



*Relazione  
Finanziaria  
Annuale*

## Sommario

<b>Capitolo 1: PROFILO SOCIETARIO .....</b>	<b>5</b>
Cariche Sociali .....	5
Assetto Azionario.....	6
<b>Capitolo 2: RELAZIONE SULLA GESTIONE .....</b>	<b>7</b>
Principali dati economici e patrimoniali della Società .....	7
Eventi di Rilievo dell’esercizio .....	8
Eventi successivi alla chiusura dell’esercizio .....	12
Andamento del titolo .....	15
Il portafoglio e la valutazione immobiliare .....	17
Struttura del Gruppo .....	21
Analisi andamento economico .....	22
Analisi andamento patrimoniale.....	23
Operazioni con parti correlate .....	24
Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ.....	26
La gestione dei rischi.....	28
Corporate Governance .....	32
Relazione sulla remunerazione .....	34
Modello organizzativo & Codice Etico .....	34
Partecipazioni detenute da amministratori e collegio sindacale.....	34
Altre informazioni sulla gestione .....	35
Evoluzione prevedibile della gestione .....	36
Proposta di destinazione del risultato dell’esercizio.....	40
<b>Capitolo 3: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DEL GRUPPO NOVA RE SIIQ S.P.A.....</b>	<b>41</b>
Prospetti contabili consolidati.....	41
Prospetto della posizione patrimoniale- finanziaria .....	42
Prospetto dell’Utile/Perdita d’esercizio .....	43
Prospetto del Risultato Economico complessivo .....	44
Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato .....	45

Raccordo tra il Patrimonio Netto e il risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il risultato netto consolidati.....	45
Prospetto dei flussi di cassa .....	46
Note esplicative.....	47
Attestazione del Bilancio Consolidato .....	94
Relazione della società di Revisione .....	95

## **Capitolo 4: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DI NOVA RE SIIQ S.P.A..... 99**

Prospetti contabili di Nova Re .....	99
Prospetto della posizione patrimoniale- finanziaria .....	100
Prospetto Utile/Perdita d’esercizio .....	101
Prospetto del Risultato Economico Complessivo.....	102
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto .....	103
Prospetto dei Flussi di Cassa.....	104
Note esplicative.....	105
Attività di Direzione e Coordinamento .....	159
Attestazione del Bilancio d’Esercizio .....	161
Allegati.....	162
Relazione della società di revisione .....	164
Relazione del Collegio Sindacale .....	168

## **ANNEX ..... 176**

Valutazioni degli esperti indipendenti .....	176
--	-----



## CAPITOLO 1: PROFILO SOCIETARIO

### Cariche Sociali

#### Organi Sociali

##### Consiglio di Amministrazione

NOME	CARICHE
Antonio M. Caporale	Presidente
Stefano Cervone	Consigliere
Gaetano Caputi	Consigliere Indipendente
Claudio Carserà	Consigliere
Gian Marco Committeri	Consigliere Indipendente
Valeria Conti	Consigliere Indipendente
Lara Livolsi	Consigliere Indipendente
Elisabetta Maggini	Consigliere
Francesco Marella	Consigliere Indipendente

##### Il Collegio sindacale

NOME	CARICHE
Marino Marrazza	Presidente
Marco Buttarelli	Sindaco Effettivo
Giuliana Maria Converti	Sindaco Effettivo

##### Il dirigente Preposto ex art. 154-bis co 2 TUF

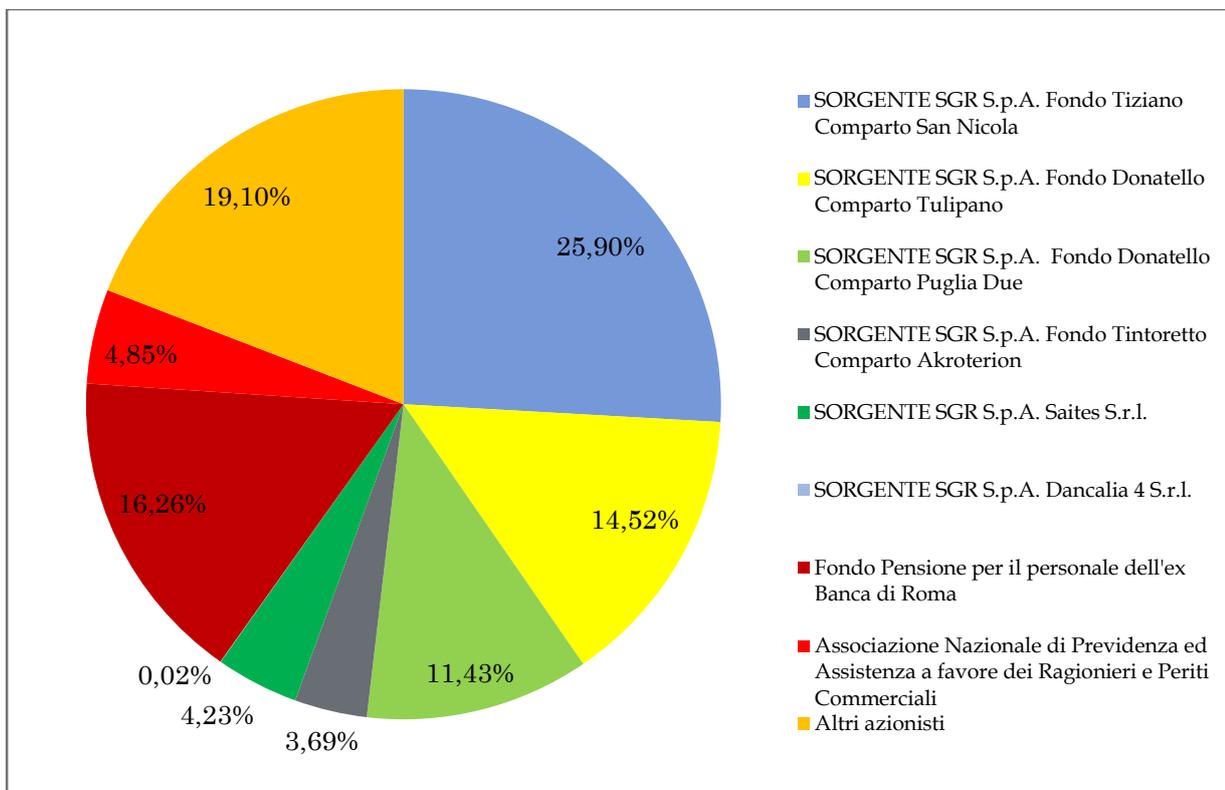
NOME	CARICA
Daniela Debach	Dirigente Preposto

