinamento su Nova Re S.p.A., ai sensi degli articoli 2497 ss. cod. civ..

In data 29 dicembre 2015, data di perfezionamento dell'acquisizione da parte del Fondo immobiliare Tintoretto della partecipazione di controllo su Nova Re S.p.A., è mutato il soggetto che controlla la Società, con il conseguente venir meno della situazione di soggezione della Società all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

In data 28 gennaio 2016, la Società ha preso atto della propria soggezione all'attività di direzione e coordinamento esercitata da Sorgente SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Immobiliare Tintoretto.

2.7 CORPORATE GOVERNANCE

Le informazioni sul sistema di *corporate governance* di Nova Re S.p.A. relative all'ultimo esercizio chiuso sono riportate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2015, approvata da parte del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 16 febbraio 2016 anche – tra l'altro – per l'approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2015. La predetta Relazione, alla quale si fa integrale rinvio salvi gli aggiornamenti che verranno di seguito indicati, fornisce una descrizione generale del sistema di governo societario adottato dalla Società e della sua ispirazione alle raccomandazioni del Codice di Autodisciplina delle Società quotate predisposto dal Comitato per la Corporate Governance promosso da Borsa Italiana S.p.A., in adempimento agli obblighi previsti ai sensi dell'articolo 123-bis del D.Lgs. 28 febbraio 1998, n. 58 e delle norme di attuazione.

La Relazione è stata pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile sul sito internet della Società, www.novare.it.

Come noto, l'Assemblea Ordinaria dei Soci del 24 aprile 2015 ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione per il triennio 2015-2017, ovvero sino alla data di approvazione del bilancio d'esercizio 2017, con la nomina dei Signori Pio Giovanni Scarsi, in qualità di Presidente, Ruggero Bimbati, Anna Maria Ceppi, Bruno Morelli, Anna Maria Pontiggia, Giuseppe Roveda e Luigi Ragno, tratti dall'unica lista presentata dall'Azionista Aedes SIIQ S.p.A., socio di controllo, titolare di una partecipazione pari all'81,67% del capitale.

Nel rispetto degli artt. 147-ter, comma 4, del D. Lgs. N. 58/98, ("TUF"), e 37, comma 1 lett. d) del Regolamento Consob n. 16191/07 ("Regolamento Mercati"), è stato accertato che la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione è in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla legge e dal Codice di Autodisciplina. Si precisa che tale previsione cessa di essere rilevante per la Società a far data dal subentro nell'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento da parte di Sorgente SGR S.p.A. essendo la stessa una società non quotata.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 12 maggio 2015, ha nominato Giuseppe Roveda alla carica di Amministratore Delegato, ha individuato alla carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi il Presidente Pio Giovanni Scarsi ed ha ricostituito il Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e parti Correlate ("Comitato Indipendenti") ai sensi del Codice di Autodisciplina.

In merito alle condizioni per la quotazione di cui al Titolo VI Regolamento Mercati, si rammenta che la Società nel corso dell'esercizio e precisamente sino alla data del 29 dicembre 2015 - quando è venuta meno la situazione di soggezione a seguito della cessione da parte di Aedes SIIQ S.p.A. al Fondo immobiliare Tintoretto gestito da Sorgente SGR S.p.A. della totalità delle azioni di Nova Re detenute - è stata soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.. Successivamente, in data 28 gennaio 2016, la Società ha preso atto della propria soggezione alla attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A.

Si precisa, inoltre che Nova Re S.p.A. al momento non controlla, né direttamente né indirettamente, alcuna società italiana o estera.

Con riferimento alle applicabili disposizioni dell'art. 37, comma 1, Reg. Mercati, si precisa che:

- (a) sono stati adempiuti gli obblighi di pubblicità previsti dall'articolo 2497-bis del codice civile;
- (b) la Società gode di autonoma capacità negoziale nei rapporti con la clientela e i fornitori;

(c) la Società non aveva in essere un rapporto di tesoreria accentrata rispettivamente con Augusto S.p.A., né con altra società del Gruppo Augusto sino alla data del 29 dicembre 2015 e con Sorgente SGR né con altra società del Gruppo Sorgente sino alla data del 31 dicembre 2015, e non ha, alla data di approvazione della presente relazione finanziaria, un rapporto di tesoreria accentrata.

2.8 ADEMPIMENTI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 231/2001

Nova Re S.p.A. ha adottato un Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 (di seguito anche "Modello Organizzativo") approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2009. In data 17 marzo 2015 il Consiglio di Amministrazione della Società, sulla base delle previsioni dell'art. 6.6 del Modello Organizzativo, ha preso atto dell'informativa periodica dell'Organismo di Vigilanza sull'attività da questo svolta nel periodo 1 gennaio 2014 - 31 dicembre 2014, nella quale l'Organismo di Vigilanza non evidenzia alcuna violazione alle prescrizioni del Modello.

In data 12 novembre 2013, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la modifica del Modello Organizzativo tramite l'adozione del Documento Integrativo al Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 di Nova Re S.p.A. ("Modello Integrativo 2013"), al fine di integrare lo stesso delle nuove fattispecie di reati-presupposto della responsabilità amministrativa degli enti e delle nuove fattispecie penali la cui introduzione da parte del Legislatore è avvenuta successivamente alla data di adozione del Modello Organizzativo della Società.

In data 22 dicembre 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la modifica del Modello Integrativo 2013, aggiornando lo stesso con l'integrazione delle fattispecie di reati-presupposto oltre che delle modifiche alle fattispecie esistenti, introdotte dal Legislatore successivamente alla data di adozione del Modello Integrativo 2013.

2.9 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 196/2003

Si rende noto che nel corso dell'esercizio 2015 la Società ha mantenuto in essere misure volte a garantire il rispetto delle norme sulla protezione dei dati personali di cui al "Codice in materia di protezione dei dati personali" (D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196), oltre che delle successive modifiche intervenute con la L. n° 214 del 22 Dicembre 2011.

2.10 ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

In data 29 dicembre 2015 il Fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR S.p.A., ha acquistato la totalità delle azioni di Nova Re S.p.A. possedute da Aedes SIIQ S.p.A., pari all'80,29% del capitale sociale.

Aedes SIIQ S.p.A. è una società quotata, controllata di diritto da Augusto S.p.A., società che, in data 31 marzo 2015, aveva comunicato l'intendimento di avviare la direzione e coordinamento del Gruppo ad essa facente capo e quindi anche con riferimento a Nova Re S.p.A.. Augusto S.p.A., come previsto da suo Statuto, approverà il suo primo bilancio con i dati al 31 dicembre 2015 in una data successiva e pertanto esso non risulta ancora disponibile alla data di approvazione del Bilancio di Nova Re al 31 dicembre 2015. Si rammenta, peraltro, che per effetto della cessione delle azioni in precedenza detenute da Aedes SIIQ S.p.A. al Fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion, dal 29 dicembre 2015 è venuta meno la situazione di soggezione della Società all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A..

In data 28 gennaio 2016, il Consiglio di Amministrazione della Società ha preso atto che la stessa è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A..

A seguito di quanto sopra, si forniscono di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio separato approvato di Sorgente SGR S.p.A. che al 31 dicembre 2015 esercita l'attività di direzione e coordinamento su Nova Re.

