

NOVA RE S.P.A.

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

RESOCONTO INTERMEDIO SULLA GESTIONE

AL 30 SETTEMBRE 2015

Nova Re S.p.A. Sede in Milano – Bastioni di Porta Nuova, 21 – 20121 Milano - Tel. 02.6243.1 – Fax 02.76029708

Capitale Sociale Euro 2.045.726,00 i.v. – Capitale Sociale risultante esistente dall'ultimo bilancio Euro 1.039.322,00

CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1856945

SOMMARIO

1. CARICHE SOCIALI	3
2. ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ	3
3. NOTE DI COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA SOCIETÀ	3
4. NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI	4
5. EVENTI DI RILIEVO	6
6. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	7
7. FACOLTÀ DI DEROGARE (OPT-OUT) ALL'OBBLIGO DI PUBBLICARE UN DOCUMENTO INFORMATIVO IN IPOTESI DI OPERAZIONI SIGNIFICATIVE	7
8. DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI A NORMA DELLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 154-BIS COMMA 2 DEL D.LGS. 58/1998	8

1. CARICHE SOCIALI

Tabella 1: Organi sociali

Consiglio di Amministrazione	Carica	Indipendente
Scarsi Pio Giovanni	Presidente	
Roveda Giuseppe	Amministratore Delegato	
Bimbati Ruggero	Consigliere	
Ceppi Anna Maria	Consigliere	•
Morelli Bruno	Consigliere	•
Pontiggia Anna Maria	Consigliere	•
Ragno Luigi	Consigliere	•

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

Società di revisione
Reconta Ernst & Young S.p.A.

2. ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

Nova Re è una società quotata al segmento MTA Standard di Borsa Italiana, la cui attività è attualmente rivolta alla ricerca di nuove opportunità immobiliari per creare valore.

3. NOTE DI COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA SOCIETÀ

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato in data 10 dicembre 2014 le linee guida del nuovo piano industriale della Società, nell'ottica di avviare un percorso che possa consentire alla stessa di proseguire la propria attività in continuità aziendale anche prescindendo dalla persistenza del supporto finanziario precedentemente garantito dalla Capogruppo Aedes S.p.A., in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2014, sino al 6 agosto 2015.

3.1 CONSIDERAZIONI SULLA CONTINUITÀ AZIENDALE

La Società presenta, nei primi nove mesi del 2015, un Risultato operativo lordo negativo, nonostante l'importante lavoro di miglioramento dei conti gestionali eseguito nei recenti esercizi dal *management*, dovuto all'attuale assenza di ricavi a seguito della vendita degli immobili (e del relativo indebitamento finanziario) avvenuta al termine dell'esercizio 2014. Ciononostante, la Società dispone di risorse finanziarie sufficienti a garantire la copertura dei fabbisogni finanziari sino all'implementazione di un progetto di sviluppo e rilancio, le cui linee guida – che contemplano la trasformazione in SIIQ della Società nell'ottica di perseguire la massima valorizzazione dell'investimento degli Azionisti – sono state approvate, come sopra detto, dal Consiglio di Amministrazione in data 10 dicembre 2014.

4. NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI**4.1 PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI PRESENTAZIONE**

Il presente Resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 ter del D.lgs. 58/1998 (di seguito anche "Relazione Trimestrale") è redatto in osservanza del citato Decreto Legislativo e successive modifiche.

Nella redazione della presente Relazione Trimestrale sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione adottati per il bilancio annuale al 31 dicembre 2014. Nei prospetti economici riportati nella Relazione Trimestrale è stato evidenziato esclusivamente il risultato prima delle imposte.

La Relazione Trimestrale al 30 settembre 2015 è redatta in migliaia di Euro e si compone di:

- Conto Economico, la cui forma di analisi è il metodo dei costi per natura;
- Prospetto della Situazione Patrimoniale e Finanziaria.

Il prospetto della Situazione Patrimoniale e Finanziaria viene comparato con i dati al 31 dicembre 2014 mentre il Conto Economico viene comparato con i dati al 30 settembre 2014. Entrambi i prospetti sono stati redatti secondo lo schema di cui allo IAS 1.