##### Società di Revisione

Ria Grant Thornton S.p.a	 An instinct for growth™
--------------------------	---

## Assetto Azionario

Azionista	Dati al 31/12/2017	Percentuale % sul capitale
<b>SORGENTE SGR S.p.A.</b>		
Fondo Tiziano Comparto San Nicola		25,90%
Fondo Donatello Comparto Tulipano		14,52%
Fondo Donatello Comparto Puglia Due		11,43%
Fondo Tintoretto Comparto Akroterion		3,69%
Saites S.r.l.		4,23%
Dancalia 4 S.r.l.		0,02%
	<b>TOT.</b>	<b>59,79%</b>
<b>Fondo Pensione per il personale dell'ex Banca di Roma</b>		<b>16,26%</b>
<b>Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a Favore dei Ragionieri e Periti Commerciali</b>		<b>4,85%</b>
<b>Altri azionisti</b>		<b>19,10%</b>
	<b>TOT.</b>	<b>100,00%</b>



## CAPITOLO 2: RELAZIONE SULLA GESTIONE

### Principali dati economici e patrimoniali della Società

Il risultato netto di Gruppo al 31 dicembre 2017 è pari a 1.075 migliaia di Euro come evidenziato dalla tabella di seguito riportata.

(valori in migliaia di Euro)

	2017
Ricavi di locazioni	2.634
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(459)
<b>Net Operation Income</b>	<b>2.175</b>
Altri ricavi e proventi	0
Costi del personale	(274)
Costi generali	(542)
Altri costi ed oneri	(253)
<b>EBITDA</b>	<b>1.106</b>
Ammortamenti	(2)
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	2.862
Adeguamento valore partecipazioni in imprese controllate	(343)
<b>EBIT</b>	<b>3.622</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(2.519)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>1.103</b>
Imposte	(28)
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.075</b>

Le tabelle che seguono indicano l'indebitamento finanziario netto consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2017.

(valori in migliaia di Euro)

	2017
Capitale fisso	137.608
Titoli	7.994
Capitale circolante netto	1.410
<b>Capitale investito</b>	<b>147.011</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>(70.171)</b>
<b>Altre attività e passività non correnti</b>	<b>819</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(80.870)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(2.583)
Disponibilità liquide	7.487
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>(75.966)</b>
<b>Fonti di finanziamento</b>	<b>(145.318)</b>

**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO**

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>		2017
A	Cassa	7.487
B	Mezzi equivalenti	0
C	Titoli detenuti per negoziazione	0
<b>D</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>7.487</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>
F	Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	(2.583)
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0
H	Altre passività finanziarie correnti	0
<b>I</b>	<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(2.583)</b>
<b>J</b>	<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>	<b>4.904</b>
K	Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	(80.870)
L	Obbligazioni emesse	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	0
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(80.870)</b>
<b>O</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(75.966)</b>

**Eventi di Rilievo dell'esercizio**

Si riportano di seguito gli eventi di rilievo dell'esercizio 2017.

In data **16 gennaio 2017** il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti ha deliberato la sottoscrizione dell'Accordo di Investimento con il quale Sorgente SGR, in qualità di gestore di alcuni fondi, e Saites, hanno confermato l'impegno a sottoscrivere l'aumento di capitale in natura relativo al conferimento del Portafoglio Iniziale ai valori risultanti dalla perizia aggiornata al 31 dicembre 2016 resa dall'esperto indipendente Patrigest ed ha approvato le proposte di ricapitalizzazione per il rilancio della Società, incrementando la quota inscindibile dell'aumento di capitale per cassa a Euro 20 milioni dai precedenti Euro 18 milioni.

In data **7 marzo 2017** il Consiglio di Amministrazione, al fine del buon esito dell'operazione di ricapitalizzazione e tenuto conto della disponibilità manifestata dalle parti correlate Sorgente SGR (per conto dei fondi) e Saites, ha deliberato di acquisire una perizia *ex art. 2343-ter* del Codice Civile aggiornata alla data del 28 febbraio 2017 relativa al Portafoglio Iniziale e, conseguentemente, ha deliberato di aggiornare l'Accordo di Investimento, prevedendo che il conferimento del Portafoglio Iniziale fosse realizzato al minore tra (a) il valore lordo (*Gross Asset Value - GAV*) di ciascun *asset* risultante dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti (inclusive, quanto alla relazione annuale di gestione del Fondo Tiziano Comparto San Nicola, del valore GAV dell'immobile conferito da Saites) e (b) il valore GAV di ciascun *asset* risultante dalla perizia *ex art. 2343-ter* del Codice Civile riferita alla data del 28 febbraio 2017 resa dal nuovo esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A., nominato da Nova Re in data 16 marzo 2017, nel rispetto della Procedura Esperto Indipendente.

In data **8 marzo 2017** la società Saites ha anticipato l'ulteriore importo di Euro 100 migliaia a titolo di versamento soci in conto futuri aumenti di capitale per cassa da deliberarsi da parte dal Consiglio di Amministrazione, in esecuzione della delega ad aumentare il capitale sociale ricevuta dall'Assemblea degli Azionisti.

In data **31 marzo 2017** il Consiglio di Amministrazione, acquisita la nuova perizia e le relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti e sentito il Collegio Sindacale, ha approvato la relazione illustrativa ai sensi degli articoli 2443 e 2441 del Codice Civile.

In data **12 aprile 2017** la società Saites ha anticipato l'ulteriore importo di Euro 50 migliaia a titolo di versamento soci in conto futuro aumenti di capitale per cassa.

In data **20 aprile 2017** il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, ha approvato la modifica dell'Accordo di Investimento del 13 marzo 2017, riguardante l'eliminazione dal perimetro del Portafoglio Iniziale di conferimento dell'immobile sito in Bari, Lungomare Nazario Sauro e, conseguentemente, ha deliberato di aggiornare la relazione illustrativa ai sensi degli articoli 2443 e 2441 del codice civile. In pari data Nova Re, Sorgente SGR e Saites hanno sottoscritto tale modifica dell'Accordo di Investimento attraverso un addendum ("Addendum") che prevede, pertanto, di ridurre il perimetro del Portafoglio Iniziale di asset oggetto di conferimento in natura, mediante l'eliminazione dell'immobile di proprietà di Saites sito in Bari, Lungomare Nazario Sauro.