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2014		
Voci dell'attivo	31/12/2014	31/12/2013
Cassa e disponibilità liquide	1.849	2.628
Attività finanziarie detenute per la negoziazione		1.073.539
Attività finanziarie disponibili per la vendita	14.098.360	200.000
Crediti	14.109.699	20.189.571
a) per la gestione di patrimoni	1.807.283	3.791.911
b) altri crediti	12.302.416	16.397.660
Partecipazioni	264.826	22.789
Attività materiali	265.640	275.636
Attività immateriali	7.756	13.225
Attività fiscali	343.411	307.203
a) correnti	164.618	304.816
b) anticipate	178.793	2.387
di cui alla L. 214/2011		
Altre attività	398.430	308.916
Totale Attivo	29.489.971	22.393.507
Voci del passivo e del patrimonio netto		
Debiti	10.924.695	4.785.496
Passività fiscali	1.848.084	50.676
a) correnti	1.834.191	45.752
b) differite	13.893	4.924
Altre passività	1.851.950	1.661.653
Treatmento di fine rapporto del personale	365.207	251.901
Capitale	4.500.000	4.500.000
Riserve	7.662.940	8.540.033
Riserve da valutazione	(485.891)	(19.158)
Utile (Perdita) d'esercizio	2.822.986	2.622.906
Totale Passivo e Patrimonio Netto	29.489.971	22.393.507

CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2014			
Voci		31/12/2014	31/12/2013
10.	Commissioni attive	19.816.407	19.289.495
20.	Commissioni passive	(198.600)	(198.600)
	Commissioni nette	19.617.807	19.090.895
40.	Interessi attivi e proventi assimilati	183.399	218.052
50.	Interessi passivi e oneri assimilati	(198.955)	(12.558)
60.	Risultato netto dell'attività di negoziazione	39.220	9.403
90.	Utile/perdita da cessione riacquisto di:		
a)	attività finanziarie		32.947
	Margine di intermediazione	19.641.471	19.338.739
110.	Spese amministrative:	(12.316.945)	(12.401.818)
a)	spese per il personale	(2.295.771)	(1.844.343)
b)	altre spese amministrative	(10.021.174)	(10.557.475)
120.	Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali	(17.534)	(22.000)
130.	Rettifiche/Riprese di valore nette su attività immateriali	(8.149)	(8.819)
160.	Altri proventi e oneri di gestione	(1.597.254)	(2.057.826)
	Risultato della gestione operativa	5.701.589	4.848.276
170.	Utile (Perdite) delle partecipazioni	(757.963)	
	Utile (perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte	4.943.626	4.848.276
190.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(2.120.640)	(2.225.370)
	Utile (perdita) dell'attività corrente al netto delle imposte	2.822.986	2.622.906
	Utile (Perdita) d'esercizio	2.822.986	2.622.906

PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA AL 31 DICEMBRE 2014			
VOCI		31/12/2014	31/12/2013
10.	Utile (Perdita) d'esercizio	2.822.986	2.622.906
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico		
40.	Piani a benefici definiti	(49.377)	12.980
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
100.	Attività finanziarie disponibili per la vendita	(417.355)	(32.947)
130.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	(466.732)	(19.967)
140.	Redditività complessiva (voce 10+130)	2.356.254	2.602.939

2.11 FATTI DI RILIEVO EMERSI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data **28 gennaio 2016** il Consiglio di Amministrazione di Nova Re, tenuto conto del parere degli Amministratori indipendenti redatto ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971/99 ("Reg. Emittenti"), ha approvato il comunicato redatto ai sensi dell'art. 103, comma 3 del D. Lgs. n. 58/98 ("TUF") e dell'art. 39 del Reg. Emittenti, esprimendo le proprie valutazioni in merito all'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa ai sensi degli artt. 102 e 106, primo comma, del TUF da Sorgente SGR S.p.A. in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto (l'"Offerente"), Comparto istituito, gestito e ad oggi interamente sottoscritto da Sorgente SGR S.p.A. Ad esito della riunione, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto congruo il corrispettivo di euro 0,2585 per azione previsto dall'Offerente.

In data **2 febbraio 2016**, Consob ha dato il via libera all'OPA promossa dal comparto Akroterion del Fondo immobiliare Tintoretto di Sorgente SGR S.p.A.. L'offerta riguarda il 19,71% del capitale della Società non ancora di proprietà e sarà promossa dall'8 al 26 febbraio compresi, al prezzo di Euro 0,2585 per azione.

2.12 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'Offerta Pubblica di Acquisto promossa dal comparto Akroterion del Fondo immobiliare Tintoretto di Sorgente SGR S.p.A. è volta a mantenere le Azioni quotate sul MTA organizzato e gestito da Borsa Italiana.

La promozione dell'Offerta consegue ad un obbligo di legge e la stessa non è finalizzata a pervenire alla revoca delle Azioni dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario: l'acquisizione del controllo di Nova Re si inserisce invece in una più ampia operazione strategica per l'Offerente, nel contesto della quale è previsto che Nova Re mantenga lo status di società quotata e che sia chiesto l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento immobiliare quotata (SIIQ).

L'obiettivo del mantenimento della quotazione delle Azioni dell'Emittente sarà perseguito mediante l'Offerta e, ricorrendone i presupposti, anche mediante il ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. Il ripristino del flottante potrà aver luogo mediante riallocazione delle Azioni con collocamento pubblico o privato, o aumento di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione.

Obiettivo strategico dell'Offerente è offrire agli investitori, attraverso un primario operatore, un'opportunità di accesso all'investimento immobiliare in grado di produrre una significativa redditività annua nonché un'apprezzabile rivalutazione nel medio lungo termine. Il focus strategico si incentrerà su immobili prevalentemente in Italia, destinati alla locazione presso conduttori di adeguato standing creditizio.

Alla data odierna non è stato ancora elaborato alcun piano industriale. Al Consiglio di Amministrazione che verrà nominato entro l'assemblea chiamata ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2015 sarà demandato il compito di definire il piano industriale entro il 30 giugno 2016, sulla base delle seguenti linee strategiche:

- acquisizione, anche mediante aumenti di capitale in natura, di un portafoglio immobiliare idoneo a produrre un significativo flusso di redditi da locazione su base annua, nonché un'apprezzabile rivalutazione nel medio lungo termine;
- gestione e valorizzazione del portafoglio immobiliare a reddito, al fine di ottimizzarne la redditività attuale e prospettica, ponendosi sul mercato come player immobiliare di riferimento;
- conseguimento di una struttura finanziaria idonea a massimizzare l'economicità della gestione, attraverso un calibrato mix di fonti di finanziamento tra mezzi propri e mezzi di terzi, mantenendo un contenuto profilo di rischio.

Nelle more della definizione di tale piano, le attività dell'Emittente saranno condotte in continuità con l'attuale gestione; a fronte della risoluzione degli attuali contratti di servizio in essere con Aedes, le relative attività saranno prestate da società specializzate o da società facenti al Gruppo Sorgente, fino a quando la struttura organizzativa non sarà portata a regime.

Relativamente alla struttura organizzativa, l'organico sarà progressivamente rafforzato in correlazione con lo sviluppo e la crescita dimensionale del business in funzione del connesso fabbisogno.

Si prevede che la costituzione del patrimonio immobiliare aziendale potrà avvenire mediante conferimenti di immobili, provenienti da portafogli dei fondi gestiti da Sorgente SGR e da operatori di mercato.

2.13 PARTECIPAZIONI DETENUTE DA AMMINISTRATORI E COLLEGIO SINDACALE

Alla data del 31 dicembre 2015 e alla data di approvazione del presente Bilancio i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non detengono quote di partecipazione nel capitale sociale di Nova Re S.p.A., né direttamente né indirettamente, per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona.

2.14 ALTRE INFORMAZIONI

A. Personale e struttura organizzativa

Al 31 dicembre 2015 l'organico è composto da 1 dipendente.

B. Attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha svolto nel corso dell'esercizio 2015 attività di ricerca e sviluppo.

C. Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 31 dicembre 2015 la Società non possiede e non ha acquistato o alienato, né direttamente, né indirettamente, tramite società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie.

D. Sedi secondarie

Non sono state istituite sedi secondarie della Società.

E. Gestione dei rischi

Rischio tenants

La Società al 31 dicembre 2015 non è proprietaria di asset immobiliari, pertanto non è soggetta a rischio di controparte sui conduttori (*tenants*).

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è il rischio che la Società si trovi in difficoltà nell'adempiere alle future obbligazioni associate alle passività finanziarie e commerciali nella misura e nelle scadenze predefinite.

La Società dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2015 per 322 migliaia di Euro e non presenta debiti finanziari.

Detta liquidità non risulta sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario per un periodo non inferiore a 12 mesi e pertanto, la Sorgente Group S.p.A., che detiene il 96,69% del capitale sociale della controllante Sorgente SGR S.p.A. in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto ha rilasciato, in data 5 febbraio 2016 l'impegno a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re per un periodo non inferiore a 12 mesi successivi alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2015.