4.2 CONTO ECONOMICO

Tabella 2: conto economico

CONTO ECONOMICO	30/09/2015	30/09/2014	Variazione	31/12/2014
CONTO ECONOMICO				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4	566	(562)	577
Altri ricavi	0	0	0	18
Ricavi lordi	4	566	(562)	595
Costi per materie prime e servizi	(366)	(483)	117	(676)
Costo del personale	(60)	(62)	2	(82)
Altri costi operativi	(37)	(218)	181	(668)
Costi operativi	(463)	(763)	300	(1.426)
Risultato operativo lordo	(459)	(197)	(262)	(831)
Ammortamenti	(1)	(35)	34	(184)
Svalutazioni e accantonamenti	0	(251)	251	0
Proventi/(oneri) di ristrutturazione	0	0	0	(78)
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	0	0	(78)
Risultato operativo	(460)	(483)	23	(1.093)
Proventi finanziari	4	0	4	1
Oneri finanziari	0	(129)	129	(159)
Risultato al lordo delle imposte	(456)	(612)	156	(1.251)
Imposte	n/a	n/a	n/a	21
Utile/(Perdita) del periodo	(456)	(612)	156	(1.230)

I ricavi lordi sono pari a 4 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 rispetto a 566 migliaia di Euro al 30 settembre 2014, in riduzione di 562 migliaia di Euro in quanto la Società ha interamente ceduto i propri

investimenti immobiliari nel dicembre 2014. I ricavi dell'anno in corso si riferiscono a conguagli di rivalse relative all'esercizio precedente.

I **costi per materie prime e servizi** e gli **altri costi operativi** ammontano a 403 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 (701 migliaia di Euro al 30 settembre 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. Il decremento registrato (-43% circa) è principalmente conseguenza dell'assenza di costi relativi ad immobili.

Il **costo del personale** ammonta a 60 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 (62 migliaia di Euro al 30 settembre 2014) ed è relativo a costi per stipendi, oneri sociali e al trattamento di fine rapporto.

Gli **ammortamenti**, le **svalutazioni** e gli **accantonamenti** ammontano a 1 migliaio di Euro al 30 settembre 2015 (286 migliaia di Euro al 30 settembre 2014) e si riferiscono all'ammortamento residuo delle macchine elettromeccaniche d'ufficio.

Il **risultato operativo netto** è negativo per 460 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 contro un valore negativo di 483 migliaia di Euro al 30 settembre 2014, in miglioramento di 23 migliaia di Euro.

La voce **proventi/(oneri) finanziari** è positiva per 4 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 rispetto a un dato negativo di 129 migliaia di Euro al 30 settembre 2014. La variazione positiva è conseguenza dell'assenza di debiti finanziari, interamente rimborsati in occasione delle cessioni immobiliari.

Il **risultato al lordo delle imposte** si attesta ad un valore negativo pari a 456 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 rispetto al valore negativo per 612 migliaia di Euro al 30 settembre 2014, in miglioramento di 156 migliaia di Euro.

4.3 STATO PATRIMONIALE

Si riporta di seguito il prospetto utilizzato dalla Società, che riclassifica lo stato patrimoniale in base ai seguenti indicatori alternativi di performance:

Tabella 3: stato patrimoniale

Voce	Descrizione	30/09/2015	31/12/2014	Variazione
A.	Capitale fisso	0	1	(1)
B.	Capitale circolante netto	(40)	(203)	163
C=A.+B.	Capitale investito	(40)	(202)	162
D.	Patrimonio netto	583	1.039	(456)
E.	Altre attività e passività non correnti	39	36	3
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	0	0	0
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	0	0	0
H.	Disponibilità liquide	(662)	(1.277)	615
I.=F.+G.+H.	Indebitamento finanziario netto	(662)	(1.277)	615
J.=D.+E.+I.	Fonti di finanziamento	(40)	(202)	162

Il **capitale fisso** ammonta a zero al 30 settembre 2015, sostanzialmente in linea con la fine dell'esercizio precedente.