In data **8 maggio 2017** il Consiglio di Amministrazione, in esecuzione della delega conferita dall'Assemblea del 25 luglio 2016, ha deliberato l'Aumento di Capitale in Natura, l'Aumento di Capitale per Cassa e l'Aumento Warrant. Gli Aumenti di Capitale, quale proroga degli interventi di ricapitalizzazione deliberati dal Consiglio di Amministrazione in data 9 settembre 2016, hanno ad oggetto l'emissione di:

- (i) massime n. 183.640.276 Azioni, al prezzo per ciascuna Azione pari ad Euro 0,2585 (comprensivo di sovrapprezzo pari a massimi Euro 0,12925) per un controvalore complessivo (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi Euro 47.471.011,346, in relazione all'Aumento di Capitale in Natura;
- (ii) massime n. 200.000.000 Azioni, al prezzo per ciascuna Azione (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad Euro 0,20, per un controvalore complessivo (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi Euro 40.000.000,00, in relazione all'Aumento di Capitale per Cassa. L'Aumento di Capitale per Cassa è inscindibile per Euro 20.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo) e scindibile (in via progressiva per ciascuna *tranche*) per la restante parte.

In data **26 maggio 2017** la società Saites ha anticipato l'ulteriore importo di Euro 250 migliaia a titolo di versamento soci in conto futuro aumenti di capitale per cassa che sarà deliberato dal Consiglio di Amministrazione, in esecuzione della delega ad aumentare il capitale sociale ricevuta dall'Assemblea degli Azionisti della Nova Re SIIQ S.p.A. in data 25 luglio 2016. A tale data, conseguentemente, l'importo complessivamente versato da Saites S.r.l. in relazione all'aumento di capitale per cassa ammontava ad Euro 1.000.000.

In data **31 maggio 2017** è stato sottoscritto - sotto condizione sospensiva e in via propedeutica rispetto alla finalizzazione dell'operazione di ricapitalizzazione, come noto realizzata nel mese di agosto - l'Atto di conferimento dell'immobile sito in Roma, Via Zara, 28-30 di proprietà di Saites (facente parte del portafoglio iniziale).

In data **4 luglio 2017** sono stati sottoscritti tra Nova Re e Sorgente SGR per conto dei Fondi gli atti di conferimento relativi ai tre contratti di leasing e al Cash collateral oggetto dell'Aumento di Capitale in Natura le cui posizioni di utilizzatore sono di seguito elencate:

- Fondo Tiziano – Comparto San Nicola (immobili siti in Milano (a) Via Spadari, 2; (b) Via Cuneo, 2; (c) Corso San Gottardo, 29-31);
- Fondo Donatello – Comparto Puglia Due (immobile sito in Bari, via Dioguardi, 1);
- Fondo Donatello – Comparto Tulipano (immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani, 19 e collegato Cash collateral).

In data **12 luglio 2017**, con provvedimento Prot. 0088559/17, la Consob ha comunicato a Nova Re l'autorizzazione alla pubblicazione del prospetto informativo relativo all'ammissione alle negoziazioni sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., delle nuove azioni ordinarie Nova Re rinvenienti dall'aumento di capitale in natura, dall'aumento di capitale per cassa e dall'aumento di capitale a servizio dei warrant deliberati dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017.

In data **24 agosto 2017** si è verificata la condizione sospensiva di efficacia dell'Aumento di Capitale in Natura, essendo stato raccolto l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento di Capitale per Cassa pari ad Euro 20 milioni con la sottoscrizione di n. 105.230.000 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, al prezzo unitario di Euro 0,20 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo di Euro 21.046.000 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 10.523.000), di cui (i) Euro 2,2 milioni (comprensivi di sovrapprezzo) sottoscritti e interamente liberati da Saites S.r.l., e (ii) la restante parte sottoscritta e interamente liberata da investitori qualificati.

Sono stati conseguentemente attribuiti gratuitamente ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa n. 105.230.000 warrant, in ragione di un warrant per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta.

Si è quindi perfezionata la sottoscrizione delle n. 183.640.276 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale in Natura, al prezzo unitario di Euro 0,2585 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,12925), per un ammontare complessivo di Euro 47.471.011,346 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 23.735.505,673), liberate mediante il conferimento del Portafoglio Iniziale.

In data **13 ottobre 2017** sono state sottoscritte e interamente liberate da investitori qualificati ulteriori n. 3.375.000 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, al prezzo unitario di Euro 0,20 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo della seconda tranche di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per Cassa pari ad Euro 675.000 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 337.500). Sono stati conseguentemente attribuiti gratuitamente ai sottoscrittori della seconda tranche dell'Aumento di Capitale per Cassa n. 3.375.000 warrant, in ragione di un warrant per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta.

In data **18 ottobre 2017** il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la chiusura del periodo di offerta delle nuove azioni ordinarie dell'Aumento di Capitale per Cassa, anticipatamente rispetto alla data del 28 febbraio 2018 inizialmente prevista da apposita delibera.

In data **16 novembre 2017** Nova Re ha deliberato di ampliare le finestre di esercizio dei warrant gratuitamente assegnati ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa deliberato in data 8 maggio 2017 e concluso in data 18 ottobre 2017, prevedendo che i n. 108.605.000 warrant (codice ISIN IT0005217895) in circolazione potranno essere esercitati durante i primi dieci giorni lavorativi bancari di ciascun mese, a decorrere dal mese di dicembre 2017 e sino al mese di luglio 2020 incluso (piuttosto che durante i primi cinque giorni lavorativi bancari dei mesi di febbraio, luglio,

ottobre e dicembre a partire dal 1° luglio 2018 e fino al quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso).

A seguito dell'esercizio dei diritti warrant nell'ambito della prima finestra (**1-15 dicembre 2017**), sono state sottoscritte e interamente liberate da investitori qualificati ulteriori n. 1.600.000 nuove azioni ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale a servizio dell'esercizio dei warrant, al prezzo unitario di Euro 0,20 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo di sottoscrizioni pari ad Euro 320.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 160.000,00).

In data **20 dicembre 2017** il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha deliberato l'affidamento a tempo indeterminato, con decorrenza dal 1° gennaio 2018 di servizi immobiliari (di property management, di gestione tecnica e di consulenza specialistica nelle transazioni) alla Sorgente REM S.p.A..

In data **29 dicembre 2017** Nova Re SIIQ ha reso noto che, secondo le informazioni a propria disposizione, la partecipazione complessiva detenuta a tale data (direttamente e indirettamente) dall'Azionista di controllo Sorgente SGR S.p.A. - tenuto conto della variazione del capitale sociale comunicata al mercato in data 21 dicembre 2017 - risulta inferiore al 60% del capitale sociale di Nova Re. Ne consegue che a tale data sono stati soddisfatti tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"): pertanto, in conformità con quanto previsto dal Piano Industriale 2017-2022 della Società, il Regime Speciale SIIQ esplica i propri effetti a far data dal primo periodo d'imposta per cui è stata esercitata l'opzione (1° gennaio 2017).