Rischio di tasso di interesse

Al 31 dicembre 2015 la Società non ha indebitamento finanziario, né ha sottoscritto contratti derivati a copertura del rischio di tasso di interesse. Pertanto, la Società non risulta esposta a detto rischio, originato normalmente da debiti indicizzati a un tasso variabile di mercato, con conseguente rischio di oscillazione dei cash flow.

Rischio di credito

Il rischio di credito è originato dalla perdita in cui può incorrere la Società a causa dell'impossibilità di una controparte contrattuale di adempiere alle proprie obbligazioni, in particolare quella di far fronte ai propri obblighi di pagamento. Si ritiene che le svalutazioni effettuate siano rappresentative del rischio effettivo di inesigibilità. La seguente tabella espone il dettaglio relativo al rischio di credito.

	31/12/2015	31/12/2014
Crediti finanziari	0	0
Crediti commerciali e altri crediti	258	189
Disponibilità liquide	322	1.277
Totale	580	1.466

Rischio di prezzo

La Società opera nel comparto immobiliare e pertanto è soggetta principalmente al rischio di prezzo collegato all'andamento del mercato. Il monitoraggio dei rischi relativi alle variazioni di prezzo è assicurato anche con il supporto di periti indipendenti. La Società al 31 dicembre 2015 non detiene alcun immobile.

F. Considerazioni sulla continuità aziendale

La Società presenta, al 31 dicembre 2015, un Risultato operativo netto negativo, nonostante l'importante lavoro di miglioramento dei conti gestionali eseguito nei recenti esercizi dal *management*, reso necessario anche dall'attuale assenza di ricavi a seguito della vendita degli immobili avvenuta al termine dell'esercizio 2014.

La Società dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2015 per 322 migliaia di Euro e non presenta debiti finanziari. Detta liquidità non risulta sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario per un periodo non inferiore a 12 mesi e pertanto, la Sorgente Group S.p.A., che detiene il 96,69% del capitale sociale della controllante Sorgente SGR S.p.A. in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto ha rilasciato, in data 5 febbraio 2016 l'impegno a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re per un periodo non inferiore a 12 mesi successivi alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2015.

2.15 FACOLTÀ DI DEROGARE (OPT-OUT) ALL'OBBLIGO DI PUBBLICARE UN DOCUMENTO INFORMATIVO IN IPOTESI DI OPERAZIONI SIGNIFICATIVE

Ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, si comunica che la Società si avvale della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-*bis*, del Reg. Consob n. 11971/99 (e s.m.i.).

2.16 PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 così come redatto. L'esercizio chiude con una perdita di Euro 660.396 e, di conseguenza, versando la Società per il secondo anno consecutivo nella situazione di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, l'Assemblea sarà chiamata ad assumere gli opportuni provvedimenti.

Milano, 16 febbraio 2016

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE**3.1 PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

valori in Euro

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2015	di cui parti correlate	31/12/2014	di cui parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Altre immobilizzazioni materiali	0	0	514	0
Totale attività non correnti	0	0	514	0
Attività correnti				
Crediti e altre attività correnti	257.894	0	189.437	0
Disponibilità liquide	321.703	0	1.276.713	0
Totale attività correnti	579.597	0	1.466.150	0
TOTALE ATTIVO	579.597		1.466.664	

STATO PATRIMONIALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	31/12/2015	di cui parti correlate	31/12/2014	di cui parti correlate
PATRIMONIO NETTO				
Capitale sociale	2.045.726	0	2.045.726	0
Altre riserve	400.000	0	400.000	0
Altre componenti di conto economico complessivo	(3.592)	0	(5.361)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(1.401.043)	0	(170.852)	0
Utili/(Perdite) del periodo	(660.396)	0	(1.230.191)	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	380.695	0	1.039.322	0
PASSIVO				
Passività non correnti				
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	38.362	0	35.757	0
Totale passività non correnti	38.362	0	35.757	0
Passività correnti				
Debiti commerciali e altri debiti	160.540	0	391.585	70.955
Totale passività correnti	160.540	0	391.585	70.955
TOTALE PASSIVO	198.902	0	427.342	70.955
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	579.597		1.466.664	

3.2 CONTO ECONOMICO

valori in Euro

CONTO ECONOMICO	Nota	31/12/2015	di cui parti correlate	31/12/2014	di cui parti correlate
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7	4.163	4.163	577.025	0
Altri ricavi	8	8	0	17.808	0
Ricavi lordi		4.171	4.163	594.833	0
Costi per materie prime e servizi	9	(525.982)	(79.768)	(675.654)	(138.452)
Costo del personale	10	(95.197)	0	(82.258)	0
Altri costi operativi	11	(46.062)	0	(667.939)	(390.000)
Costi operativi		(667.241)	(79.768)	(1.425.851)	(528.452)
Risultato operativo lordo		(663.070)	(75.605)	(831.018)	(528.452)
Ammortamenti	12	(514)	0	(184.611)	0
Proventi/(oneri) di ristrutturazione		0	0	(77.747)	(36.733)
<i>di cui non ricorrenti</i>		0	0	(77.747)	(36.733)
Risultato operativo		(663.584)	(75.605)	(1.093.376)	(565.185)
Proventi finanziari	13	3.755	0	753	0
Oneri finanziari	13	(567)	0	(159.088)	(53.748)
Risultato al lordo delle imposte		(660.396)	(75.605)	(1.251.711)	(618.933)
Imposte	14	0	0	21.520	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio		(660.396)		(1.230.191)	

3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

valori in Euro

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO (in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
Utile (Perdita) dell'esercizio	(660.396)	(1.230.191)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:		
Utili (perdite) attuariali su TFR	1.769	(4.852)
Totale utile (perdita) complessiva	(658.627)	(1.235.043)
Utile (perdita) per azione	(0,049)	(0,091)

3.4 PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

valori in Euro

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva copertura perdite	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Totale
Saldo al 31/12/2013	2.045.726	0	0	0	0	162.044	(509)	0	(332.896)	1.874.365
Destinazione risultato 2013	0	0	0	0	0	(162.044)		(170.852)	332.896	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	(4.852)	0	0	(4.852)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0		0	(1.230.191)	(1.230.191)
<i>Totale perdita complessiva</i>							<i>(4.852)</i>		<i>(1.230.191)</i>	<i>(1.235.043)</i>
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	400.000		0	0	400.000
Saldo al 31/12/2014	2.045.726	0	0	0	0	400.000	(5.361)	(170.852)	(1.230.191)	1.039.322
Destinazione risultato 2014	0	0	0	0	0	0		(1.230.191)	1.230.191	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	1.769	0	0	1.769
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0		0	(660.396)	(660.396)
<i>Totale perdita complessiva</i>							<i>1.769</i>		<i>(660.396)</i>	<i>(658.627)</i>
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Saldo al 31/12/2015	2.045.726	0	0	0	0	400.000	(3.592)	(1.401.043)	(660.396)	380.695

Le altre componenti di conto economico complessivo si riferiscono agli utili/perdite attuariali

3.5 RENDICONTO FINANZIARIO

valori in Euro

RENDICONTO FINANZIARIO (in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(660.396)	(1.230.191)
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	0	183.905
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	514	706
Svalutazioni / (rivalutazioni) delle immobilizzazioni	0	0
Svalutazioni attivo circolante	0	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	4.373	3.238
Variazione crediti commerciali	9.214	240.657
Variazione debiti commerciali	(168.425)	(2.446.826)
Variazione altre attività correnti	(1.323)	775
Variazione altre passività correnti	(38.687)	(20.497)
Variazione crediti e debiti tributari	(100.280)	39.599
Variazione fondo rischi e oneri	0	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	0	827
Flusso di cassa dell'attività operativa	(955.010)	(3.227.807)
<u>Investimenti</u>		
Incrementi/decrementi di immobilizzazioni materiali	0	11.790.256
Incrementi/decrementi di immobilizzazioni finanziarie	0	6.421
Flusso di cassa dell'attività di investimento	0	11.796.677
<u>Attività finanziaria:</u>		
Rinuncia Soci per copertura perdita	0	400.000
Variazione finanziamenti bancari entro 12 mesi	0	(553.073)
Variazione finanziamenti bancari oltre 12 mesi	0	(6.471.485)
Variazioni altri finanziamenti	0	(834.271)
Flusso di cassa dell'attività finanziaria	0	(7.458.829)
Variazione della disponibilità monetaria netta	(955.010)	1.110.041
Disponibilità monetaria netta a breve ad inizio periodo	1.276.713	166.672
Disponibilità monetaria a breve a fine periodo	321.703	1.276.713

3.6 PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO

Il bilancio d'esercizio 2015 rappresenta il bilancio separato della Società ed è stato predisposto nel rispetto dei principi contabili internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n° 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), prima denominate Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di Reconta Ernst & Young S.p.A. ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. n° 58 del 24 febbraio 1998. Il compenso riconosciuto dalla Società per l'attività svolta risulta pari a 56 migliaia di Euro.