Il **capitale circolante netto** ammonta a un valore negativo di 40 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 rispetto a un dato negativo di 203 migliaia di Euro al 30 settembre 2014, con una variazione positiva di 163 migliaia di Euro.

Il **patrimonio netto**, comprensivo della perdita del periodo pari a 456 migliaia di Euro, risulta positivo per 583 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 contro un valore positivo di 1.039 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014. Al 30 settembre 2015, per effetto delle perdite cumulate sino a tale data, la Società continua a trovarsi nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del Codice Civile. Al riguardo l'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2015, (i) preso atto della situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2014 di Nova Re S.p.A., quale risultante dal Bilancio dell'esercizio 2014, ed (ii) esaminate la Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, dell'art. 125-ter del D. Lgs. n. 58/1998 e degli artt. 74 e 84-ter del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/1999, nonché le Osservazioni del Collegio Sindacale, 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.

Le **altre attività e passività non correnti** ammontano a 39 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 (36 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014). Si riferiscono interamente al valore attuale degli impegni della Società per trattamento di fine rapporto.

La **posizione finanziaria netta** ammonta ad un valore positivo di 662 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 rispetto ad un valore positivo di 1.277 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014. Al termine del periodo la Società non presenta debiti di natura finanziaria. La variazione, negativa per 615 migliaia di Euro, è interamente ascrivibile alla minori disponibilità di cassa. Si riporta di seguito la composizione dell'indebitamento finanziario netto:

Tabella 4: indebitamento finanziario

Voce	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (in migliaia di Euro)	30/09/2015	31/12/2014
A	Cassa	662	1.277
B	Mezzi equivalenti	0	0
C	Titoli	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	662	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)	662	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)	662	1.277

5. EVENTI DI RILIEVO

5.1 EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO

In data **23 gennaio 2015** il Consiglio di Amministrazione, preso atto delle dimissioni rassegnate dal Presidente (e Amministratore esecutivo con deleghe ai controlli interni) Dott. 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 il Dott. 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 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.

5.2 EVENTI DI RILIEVO EMERSI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO

Non sono emersi eventi di rilievo dopo la chiusura del periodo.

6. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, ha approvato in data 10 dicembre 2014, le linee guida del nuovo piano industriale della Società, nell'ottica di avviare un percorso che possa consentire alla stessa di proseguire la propria attività in continuità aziendale anche prescindendo dalla persistenza del supporto finanziario precedentemente garantito dalla Capogruppo Aedes S.p.A., in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2014, sino al 6 agosto 2015.

In particolare, il Consiglio, prendendo atto che la legge n. 164/2014 (di conversione del Decreto Legge n. 133/2014, cd. Decreto "Sblocca Italia") ha confermato le rilevanti novità normative in materia di SIIQ ("Società di Investimento Immobiliare Quotate"), al fine di perseguire la massima valorizzazione dell'investimento degli azionisti, ha approvato le linee guida del nuovo piano industriale, volte alla trasformazione in SIIQ della Società. A tal fine, ha conferito mandato all'Amministratore Delegato di curare l'elaborazione del nuovo piano industriale con il supporto dell'Advisor finanziario nominato dal Consiglio, individuando le attività propedeutiche alla trasformazione in SIIQ e al rilancio della Società sul mercato.

Alla data di approvazione del presente Resoconto Intermedio la Società ha avviato e sta conducendo attivamente, con il supporto del proprio *Advisor*, un processo di ricerca di potenziali investitori che siano interessati a sviluppare il nuovo progetto di rilancio della Società, nell'ottica di perseguire la massima valorizzazione dell'investimento degli azionisti e al fine di assicurarne in tempi compatibili con le risorse attualmente disponibili la prosecuzione dell'attività in ottica di continuità aziendale.

7. 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.).

8. DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI A NORMA DELLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 154-BIS COMMA 2 DEL D.LGS. 58/1998

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Gabriele Cerminara dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile relativa al Resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2015 di Nova Re S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 10 novembre 2015

L'Amministratore Delegato

Giuseppe Roveda

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Gabriele Cerminara