Sempre in data **29 dicembre 2017** Nova Re SIIQ ha perfezionato un finanziamento ipotecario di 74,5 milioni di Euro della durata di cinque anni su una porzione consistente del proprio portafoglio immobiliare, comprendente i cespiti di Milano (Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2, Corso San Gottardo n. 29-31 e Via Vittor Pisani n. 19) e di Roma (Via Zara).

Le risorse acquisite mediante l'indebitamento contratto hanno consentito l'estinzione anticipata dei leasing finanziari già esistenti sui medesimi immobili, riconducendo la proprietà diretta degli asset nell'ambito del patrimonio aziendale. La nuova struttura finanziaria consentirà la generazione di un flusso annuo di cassa positivo per tutti gli anni inclusi nel Piano Industriale 2017-2019, garantendo la liquidità necessaria per assicurare il payout ratio agli azionisti e consentendo altresì, ove ritenuto opportuno, di finanziare eventuali futuri investimenti della Società. Il tasso di interesse su base annua applicato da Unicredit al nuovo finanziamento è pari all'Euribor 6 mesi + uno spread pari al 2,50%; gli impegni finanziari sono i seguenti: (i) LTV (sia riferito all'intero portafoglio immobiliare sia riferito ai singoli immobili) pari o minore al 70% fino a dicembre 2019 e al 65% da gennaio 2020 fino alla data di scadenza; (ii) ISCR (rapporto tra EBTDA e gli interessi netti) superiore a 1.35x.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo in aggiunta a quanto già commentato nei paragrafi della presente Relazione.

## Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Nel periodo **1-15 gennaio 2018** (ossia nei primi dieci giorni lavorativi bancari del mese di gennaio 2018), in conformità a quanto previsto dall'art. 2 del Regolamento dei Warrant Nova Re SIIQ, sono stati esercitati ulteriori n. 4.000.000 di Warrant, e pertanto sono state sottoscritte (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria per ogni n. 1 Warrant esercitato) e interamente liberate ulteriori n. 4.000.000 nuove azioni ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant deliberato in data 8 maggio 2017, al prezzo unitario di Euro 0,20 per azione (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo pari ad Euro 800.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 400.000,00).

In data **29 gennaio 2018** il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha approvato le linee strategiche per l'aggiornamento del Piano Industriale della Società e conferito mandato al Consigliere Delegato di sottoporre all'esame del Consiglio - nei tempi tecnici necessari e comunque entro il 28 febbraio 2018 - il nuovo Piano Industriale coerente ad esse:

- 1) promozione della crescita organica della Società attraverso operazioni di rafforzamento patrimoniale mediante aumenti di capitale per cassa e in natura, idonei a cogliere le opportunità di sviluppo concesse dagli attuali *trend* favorevoli offerti dal mercato;
- 2) riposizionamento della strategia di investimento con un *focus* significativo verso il settore di mercato identificabile come "*Hospitality*" (hotel/comparto turistico-ricettivo, strutture sanitarie/comparto *healthcare*, *student e senior housing*) e focalizzazione su asset a bassa stagionalità;
- 3) rafforzamento delle professionalità manageriali, coerente con l'incremento delle attività gestite.

Le linee guida prevedevano quali obiettivi: (i) un cap rate medio complessivo del portafoglio nell'ordine del 6%; (ii) ricorso alla leva finanziaria limitato, e comunque contenuto al fine di perseguire un "Loan to Value" complessivo nell'ordine del 40/50%.

In data **14 febbraio 2018** il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha approvato il nuovo Piano Industriale 2018-2024 finalizzato a riposizionare la società nel segmento dell'*hospitality*, attraverso operazioni di rafforzamento patrimoniale che colgano le chance di sviluppo delle attuali condizioni favorevoli di mercato connesse anche alla recente estensione dei Pir alle società immobiliari.

Elaborato con il supporto di Mediobanca in qualità di advisor finanziario, il piano ha il proprio focus su immobili a destinazione prevalentemente ricettiva: hotel, residenze sanitarie assistenziali (Rsa), residenze studentesche, *senior housing*, al fine di realizzare investimenti connotati da redditività in linea con le aspettative degli investitori anche in termini di profilo rischio/rendimento.

La Società continuerà, inoltre, a considerare opportunità d'investimento in altre asset class, facendo leva sulle competenze presenti in-house al fine di sfruttare le opportunità di creazione di valore che dovessero venire dal mercato. Le prospettive di rendimento saranno legate a un parametro di cap rate medio lordo complessivo del portafoglio immobiliare che a regime è prossimo al 6%, con asset di bassa stagionalità perché in prevalenza localizzati nelle principali città italiane (Roma, Milano, Venezia, Firenze, Bari, Torino), già a reddito e affidati a operatori di primario standing. Il ricorso alla leva finanziaria sarà contenuto, con un "loan to value" obiettivo intorno al 40%.

Il piano prevede anche l'eventuale opportunità di conversione di compendi immobiliari a destinazione d'uso diversa, con operazioni di re-development che potrebbero offrire maggiori prospettive di crescita dei rendimenti.

Tenuto conto del prevedibile incremento delle attività, è stato pianificato che Nova Re si doti inoltre di una società operativa nei servizi di property, facility, project e hotel management, al fine di poter internalizzare le competenze necessarie alla efficace gestione e massima valorizzazione del portafoglio, integrando e ampliando le professionalità e competenze aziendali oggi in organico, fino a ricomprendere eventuali chance di gestione diretta delle attività ricettive.

Coerentemente con l'approvazione del piano industriale, il Consiglio di Amministrazione ha quindi deliberato il necessario rafforzamento della struttura organizzativa e, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti: (i) la nomina del Consigliere Delegato Stefano Cervone quale Direttore Generale della Società, munito di adeguati poteri gestori, in un'ottica di stabilizzazione del relativo rapporto, e (ii) l'assunzione del Consigliere Ing. Claudio Carserà quale dirigente e Direttore Responsabile dell'Area Immobiliare con la qualifica di Head of Real Estate.

In data **28 febbraio 2018** il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di avviare, in conformità con l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ricevuta dall'Assemblea degli Azionisti il 28 aprile 2017, il programma di acquisto di azioni proprie di Nova Re SIIQ S.p.A. (Codice ISIN: IT0001162509) conferendo un apposito incarico di Buy Back all'intermediario autorizzato Mediobanca S.p.A.. Il programma è coordinato da Mediobanca S.p.A. che effettua gli acquisti in piena indipendenza e senza alcuna influenza da parte della Società.