PRINCIPI CONTABILI APPLICATI DAL 1° GENNAIO 2015

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni sono stati applicati a far data dal 1° gennaio 2015.

IFRIC 21 – Levies In data 20 maggio 2013 è stata pubblicata l'interpretazione che fornisce chiarimenti sul momento di rilevazione di una passività collegata a tributi (diversi dalle imposte sul reddito) imposti da un ente governativo. Il principio affronta sia le passività per tributi che rientrano nel campo di applicazione dello IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali, sia quelle per i tributi il cui timing e importo sono certi. L'interpretazione si applica retrospettivamente per gli esercizi che decorrono al più tardi dal 17 giugno 2014 o data successiva.

L'adozione di tale nuova interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

Il 12 dicembre 2013 lo IASB ha pubblicato gli Annual Improvements 2011-2013, recepiti dall'Unione Europea tramite la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale in data 19 dicembre 2014. Tali miglioramenti riguardano chiarimenti e correzioni al principio IAS 40 nonché agli IFRS 3 e 13.

L'adozione delle modifiche sopra evidenziate non ha comportato effetti significativi sul bilancio d'esercizio.

PRINCIPI CONTABILI OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA NEL GENNAIO 2015

Di seguito vengono elencati i principi contabili, le modifiche e le interpretazioni, per il quali si è concluso il processo di omologazione da parte dell'Unione Europea, la cui applicazione è prevista a partire dai periodi successivi a quello di riferimento e che non sono stati adottati in via anticipata dalla Società.

Il 21 novembre 2013 lo IASB ha pubblicato le modifiche relative allo IAS 19, in relazione alla contabilizzazione dei contributi di dipendenti o terzi collegati ai piani a benefici definiti. Tali modifiche sono state recepite dall'Unione Europea tramite la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale in data 9 gennaio 2015. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° febbraio 2015 o successivamente.

Il 12 dicembre 2013 lo IASB ha pubblicato gli Annual Improvements 2010-2012, recepiti dall'Unione Europea tramite la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale in data 9 gennaio 2015. Tali miglioramenti riguardano chiarimenti e correzioni ai principi IAS 16, 24 e 38 nonché agli IFRS 2, 3 e 8. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° febbraio 2015 o successivamente.

Il 30 giugno 2014 lo IASB ha pubblicato le modifiche relative allo IAS 16 e IAS 41: *Bearer Plants* recepite dall'Unione Europea tramite la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale in data 24 novembre 2015. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.

Il 6 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato le modifiche relative all'IFRS 11: *Accounting for Acquisitions of Interest in Joint Operations*, recepite dall'Unione Europea tramite la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale in data 25 novembre 2015. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.

Il 12 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato le modifiche relative allo IAS 16 e IAS 38: *Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation*, recepite dall'Unione Europea tramite la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale in data 3 dicembre 2015. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.

Il 25 settembre 2014 lo IASB ha pubblicato gli Annual Improvements 2012-2014, recepiti dall'Unione Europea tramite la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale in data 16 dicembre 2015. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.

Il 18 dicembre 2014 lo IASB ha pubblicato le modifiche relative allo IAS 1: *Disclosure Initiative*, recepite dall'Unione Europea tramite la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale in data 19 dicembre 2015. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.

Il 12 agosto 2014 lo IASB ha pubblicato le modifiche relative allo IAS 27: *Equity Method in Separate Financial Statements*, recepite dall'Unione Europea tramite la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale in data 23 dicembre 2015. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.

L'adozione delle modifiche sopra evidenziate non comporterà effetti significativi sul bilancio d'esercizio.

PRINCIPI CONTABILI E MODIFICHE NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA

Di seguito si illustrano i principi e gli emendamenti che alla data di riferimento del presente Bilancio di Esercizio non hanno ancora concluso il processo di omologazione, da parte degli organi competenti dell'Unione Europea, necessario per la loro l'adozione.

In data 12 novembre 2009 lo IASB ha emesso la prima parte del principio contabile IFRS 9 – Strumenti finanziari, che sostituirà lo IAS 39 Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione. Questa prima pubblicazione riguarda la classificazione degli strumenti finanziari ed è inserita in un progetto articolato in tre fasi. Le successive riguarderanno rispettivamente le modalità di determinazione dell'impairment di attività finanziarie e le modalità di applicazione dell'hedge accounting. L'emissione del nuovo principio, che ha l'obiettivo di semplificare e ridurre la complessità della contabilizzazione degli strumenti finanziari, prevede la classificazione degli strumenti finanziari in tre categorie che la Società definirà in base al modello di business utilizzato, alle caratteristiche contrattuali e ai relativi flussi di cassa degli strumenti in questione. In data 28 ottobre 2010, lo IASB ha pubblicato i nuovi requisiti per la contabilizzazione delle passività finanziarie. Tali requisiti saranno integrati nell'IFRS 9 a completamento della fase di classificazione e misurazione nell'ambito del progetto di sostituzione dello IAS 39.

In data 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 – Strumenti finanziari. Il documento accoglie i risultati delle fasi relative a Classificazione e valutazione, Impairment, e Hedge accounting, del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39. Il nuovo principio, che sostituisce le

precedenti versioni dell'IFRS 9, deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Sono in corso di valutazione i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio della Società.

In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers* che è destinato a sostituire i principi IAS 18 *Revenue* e IAS 11 *Construction Contracts*, nonché le interpretazioni IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes*, IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate*, IFRIC 18 *Transfers of Assets from Customers* e SIC 31 *Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services*. Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle performance obligations del contratto;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle performance obligations del contratto;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna performance obligations.

Il principio, in virtù della modifica introdotta dallo IASB in data 11 settembre 2015, si applica a partire dal 1° gennaio 2018 - e non più dal 1° gennaio 2017 - ma è consentita un'applicazione anticipata.

Si attende che l'applicazione dell'IFRS 15 possa avere un impatto sugli importi iscritti a titolo di ricavi e sulla relativa informativa riportata nel bilancio della Società, al momento in corso di valutazione.

In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha emesso il nuovo principio IFRS 16 *Leases*, la cui applicazione è prevista a partire dal 1° gennaio 2019. Tale principio comporterà una sostanziale revisione della contabilizzazione delle operazioni di leasing, ponendo fine alla distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

Sono in corso di valutazione i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio della Società.

I seguenti emendamenti sono stati pubblicati dallo IASB ma sono ancora in fase di omologazione da parte dell'Unione Europea:

- modifiche agli IFRS 10, IFRS 12 e allo IAS 28: *Investment Entities – Applying the Consolidation Exception*, emesse in data 18 dicembre 2014;
- modifiche allo IFRS 10 e allo IAS 28: *Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture*, emesse in data 11 settembre 2014;
- modifiche allo IAS 12: *Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses*, emesse in data 19 gennaio 2016;
- modifiche allo IAS 7: *Disclosure Initiative*, emesse in data 29 gennaio 2016.

La Società non ha adottato anticipatamente nuovi principi, interpretazioni o modifiche che sono stati emessi ma non ancora in vigore.

Il prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria ed il Conto Economico vengono comparati con i dati al 31 dicembre 2014. Sono entrambi stati redatti secondo lo schema di cui allo IAS 1.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 si compone di:

- Prospetto della Situazione Patrimoniale - Finanziaria, che viene presentato attraverso l'esposizione distinta fra le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, con la descrizione nelle Note per ciascuna voce di attività e passività degli importi che ci si aspetta di regolare o recuperare entro e non oltre i 12 mesi della data di riferimento;

- Conto Economico, la cui forma di analisi è il metodo dei costi per natura;
- Conto Economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto;
- Rendiconto Finanziario, per la redazione del quale è stato utilizzato il metodo indiretto;
- Note Esplicative, che contengono un elenco dei principi contabili rilevanti e altre informazioni esplicative.