Il quantitativo massimo delle azioni proprie da acquistare in esecuzione del programma e nel rispetto della autorizzazione assembleare del 28 aprile 2017, è pari a massime n. 2.700.000 azioni ordinarie della Società (corrispondente a circa lo 0,87% del capitale sociale attuale *post* aumenti di capitale deliberati in data 8 maggio 2017); all'esecuzione del programma è destinato l'importo massimo stimato in circa Euro 0,6 milioni e l'acquisto potrà avvenire in più soluzioni.

La durata del programma è stata individuata dal Consiglio di Amministrazione nel periodo 1° marzo - 27 aprile 2018, estremi compresi specificando quanto segue: (i) l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie deliberata dall'Assemblea del 28 aprile 2017 ha una durata di 18 mesi dalla data della deliberazione e verrà a scadere in data 28 ottobre 2018; (ii) l'autorizzazione alla disposizione delle azioni proprie, anche prima che vengano esauriti gli acquisti, è stata data dall'Assemblea del 28 aprile 2017 senza limiti di tempo.

Alla prossima Assemblea Ordinaria di approvazione del bilancio del Gruppo Nova Re verrà proposto il rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie per un quantitativo pari al limite di legge.

Quanto alle modalità, le operazioni di acquisto di azioni proprie sono effettuate, per il tramite dell'intermediario Mediobanca S.p.A., sul Mercato Telematico Azionario secondo le modalità operative e a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dagli artt. 3 e 4, par. 2, lett. b) del Reg. delegato UE 2016/1052, e nel rispetto del principio di parità di trattamento degli Azionisti e delle prassi di mercato ammesse dalla Consob; in particolare, il prezzo di acquisto di ciascuna azione dovrà essere, comprensivo degli oneri accessori di acquisto, come minimo non inferiore del 20% e come massimo non superiore del 20% al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul Mercato Telematico Azionario il giorno precedente l'acquisto, fermo restando che non potrà essere superiore al prezzo più elevato tra il prezzo dell'ultima operazione indipendente e il prezzo dell'offerta di acquisto indipendente corrente più elevata sul Mercato Telematico Azionario, nel rispetto della delibera assembleare del 28 aprile 2017 e di ogni applicabile norma (anche europea) e

prassi di mercato ammessa. Le azioni acquistate in ogni seduta non potranno superare il 25% del volume medio giornaliero di azioni scambiate sul Mercato Telematico Azionario, calcolato sulla base del volume medio giornaliero degli scambi nei 20 giorni di negoziazione precedenti la data dell'acquisto.

Alla data odierna la Società detiene n. 724.935 azioni proprie pari allo 0,2328% del Capitale Sociale, per un controvalore complessivo di 140.188,23 Euro.

In data **13 marzo 2018** il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti in prima convocazione per il giorno **27 aprile 2018** e, occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 30 aprile 2018 per deliberare - in sede ordinaria - in merito all'approvazione del bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2017, al rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del cod. civ., alla prima sezione della Relazione sulla Remunerazione, al rinnovo del Consiglio di Amministrazione, e - in sede straordinaria - alla proposta di raggruppamento azionario nel rapporto di n. 1 azione ogni n. 30 azioni esistenti, previo annullamento di azioni nel numero minimo necessario a consentire la regolare esecuzione del raggruppamento.

Le motivazioni della proposta di rinnovo dell'autorizzazione assembleare all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie saranno dettagliatamente specificate nella Relazione del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'articolo 125-ter del D.Lgs. n. 58/98, alla quale si rinvia.

In data **23 marzo 2018**, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di integrare l'ordine del giorno, parte ordinaria, dell'Assemblea degli Azionisti con un nuovo quinto punto relativo alla proposta di distribuzione di un dividendo straordinario da prelevare dalla riserva sovrapprezzo azioni le cui motivazioni e la completa informativa saranno dettagliatamente specificate nella Relazione del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'articolo 125-ter del D.Lgs. n. 58/98, alla quale si rinvia.

## Andamento del titolo

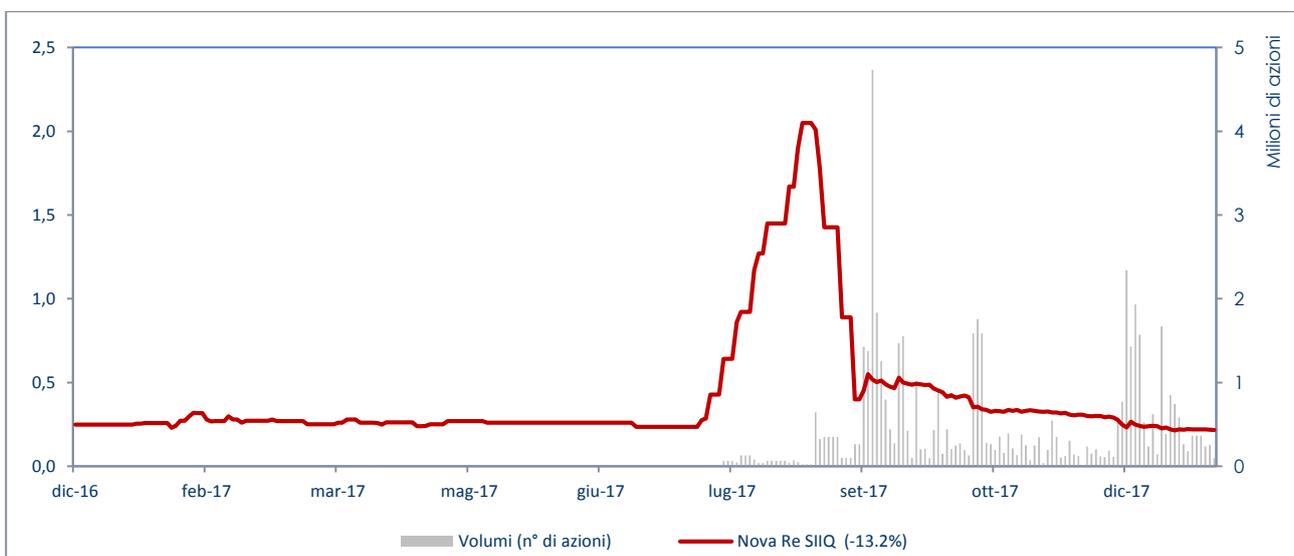
### IL MERCATO AZIONARIO

Nova Re SIIQ è una società quotata al Mercato Telematico Azionario (MTA) di Borsa Italiana. Le sue azioni sono identificate con il Codice ISIN IT0001162509 e il Codice Alfanumerico NR. Si rammenta a riguardo che le n. 108.605.000 azioni ordinarie complessivamente rinvenienti dall’Aumento di Capitale per Cassa hanno codice ISIN diverso rispetto a quello delle altre azioni già in circolazione, in quanto incorporano il diritto a ricevere – a fronte del possesso ininterrotto per 12 o 24 mesi dalla rispettiva data di sottoscrizione – le bonus share. Qualora tali azioni siano oggetto di trasferimento prima del decorso dei predetti periodi (12 o 24 mesi), assumeranno il medesimo codice ISIN delle azioni già in circolazione sul MTA (IT0001162509) e in tal caso non daranno diritto a ricevere le bonus share.

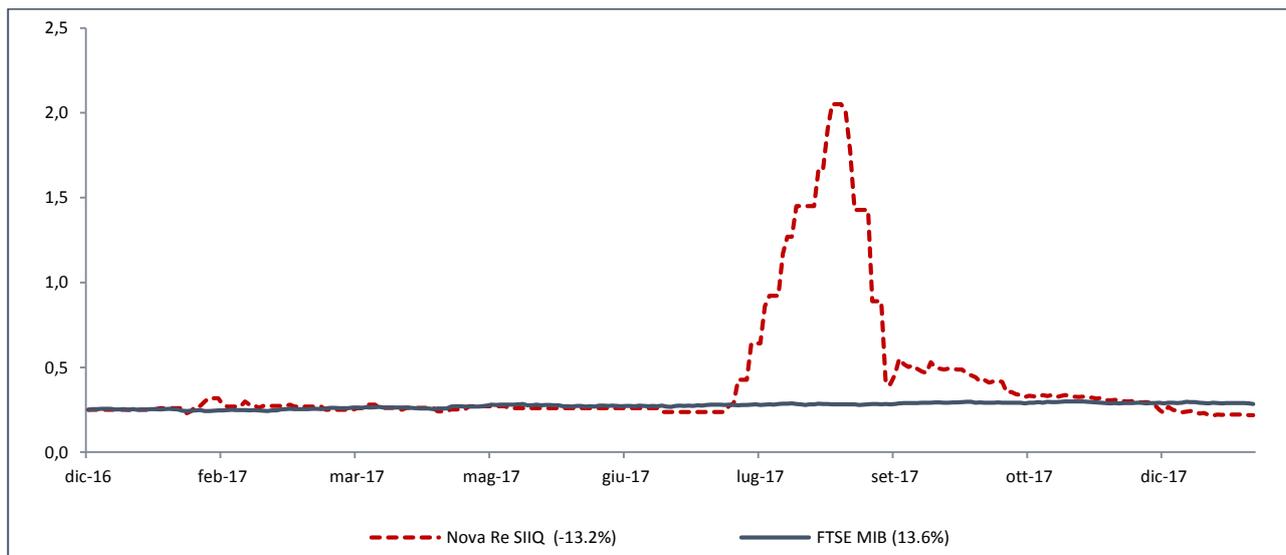
Il 2017 in Italia sarà ricordato dai mercati come un anno contraddistinto per la messa in sicurezza del settore bancario nazionale grazie ad operazioni come MPS e “Banche Venete” e alla migliore gestione dei NPLs. A livello mid-small cap si è vista l’introduzione dei Piani Individuali di Risparmio (PIR), volti a veicolare il risparmio privato verso le imprese italiane.

L’anno che si è chiuso si caratterizza, inoltre, per la presa di coscienza delle monete digitali: il Bitcoin, in particolare, ha attirato l’attenzione della popolazione mondiale, oltre che dei media e degli analisti finanziari. A livello politico negli Stati Uniti l’amministrazione Trump è entrata effettivamente in carica; in Europa invece, se da una parte Emmanuel Macron ha trionfato con i due terzi dei voti in Francia, dall’altra la Spagna si è trovata a dover affrontare il referendum sull’indipendenza della Catalogna, organizzato dal governo catalano guidato da Carles Puigdemont, ma considerato illegale dalla magistratura e dal governo spagnoli.

In un contesto macroeconomico favorevole, i mercati azionari mondiali hanno segnato performance positive e il FTSE MIB si è imposto come *top performer* tra i listini europei: nonostante l’andamento positivo del mercato italiano, nel suo ultimo giorno di negoziazioni a Piazza Affari il titolo Nova Re SIIQ ha chiuso il 2017 con un prezzo di Euro 0,2170, in calo del 13.2% rispetto al prezzo del 30 dicembre 2016, pari a Euro 0,2500 (dato, quest’ultimo, considerevole peraltro scarsamente significativo, atteso il modesto volume degli scambi a fine esercizio 2016), determinando una capitalizzazione di mercato pari a circa Euro 67,562 milioni.



Il mese di agosto 2017 è stato particolarmente importante per Nova Re SIIQ dato che, in questo mese, sono stati perfezionati l’Aumento di Capitale in Natura e l’Aumento di Capitale per Cassa. Queste operazioni si sono rivelate strategiche anche per il titolo azionario che ha visto crescere il turnover giornaliero da circa Euro 11 mila (periodo 02/01/2017 - 23/08/2017) a Euro 240 mila (periodo 24/08/2017 - 29/12/2017) e salire il prezzo del titolo fino ad un massimo di Euro 2,3080. Complessivamente durante l’anno sono stati scambiati circa 53 milioni di azioni Nova Re SIIQ, per un controvalore medio giornaliero di Euro 92 mila.



La performance di Nova Re SIIQ (-13.2% nel 2017) è risultata inferiore rispetto al FTSE MIB, principale indice azionario italiano, che ha registrato una crescita del 13.6%. Lo scenario non cambia se si confronta il titolo con indici di mercato che includono società di ridotta capitalizzazione: nel 2017 il FTSE Italia Small Cap ha registrato una crescita del 26.8%, mentre FTSE Italia STAR è salito del 34.7%.

Riportiamo di seguito i dati registrati nel periodo 1 gennaio 2017 - 31 dicembre 2017.