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 è redatto in unità di Euro e corredato dalla Relazione sulla gestione. Le note esplicative al bilancio sono redatte in migliaia di Euro, salvo diversa indicazione.

3.7 CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di valutazione e principi contabili sono esposti di seguito.

Attività materiali

Le attività materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, al netto dei fondi ammortamento, dei contributi in conto impianti e di eventuali perdite di valore.

Gli ammortamenti sono stati calcolati, sistematicamente, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei singoli beni cui si riferiscono, mediante l'applicazione dell'aliquota pari al 12,00% per la categoria "mobili e arredi".

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenute, ad eccezione di quelle di natura incrementativa che sono capitalizzate al valore dei beni di riferimento ed ammortizzate in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla vendita delle immobilizzazioni sono rilevate a conto economico.

Attività immateriali

Un'attività immateriale viene rilevata contabilmente solo se è identificabile, controllabile, ed è prevedibile che generi benefici economici futuri e il suo costo può essere determinato in modo attendibile.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e dei relativi ammortamenti, calcolati, sistematicamente, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione secondo quanto previsto dallo IAS 36.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla direzione aziendale e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile. I costi associati allo sviluppo o alla manutenzione dei programmi per computer sono rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti. I costi per lo sviluppo del software per computer rilevati come attività sono ammortizzati nel corso delle loro vite utili stimate.

Perdite durevoli di valore di attività immobilizzate

Il valore contabile delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, ogniqualvolta vi siano circostanze indicanti che il valore di carico non è più recuperabile, viene rivisto per valutarne la perdita durevole di valore effettuando la procedura prevista dallo IAS 36 (*impairment test*).

La verifica consiste nel confronto tra la stima del valore recuperabile dell'attività e il relativo valore netto contabile.

Se il valore recuperabile di un'attività è inferiore al valore netto contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata a conto economico nel semestre in cui si manifesta.

Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Le immobilizzazioni

immateriali e materiali non soggette ad ammortamento, nonché le immobilizzazioni immateriali non ancora disponibili per l'utilizzo, sono assoggettate annualmente alla verifica di perdita di valore.

In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile originario ovvero quello che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la precedente perdita di valore non si fosse manifestata.

Le perdite di valore di avviamenti non possono essere ripristinate.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti includono: valori in cassa, depositi a vista con banche e altri investimenti altamente liquidi a breve termine. Gli scoperti bancari sono riportati tra i finanziamenti nelle passività correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria.

Patrimonio netto

I costi incrementali direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati nel patrimonio netto.

Benefici ai dipendenti

I benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro (trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine sono soggetti a valutazioni di natura attuariale per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro o successivamente, maturati dai dipendenti alla data della situazione.

Seguendo tale metodologia la passività iscritta risulta essere rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione, al netto di ogni eventuale attività a servizio dei piani, rettificato per eventuali perdite o utili attuariali non contabilizzati.

Crediti iscritti nelle attività correnti, debiti commerciali ed altri debiti

I crediti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da ricevere che per tale tipologia corrisponde normalmente al valore nominale indicato in fattura adeguato (se necessario) al presumibile valore di realizzo mediante apposizioni di stanziamenti iscritti a rettifica dei valori nominali. Successivamente i crediti vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato che generalmente corrisponde al valore nominale. I debiti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da pagare e generalmente il loro valore è facilmente identificabile con un elevato grado di certezza. Successivamente i debiti vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato determinato con il metodo dell'interesse.

Costi e Ricavi

I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante.

Prestazioni di servizi

Il ricavo di un'operazione per prestazioni di servizi deve essere rilevato solo quando può essere attendibilmente stimato, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento della Relazione annuale. Il risultato di un'operazione può essere attendibilmente stimato quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- l'ammontare dei ricavi può essere valutato attendibilmente;
- è probabile che l'impresa fruirà di benefici economici derivanti dall'operazione che affluiranno all'impresa;
- lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato e i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

I costi sono esposti secondo il principio della competenza.

Interessi

Gli interessi sono rilevati con un criterio temporale che considera il rendimento effettivo dell'attività.

Proventi e Oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari vengono contabilizzati sulla base del criterio della competenza temporale, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Imposte Correnti

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione delle vigenti normative fiscali.

Il debito previsto è rilevato alla voce "Debiti Tributari". I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali applicando le aliquote e la normativa fiscale vigente o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo.

Utile/perdita per azione

L'utile/perdita per azione è dato dal rapporto fra risultato dell'esercizio e la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, con l'esclusione delle azioni proprie in portafoglio. L'utile per azioni diluito è calcolato rettificando la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetto diluitivo.

Uso di stime e assunzioni

La redazione della relazione annuale comporta per il management la necessità di effettuare stime e assunzioni che potrebbero influenzare i valori contabili di alcune attività e passività, costi e ricavi, così come l'informativa relativa ad attività/passività potenziali alla data di riferimento.

Le stime e le assunzioni fanno principalmente riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle poste dell'attivo quali ad esempio: definizione delle vite utili degli investimenti immobiliari, recuperabilità dei crediti, recuperabilità dei valori degli investimenti immobiliari. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili e per la maggior parte di tali valutazioni si è fatto affidamento ad esperti indipendenti.

Le stime e assunzioni che determinano un significativo rischio di causare variazioni nei valori contabili di attività e passività sono soggette a verifiche periodiche (con periodicità almeno annuale) a garanzia del mantenimento del valore espresso.

Informativa per settori

Ai fini della presentazione dell'informativa economico finanziaria di settore, secondo quanto stabilito dallo IFRS 8, si precisa che, per la Società, la suddetta informativa non è attualmente applicabile.

3.8 CONTINUITÀ AZIENDALE

La Società presenta, al 31 dicembre 2015, un Risultato operativo netto negativo, nonostante l'importante lavoro di miglioramento dei conti gestionali eseguito nei recenti esercizi dal *management*, reso necessario anche dall'attuale assenza di ricavi a seguito della vendita degli immobili avvenuta al termine dell'esercizio 2014.

La Società dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2015 per 322 migliaia di Euro e non presenta debiti finanziari. Detta liquidità non risulta sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario per un periodo non inferiore a 12 mesi e pertanto, la controllante Sorgente SGR S.p.A. in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto ha rilasciato, in data 5 febbraio 2016 l'impegno a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re per un periodo non inferiore a 12 mesi successivi alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2015.

3.9 NOTE ESPLICATIVE DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA E DEL CONTO ECONOMICO**STATO PATRIMONIALE****Nota 1 – Attività materiali**

Le altre attività materiali si riferiscono ad arredi e beni utilizzati nella sede sociale.

Il valore delle attività materiali risulta azzerato al 31 dicembre 2015 a seguito della rilevazione della quota residua di ammortamento.

	Altri beni	Totale
Saldo iniziale al 01/01/2014		
Costo storico	6	6
Fondo ammortamento	(5)	(5)
Valore netto contabile	1	1
Saldo al 31/12/2014		
Valore netto contabile al 01/01/2014	1	1
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	0	0
Valore netto contabile al 31/12/2014	1	1
Saldo finale al 31/12/2014		
Costo storico	6	6
Fondo ammortamento	(5)	(5)
Valore netto contabile	1	1
Saldo al 31/12/2015		
Valore netto contabile al 01/01/2015	1	1
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(1)	(1)
Valore netto contabile al 31/12/2015	0	0
Saldo al 31/12/2015		
Costo storico	6	6
Fondo ammortamento	(6)	(6)
Valore netto contabile	0	0

Nota 2 – Crediti e altre attività correnti

Il comparto dei crediti, il cui valore contabile si ritiene approssimi il relativo *fair value*, e delle altre attività correnti evidenzia le seguenti consistenze:

	31/12/2015	31/12/2014
Crediti verso clienti	248	257
Fondo svalutazione crediti	(248)	(248)
Crediti verso clienti netti	0	9
Crediti tributari	257	180
Ratei e risconti attivi	1	0
Totale	258	189

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo nullo al 31 dicembre 2015 (9 migliaia al 31 dicembre 2014), sono composti dai crediti residui nei confronti dei locatari degli immobili precedentemente di proprietà e sono completamente svalutati per 248 migliaia di Euro. Il fondo non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio.