	Euro	Data
Prezzo Minimo	0,2117	20/12/2017
Prezzo Massimo	2,3080	24/08/2017
Ultimo Prezzo ufficiale	0,2170	29/12/2017
Capitalizzazione	67.561.925	31/12/2017
Numero di azioni	307.345.276	31/12/2017
Flottante (*)	23,95%	31/12/2017

(\*) Esclude le partecipazioni di Sorgente SGR S.p.A., del Fondo Pensione per il personale dell’ex Banca di Roma e dell’Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri ed Esperti Commerciali

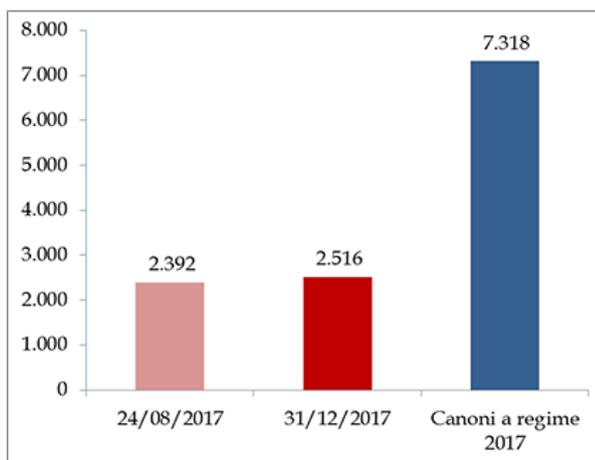
Per ulteriori informazioni sull’andamento del titolo Nova Re SIIQ e per gli aggiornamenti societari si invita a visitare il sito web istituzionale [www.novare.it](http://www.novare.it), in particolare la sezione Investor Relations.

*Il portafoglio e la valutazione immobiliare*

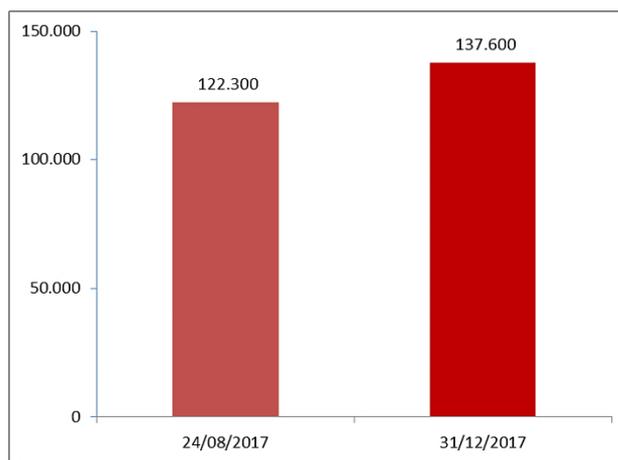
**PRINCIPALI INDICATORI IMMOBILIARI E FINANZIARI DEL GRUPPO NOVA RE**

*Principali indicatori immobiliari*

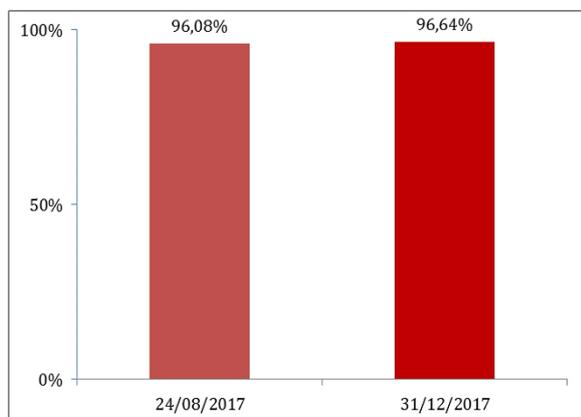
**Canoni di locazione  
(Euro milioni)**



**Valore di mercato del portafoglio  
immobiliare (Euro milioni)**



**Tasso di Occupazione**



Per maggiori dettagli sul patrimonio immobiliare si rimanda a quanto più ampiamente illustrato nelle Note esplicative "Nota 1. Investimenti immobiliari".

**DATI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AL 31 DICEMBRE 2017**

Alla data del 31 dicembre 2017 il portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re risulta composto da n. 7 immobili per un valore di mercato complessivo pari a Euro 137,6 milioni. La tabella seguente riassume le principali informazioni relative agli immobili, distintamente per categoria di destinazione d'uso:

Destinazione d'uso	Numero immobili	Superficie locabile lorda (mq)	Valore di carico	% valore di carico sul totale portafoglio	Valore di mercato	Canone di locazione annuale	Rendimento lordo % sul valore di mercato con canoni a regime	Tasso di occupazione
Commerciale	3	8.928	76.400	56%	79.600	3.558	4,47%	100%
Direzionale	4	23.612	60.700	44%	58.000	3.760	6,48%	94%
<b>TOTALE</b>	<b>7</b>	<b>32.540</b>	<b>137.100</b>	<b>100%</b>	<b>137.600</b>	<b>7.318</b>	<b>5,32%</b>	<b>97%</b>

Le movimentazione dell'anno 2017 del valore contabile del portafoglio per destinazione d'uso sono riportate nella seguente tabella:

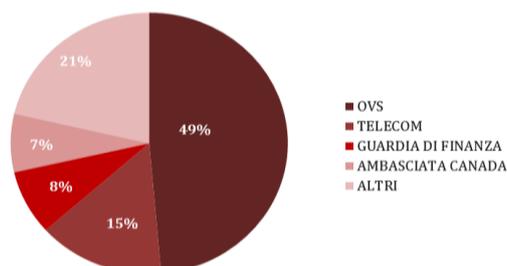
(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Totale Portafoglio
Conferimenti in natura	76.400	51.600	128.000
Acquisti		6.600	6.600
Costi incrementativi	32	106	138
<b>Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare</b>	<b>76.432</b>	<b>58.306</b>	<b>134.738</b>
Rivalutazioni/(Svalutazioni) nette d'esercizio	3.168	- 306	2.862
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>79.600</b>	<b>58.000</b>	<b>137.600</b>

I canoni di locazione annuali sono pari a Euro 7,318 milioni e corrispondono ad un rendimento lordo sul valore di mercato del 5,32%.

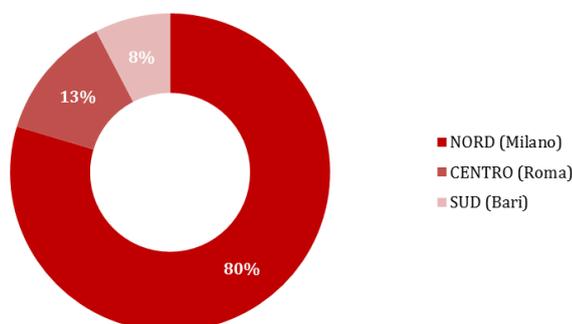
La scadenza media ponderata dei contratti (WALT) complessiva del Portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re è pari a circa 9 anni.