La ripartizione per scadenza dei crediti verso clienti è riportata nella seguente tabella:

	A scadere	Scaduti da						Totale
		Entro 1 mese	Tra 30 e 60 giorni	Tra 61 e 90 giorni	Tra 91 e 180 giorni	Tra 181 e 360 giorni	Oltre 360 giorni	
Valore Lordo	0	0	0	0	0	0	248	248
Fondo svalutazione crediti	0	0	0	0	0	0	(248)	(248)
Crediti commerciali Netti	0	0	0	0	0	0	0	0

Crediti tributari

	31/12/2015	31/12/2014
Correnti		
Crediti verso Erario per IVA	163	62
Crediti verso Erario per imposte	84	92
Altri crediti	10	26
Crediti tributari correnti	257	180

I crediti tributari comprendono quanto di seguito riportato:

- il credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2015 per 116 migliaia di Euro;
- credito residuo IVA riportato dall'esercizio precedente per 47 migliaia di Euro;
- l'eccedenza residua da dichiarazione per imposta IRAP per 51 migliaia di Euro;
- l'utilizzo per 33 migliaia di Euro del beneficio spettante alla Società per effetto della rimborsabilità, ai sensi dell'art. 2, comma 1-quater D.L. 201/2011, della maggior IRES pagata dal 2007 al 2011 per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato;
- i crediti verso INPS e altri enti locali per 10 migliaia di Euro originatisi a seguito del duplice utilizzo di crediti IVA in compensazione mediante modello F24.

Nota 3 – Disponibilità liquide

	31/12/2015	31/12/2014
Depositi bancari e postali	322	1.277
Totale	322	1.277

Ammontano a 322 migliaia di Euro e si riferiscono alle disponibilità finanziarie presenti sul conto corrente bancario aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.A.. Il rischio di credito correlato alle disponibilità liquide e mezzi equivalenti è limitato perché le controparti sono rappresentate da primarie istituzioni bancarie.

Nota 4 – Patrimonio netto

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva copertura perdite	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Totale
Saldo al 31/12/2013	2.046	0	0	0	0	162	(1)	0	(333)	1.874
Destinazione risultato 2013	0	0	0	0	0	(162)	0	(171)	333	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	(5)	0	0	(5)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.230)	(1.230)
<i>Totale perdita complessiva</i>							(5)		(1.230)	(1.235)
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	400	0	0	0	400
Saldo al 31/12/2014	2.046	0	0	0	0	400	(6)	(171)	(1.230)	1.039
Destinazione risultato 2014	0	0	0	0	0	0	0	(1.230)	1.230	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0	(660)	(660)
<i>Totale perdita complessiva</i>							2		(660)	(659)
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31/12/2015	2.046	0	0	0	0	400	(4)	(1.401)	(660)	381

Le altre componenti di conto economico complessivo si riferiscono agli utili/perdite attuariali

Di seguito si riporta il prospetto ex art- 2427 numero 7-bis del Codice Civile.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	2.046				
Riserve di capitale:					
Riserva da sovrapprezzo azioni	0			1.233	
Riserva da sovrapprezzo azioni	0			1.090	
Riserve di utili:					
Riserva di rivalutazione	0			323	
Riserva legale	0			314	
Riserva straordinaria	0			172	
Riserva copertura perdite	400	B	400	2.524	
Altre componenti di Conto economico complessivo	(4)				
Utili/Perdite a nuovo	(1.401)				
Utile (perdita) dell'esercizio	(660)				
Totale	381		400	5.656	
Quota non distribuibile (1)			400		
Residua quota distribuibile			0		

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci.

(1) Rappresenta l'ammontare della quota non distribuibile per effetto della riserva sovrapprezzo azioni, della riserva legale, tenuto conto del risultato del periodo.

In data 29 dicembre 2015 Nova Re S.p.A. ha preso atto della sottoscrizione del contratto definitivo di vendita al Fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute da Aedes SIIQ S.p.A., pari all'80,29% del capitale sociale di Nova Re S.p.A.. A decorrere dal 29 dicembre 2015 è pertanto mutato il soggetto che controlla la Società, con conseguente venir meno della situazione di soggezione della Società all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

In data 2 febbraio 2016, la Consob ha dato il via libera all'offerta pubblica di acquisto promossa dal comparto Akroterion del Fondo immobiliare Tintoretto di Sorgente SGR S.p.A.. L'offerta ha ad oggetto n. 2.660.849 azioni ordinarie, rappresentanti il 19,71% del capitale della Società non ancora di proprietà e sarà promossa dall'8 al 26 febbraio compresi, al prezzo di Euro 0,2585 per azione.

Il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 2.046 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 ed è costituito da numero 13.500.000 azioni ordinarie. Il capitale sociale – sulla base dei depositi assembleari registrati sul libro dei Soci e sulla base delle comunicazioni ex art. 120 del D.L.gs. 58/1998 – è detenuto come segue:

- per l'80,29%, pari a numero 10.839.150 azioni, dal Fondo Tintoretto Comparto Akroterion – gestito da Sorgente SGR S.p.A.;

- per l'11,89%, pari a numero 1.605.150 azioni, da Partimm S.r.l.;
- per il 7,82%, pari a numero 1.055.700 azioni, da altri azionisti.

Per effetto delle perdite cumulate al 31 dicembre 2015, che ammontano complessivamente ad Euro 2.062 migliaia (di cui Euro 660 migliaia relative all'esercizio 2015), la società al 31 dicembre 2015 si trova per il secondo esercizio consecutivo nella fattispecie richiamata dall'art. 2446 del Codice Civile.

Nota 5 – Debiti per trattamento di fine rapporto dipendenti

	31/12/2015	31/12/2014
Debiti per TFR	38	36
Altri benefici a dipendenti	0	0

Il saldo finale, pari a 38 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti del dipendente per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali. L'accantonamento a conto economico per TFR è classificato per 4 migliaia di Euro a *service costs* tra i costi del personale, per 1 migliaio di Euro a *interest costs classificato tra gli oneri finanziari* e per 2 migliaia di Euro a utili/perdite attuariali classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Nel corso del periodo l'organico della Società, composta da n. 1 unità, non ha subito variazioni. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2015	31/12/2014
Quadri	1	1
Totale	1	1

Divisione per media annua	2015	2014
Quadri	1,0	1,0
Totale	1,0	1,0

Nota 6. Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2015	31/12/2014
Correnti		
Debiti verso fornitori	95	194
Debiti verso controllanti	0	55
Debiti tributari	0	24
Debiti verso istituti di previdenza	0	4
Altri debiti	66	115
Totale	161	392

Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a 95 migliaia di Euro e sono costituiti per 53 migliaia di Euro da fatture ricevute e per 42 migliaia di Euro da proforma e fatture da ricevere.

Debiti verso controllanti

La voce presenta un saldo nullo al 31 dicembre 2015, rispetto a 55 migliaia di Euro dell'esercizio precedente. La variazione si riferisce ai debiti verso Aedes SIQ S.p.A. che per effetto della cessione della quota di partecipazione che deteneva in Nova Re S.p.A., avvenuta in data 29 dicembre 2015, ha perso la qualifica di controllante.

Debiti tributari

La voce presenta un saldo nullo al 31 dicembre 2015 (24 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014).

Debiti verso istituti di previdenza

I debiti verso istituti di previdenza presentano un saldo nullo al 31 dicembre 2015 contro un valore pari a 4 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014.

Altri debiti

La voce ammonta a 66 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, a fronte di un saldo di 115 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014, ed è composta prevalentemente da debiti per emolumenti sindacali e organi sociali, rispettivamente per 35 e 24 migliaia di Euro, da debiti verso il dipendente per la tredicesima mensilità e ferie per 3 migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO**Nota 7. Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

	31/12/2015	31/12/2014
Locazioni immobiliari	0	526
Riaddebiti a conduttori	4	51
Totale	4	577

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a 4 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, (577 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014) risultano in riduzione di 573 migliaia di Euro. La riduzione dei ricavi è principalmente dovuta al venir meno dei proventi legati al patrimonio immobiliare che era stato oggetto di cessione in data 30 dicembre 2014.

Nota 8. Altri ricavi

Gli Altri ricavi presentano un saldo non significativo al 31 dicembre 2015 (18 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014).

Nota 9. Costi per materie prime e servizi

	31/12/2015	31/12/2014
Altri costi generali	0	0
Costi per acquisto immobili di proprietà	0	0
Costi per materie prime capitalizzate a magazzino	0	0
Costi di gestione immobiliare	0	7
Sub totale a) Costi per materie prime	0	7
Manutenzione	0	29
Assicurazioni	0	1
Spese Condominiali	3	65
Altri	0	15
Sub totale b) Costi relativi a immobili di proprietà	3	110
Emolumenti Amministratori	148	151
Emolumenti Collegio Sindacale	55	66
Consulenze legali e notari	45	118
Consulenze tecniche	0	63
Consulenze amministrative	30	25
Altre prestazioni professionali	183	61
Commissioni e spese bancarie	4	4
Spese viaggio	8	1
Pulizie, telefoniche e manutenzione	21	23
Diversi	3	3
Sub totale c) Spese generali	497	515
Canoni di affitti	25	44
Sub totale d) Costi per godimento beni di terzi	25	44
Costi per materie prime e servizi	525	676

La voce altre prestazioni professionali, pari a 183 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 riguarda prevalentemente i costi per servizi dedicati alla definizione del nuovo sviluppo strategico.

Nota 10. Costo del personale

I costi del personale ammontano a 95 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 (82 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014). Sono relativi a costi per stipendi, oneri sociali e al trattamento di fine rapporto di competenza del periodo. Si evidenzia di seguito la composizione:

	31/12/2015	31/12/2014
Salari e stipendi	69	60
Oneri sociali	22	19
Trattamento di fine rapporto	4	3
Totale	95	82

Nota 11. Altri costi operativi

	31/12/2015	31/12/2014
IMU/ICI	0	128
Oneri societari generali	1	113
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	36	36
Altri oneri minori	9	391
Totale	46	668

Gli altri costi operativi ammontano complessivamente a 46 migliaia di Euro (668 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014). La variazione in diminuzione pari ad Euro 622 migliaia è dovuta al venir meno di tutti gli oneri connessi al patrimonio immobiliare oggetto di cessione al 30 dicembre 2014.

Nota 12. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti

	31/12/2015	31/12/2014
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	0	184
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1	0
Totale ammortamenti	1	184
Totale	1	184

La voce presenta un saldo pari ad 1 migliaio di Euro rappresentativo della quota di ammortamento dell'anno delle immobilizzazioni materiali.

Nota 13. Proventi e oneri finanziari

	31/12/2015	31/12/2014
Altri interessi attivi	4	1
Proventi finanziari	4	1
Interessi su finanziamenti bancari	0	104
Interessi su finanziamenti da controllanti/controllate	0	54
Interessi passivi su altri debiti	1	1
Oneri finanziari	1	159
Totale	3	(158)

La voce proventi/oneri finanziari è positiva per 3 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 (negativa di 158 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014). La variazione positiva è sostanzialmente conseguenza dell'assenza di debiti finanziari, interamente rimborsati in occasione delle cessioni immobiliari di fine 2014.

Nota 14. Imposte

Nella seguente tabella si evidenzia il dettaglio delle imposte dell'esercizio:

	31/12/2015	31/12/2014
Imposte diverse	0	21
Totale	0	21

La Società ha realizzato redditi imponibili negativi sia ai fini IRAP che IRES.

Nota 15. Utile / (perdita) per azione

L'utile/(perdita) per azione è calcolato dividendo l'utile/(perdita) netta dell'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari della Società per il numero medio in circolazione durante l'esercizio.

in Euro	31/12/2015	31/12/2014
Utile (perdita) dell'esercizio	(658.627)	(1.235.043)
N. medio ponderato di azioni	13.500.000	13.500.000
Utile (perdita) per azione	(0,049)	(0,091)

La Società non ha emesso alcun strumento potenzialmente diluitivo delle azioni ordinarie.

4. ATTESTAZIONE SUL BILANCIO DELLA SOCIETÀ AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.

I sottoscritti Massimiliano Palermo, in qualità di Amministratore Esecutivo, e Gabriele Cerminara, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa Nova Re S.p.A. e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio nel corso dell'esercizio 2015.

Si attesta, inoltre, che

1. il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015:
 - a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.
2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 16 febbraio 2016

L'Amministratore Esecutivo

Massimiliano Palermo

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Gabriele Cerminara

5. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via della Chiesa, 2
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 72212037
ey.com

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 16 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti della Nova Re S.p.A.

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Società Nova Re S.p.A. costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: Via Po, 30 - 00198 Roma
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. 250004
P.IVA 00892231003
Iscritta all'Albo Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13-IV Serie Speciale del 17/12/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Contato al progressivo n. 2 del box n. 10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società Nova Re S.p.A. al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto descritto nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione con riferimento alla fattispecie di cui all'articolo 2446 del Codice Civile nella quale la Società si trova per il secondo esercizio consecutivo e con riferimento alla quale l'Assemblea degli azionisti è chiamata ad assumere gli opportuni provvedimenti ai sensi di legge. In questo contesto gli amministratori evidenziano che la società non dispone di disponibilità liquide sufficienti a coprire il fabbisogno finanziario previsto per l'esercizio 2016 ed illustrano le conseguenti valutazioni in merito all'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2015, tenuto conto dell'impegno sottoscritto da Sorgente Group S.p.A. a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re S.p.A. per un periodo non inferiore ai 12 mesi successivi alla data di approvazione del bilancio. Il nostro giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, la cui responsabilità compete agli amministratori della Nova Re S.p.A., con il bilancio d'esercizio della Nova Re S.p.A. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Nova Re S.p.A. al 31 dicembre 2015.

Milano, 19 febbraio 2016

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Aldo Alberto Amorese
(Socio)

6. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE*Nova Re Spa***Nova Re S.p.A.**

Sede Legale Via Vittor Pisani n. 19 - 20124 MILANO (MI)

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 2.045.726,00

Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 00388570426

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

**Relazione del Collegio Sindacale
all'Assemblea degli Azionisti
sul bilancio d'esercizio chiuso il 31 Dicembre 2015****(ai sensi dell'art. 153 D. Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 3, codice civile)***(importi espressi in Euro, senza indicazione di decimali)*

*** * ***

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale riferisce sull'attività di vigilanza svolta e su quant'altro richiesto dall'art. 153 del Decreto Legislativo n. 58/98 (in seguito TUF) e dall'art. 2429, comma 3, codice civile, tenuto conto di quanto statuito dalle Norme di comportamento del collegio sindacale approvate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, in quanto applicabili, e di quanto richiesto dalla Consob in materia.

La revisione legale dei conti è attribuita alla società Reconta Ernst & Young S.p.A. alla cui relazione sul bilancio d'esercizio 2015 Vi rimandiamo.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 Dicembre 2015, il Collegio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale e sono state ottenute dagli Amministratori, con periodicità almeno trimestrale, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Tali operazioni vengono analiticamente descritte nella Relazione sulla gestione predisposta dagli Amministratori alla quale si fa rinvio. Al riguardo, si ritiene che le azioni deliberate e poste in essere siano conformi alla legge ed allo statuto sociale, non siano in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o in conflitto di interesse e siano improntate ai principi di corretta amministrazione.

Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio al 31 Dicembre 2015

Pagina 1

Nova Re Spa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. A tal fine, abbiamo ottenuto informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali anche tramite la raccolta di documentazione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni da riferire.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile mediante l'ottenimento di informazioni, l'esame dei documenti aziendali e incontri periodici con i responsabili della società di revisione e con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e riteniamo che il sistema amministrativo-contabile, per quanto da noi constatato e accertato, rappresenti correttamente i fatti di gestione.

In merito all'adesione della Società al Codice di Autodisciplina delle società quotate (il "Codice"), si fa rinvio al paragrafo 3 (Compliance) della "Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari" (la "Relazione").

Per parte nostra, abbiamo effettuato la verifica dell'indipendenza dei componenti di questo Collegio Sindacale (punto 8.c.1 del Codice) e vigilato sulla corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri (punto 3.c.5 del Codice); al proposito non sono emersi rilievi da segnalare.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, anche mediante il costante scambio di informazioni con la società di revisione: riteniamo che il sistema di controllo interno, per la cui descrizione si fa rinvio al paragrafo 10 (Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi) della Relazione, sia complessivamente adeguato e funzionante.

Abbiamo ricevuto dalla società di revisione la conferma annuale della sua indipendenza di cui all'art. 17, comma 9, lett. a) del D. Lgs. n. 39/2013 ("Decreto").

Abbiamo vigilato sull'efficacia del processo di revisione legale esaminando con la società di revisione le attività svolte e il piano di revisione.

Diamo atto che né alla società di revisione, né ad altri soggetti appartenenti al suo *network* sono stati assegnati incarichi ulteriori rispetto alla revisione legale dei conti.

Nel corso dell'esercizio, e sino alla sua permanenza nella carica, abbiamo tenuto periodiche riunioni con i componenti dell'Organismo di Vigilanza, nominato ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001, per un

Nova Re Spa

reciproco scambio di informazioni. A partire dal mese di Giugno 2015, a seguito di deliberazione del Consiglio di Amministrazione, la funzione di Organismo di Vigilanza è stata affidata al Collegio Sindacale, che ha tenuto nel secondo semestre le riunioni di propria competenza, dalle quali non è emersa alcuna violazione del Modello di organizzazione, gestione e controllo di cui si è dotata la Società e non sono emersi fatti o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione. A tale riguardo si dà atto che in data 22 Dicembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato le modifiche al Modello di organizzazione, gestione e controllo che tengono conto delle nuove fattispecie di reato-presupposto e delle modifiche a quelle esistenti *medio tempore* intervenute.

In data 29 Dicembre 2015, a seguito degli accordi intercorsi tra la ex controllante Aedes SIIQ S.p.A. e il Fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR S.p.A., è stato sottoscritto il contratto di compravendita a detto Fondo della totalità delle azioni possedute da Aedes SIIQ pari all'80,29% del capitale sociale di Nova Re, con conseguente mutamento del soggetto controllante e il venir meno della soggezione all'attività di direzione e coordinamento sino a quel momento esercitata da Augusto S.p.A.. In pari data è stato deliberato il trasferimento della sede legale nell'ambito del Comune di Milano, con decorrenza dal 15 Gennaio 2016, in Via Vittor Pisani n.19. In data 28 Gennaio 2016 Nova Re ha preso atto della soggezione all'attività di direzione e coordinamento da parte di Sorgente SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Immobiliare Tintoretto.

Ricorrendo i presupposti normativi, Sorgente SGR, in nome e per conto del Fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion, ha promosso in data 3 Febbraio 2016 un'offerta pubblica obbligatoria di acquisto delle residue n.2.660.849 azioni rappresentanti il rimanente 19,71% del capitale sociale.

In ordine alla prevedibile evoluzione della gestione, si fa rinvio all'apposito paragrafo redatto dagli Amministratori nella propria Relazione.

Oltre alla suddetta operazione, il Collegio Sindacale ha acquisito le necessarie informazioni sulle altre operazioni con terzi, con parti correlate e infragruppo in merito alle quali fornisce le seguenti informazioni:

Nova Re Spa

- » la Società non ha effettuato operazioni atipiche e/o inusuali con terzi, con parti correlate o con società infragruppo, a tale riguardo si precisa che Nova Re non detiene, né direttamente né indirettamente, alcuna partecipazione in società di diritto italiano o estero;
- » le operazioni di natura ordinaria intervenute con società del Gruppo Aedes SIIQ rispondono agli interessi della Società e sono avvenute alle normali condizioni di mercato.

Il Collegio ritiene che l'informativa resa dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione e nelle Note esplicative al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 in ordine alle operazioni con parti correlate sia adeguata, anche in relazione a quanto prescritto in materia dal Principio Contabile IAS 24 e dalla Delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche.

Abbiamo preso atto della avvenuta predisposizione della Relazione sulla Remunerazione ex art. 123-ter del TUF e non abbiamo osservazioni particolari da segnalare.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale non ha ricevuto esposti o denunce ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile ed ha espresso parere favorevole alla nomina del Responsabile della Funzione di Internal Audit per l'anno 2015.

Il Collegio Sindacale si è riunito n. 11 volte nel corso dell'esercizio e ha partecipato a tutte le n. 7 riunioni del Consiglio di Amministrazione.

L'attività di vigilanza svolta dal Collegio Sindacale non ha messo in luce omissioni, fatti censurabili o irregolarità da segnalare agli azionisti e agli organi di controllo.

Il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 Dicembre 2015, che presenta una perdita di Euro 660.396, è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali ("IAS/IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB"), adottati dall'Unione Europea.

Per il secondo anno consecutivo l'ammontare della perdita realizzata nell'esercizio rende applicabile la fattispecie di cui all'art. 2446 cod. civ., in relazione al quale l'Assemblea degli Azionisti dovrà adottare le conseguenti deliberazioni.

La Relazione degli Amministratori sulla Gestione e i Prospetti contabili al 31 Dicembre 2015, corredati con i relativi allegati e con l'attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società, sono stati trasmessi al Collegio Sindacale alla fine

Nova Re Spa

della riunione del Consiglio di Amministrazione del 16 Febbraio u.s., nel corso della quale sono stati approvati.

Il Collegio ha verificato l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni cui la legge fa rinvio che regolano la formazione dei suddetti documenti, mediante controlli effettuati in proprio e tramite l'acquisizione di informazioni dagli Amministratori e dalla Società di revisione.

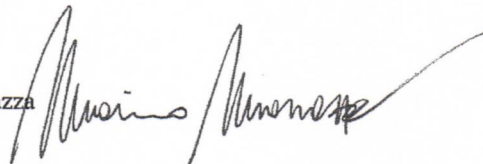
La Società di revisione ha emesso in data 19 Febbraio 2016 la Relazione sul bilancio ai sensi degli articoli 14 e 16 del Decreto, dalla quale non emergono rilievi ma un richiamo d'informativa, con cui si segnala quanto riportato dagli Amministratori nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione con riferimento alla fattispecie di cui all'art. 2446 cod. civ., nelle quali evidenziano che la società non dispone di disponibilità liquide sufficienti a coprire il fabbisogno finanziario previsto per l'esercizio 2016, e illustrano le conseguenti valutazioni in merito all'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2015, tenuto conto dell'impegno sottoscritto da Sorgente Group S.p.A. a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re S.p.A. per un periodo non inferiore ai 12 mesi successivi alla data di approvazione del bilancio. Il giudizio del revisore non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

Sulla base di quanto sin qui esposto, tenuto conto del richiamo d'informativa formulato dalla Società di revisione, che qui si intende integralmente richiamato, il Collegio Sindacale – a conclusione del suo esame – esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 Dicembre 2015 così come predisposto dagli Amministratori e Vi invita ad assumere gli improcrastinabili provvedimenti di cui all'art. 2446 cod. civ. in occasione dell'assemblea appositamente convocata.

Si dà atto che il Collegio Sindacale, per quanto di propria competenza, ha rinunciato, per la redazione e il deposito della presente Relazione, ai termini previsti a proprio favore dal comma 1-ter dell'art. 154ter del TUF, avendo già acquisito tutti gli elementi necessari alla sua predisposizione.

Milano, 19 Febbraio 2016

Il Presidente – Marino Marrazza

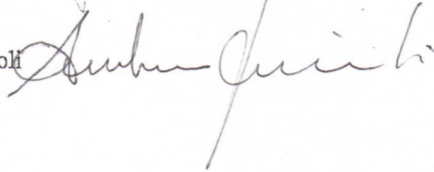


Nova Re Spa

Il Sindaco effettivo - Giuliana Converti



Il Sindaco effettivo - Antonio Ferraioli



Si attesta che la presente documentazione è conforme all'originale sottoscritto e detenuto agli atti presso la sede sociale.

Nova Re S.p.A.