I principali conduttori al 31 dicembre 2017 ed il dettaglio del livello di concentrazione dei canoni per conduttori sono i seguenti:

CONDUTTORI	ANNUAL RENT (€/000)	%
OVS	3.558	49%
Telecom	1.083	15%
Guardia di Finanza	586	8%
Ambasciata del Canada	529	7%
Altri	1.562	21%



Con riferimento, invece, alla localizzazione geografica, si evidenzia che circa l'80% del valore del portafoglio immobiliare è concentrato nel Nord Italia (Milano) mentre il 13% degli immobili è situato al Centro Italia (Roma) e l'8% al Sud Italia (Bari).



#### Ricavi netti di locazione

I ricavi netti di locazione, pari a 2.175 migliaia di Euro, sono costituiti da:

Descrizione	31/12/2017 (€/000)
Ricavi di locazione (incluse rendite garantite)	2.634
Costi netti Immobiliari	(459)
<b>Ricavi netti da locazione</b>	<b>2.175</b>

#### INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI D'INVESTIMENTO

	Valore di mercato 31/12/2017	Valore di carico	Attuale canone di locazione annuo	% rendimento medio lordo (calcolato sul valore di mercato)	Mq Lordi Locati	Mq Lordi Locabili	Tasso di occupazione
Milano, Via Spadari, 2	37.600.000	35.600.000	1.443.118	3,8%	1.060	1.060	100%
Milano, Via Cuneo	24.000.000	24.200.000	1.116.110	4,7%	4.660	4.660	100%
Milano, C.so S. Gottardo	18.000.000	16.600.000	998.726	5,5%	3.208	3.208	100%
Milano, Via V. Pisani	30.000.000	24.800.000	1.462.395	4,9%	6.493	7.313	88,8%
Roma, Via Zara	10.900.000	10.600.000	629.276	5,8%	2.500	2.850	87,7%
Roma, Via V. Cortese	6.600.000	-	585.916	8,9%	3.525	3.525	100%
Bari, Viale S. Dioguardi	10.500.000	16.200.000	1.082.584	10,3%	9.924	9.924	100%
<b>TOTALE</b>	<b>137.600.000</b>	<b>128.000.000</b>	<b>7.318.124</b>	<b>5,3%</b>	<b>31.370</b>	<b>32.540</b>	<b>96,4%</b>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, gli immobili destinati alla locazione presentano nel complesso un rendimento annuo medio lordo del 5,3% a fronte di canoni di locazione annui (calcolati sulla base degli attuali contratti di locazione) pari a Euro 7,3 milioni.

Si segnala che nel **mese di marzo 2018** Nova Re ha presentato domanda di associazione all'*European Public Real Estate Association* (EPRA), che promuove, sviluppa e rappresenta il settore immobiliare pubblico europeo. La richiesta è stata accettata e, pertanto, Nova Re da quest'anno parteciperà alla vita e alle attività associative.

Tale partecipazione permetterà di contribuire alla costituzione degli indici di riferimento del settore immobiliare europeo, consentendo al mercato internazionale di confrontare i rendimenti di portafoglio della nostra società. Inoltre, Nova Re potrà concorrere all'espansione internazionale del settore immobiliare quotato europeo e sostenere la transizione verso un ambiente sostenibile promuovendo la rendicontazione della sostenibilità e identificando le opportunità, per i membri dell'EPRA, relative alle normative e alle iniziative sulla sostenibilità a livello europeo.

## *Struttura del Gruppo*

Nova Re SIIQ S.p.A. (“**Nova Re** o la “**Capogruppo**”) è una società d’investimento immobiliare quotata al segmento MTA di Borsa Italiana S.p.A..

La Nova Re in data 19 ottobre 2017 ha acquisito il 51% del capitale sociale della società Cortese Immobiliare S.r.l..

La controllata opera nel settore delle locazioni commerciali ed è classificata come immobiliare di gestione. L’attività svolta riguarda la locazione di un unico immobile di cui ha la proprietà; tale attività è esercitata in forza del contratto di locazione con il Comando Generale della Guardia di Finanza, stipulato in data 24 luglio 2006 con decorrenza dall’1 ottobre 2006, regolarmente registrato in data 28 novembre 2006 presso Ufficio delle Entrate di ROMA 5 al n.960 serie 3T.

In particolare, oggetto della locazione è un immobile sito in Roma, Via Vinicio Cortese n.147, composto da unità immobiliari accatastate con cat. A/10 e C/2 da destinare ad archivio per le esigenze del Comando Generale e dei Reparti della Guardia di Finanza. Il prezzo annuo concordato della locazione è di Euro 640.000 iva esclusa, con previsione di aggiornamento ISTAT. Tuttavia, a seguito del D.Lgs 66/2014 “revisione della spesa pubblica”, l’importo della locazione è stato ridotto del 15% a partire dal canone relativo al 2° semestre 2014 passando da € 640.000 (iva esclusa) ad € 544.000, oltre al blocco dell’aggiornamento ISTAT all’anno 2011.

### Analisi andamento economico

L'esercizio 2017 si è chiuso con un risultato economico positivo; si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico di esercizio del Gruppo.

(valori in migliaia di Euro)

	2017
Ricavi di locazioni	2.634
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(459)
<b>Net Operation Income</b>	<b>2.175</b>
Altri ricavi e proventi	0
Costi del personale	(274)
Costi generali	(542)
Altri costi ed oneri	(253)
<b>EBITDA</b>	<b>1.106</b>
Ammortamenti	(2)
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	2.862
Adeguamento valore partecipazioni in imprese controllate	(343)
<b>EBIT</b>	<b>3.622</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(2.519)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>1.103</b>
Imposte	(28)
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.075</b>

I **ricavi operativi netti** ammontano a 2.175 migliaia di Euro e si riferiscono ai ricavi di locazioni pari a 2.634 migliaia di Euro al netto dei costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a 459 migliaia di Euro.

I **costi operativi** ammontano a 1.069 migliaia di Euro e si riferiscono prevalentemente al costo del personale, ai compensi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione e Sindaci, ai compensi a favore dei Revisori legali, ai costi per prestazioni di servizi legali, notarili e amministrativi, ai costi per aree attrezzate, ai costi per gli adempimenti richiesti nell'ambito della società quotata e agli oneri societari generali.

Il **risultato operativo netto** risulta positivo per 3.622 migliaia di Euro.

La **voce proventi/(oneri) finanziari** presenta un saldo negativo pari a 2.519 migliaia di Euro, ascrivibile principalmente agli oneri sostenuti in relazione al finanziamento ipotecario perfezionato su una porzione consistente del portafoglio immobiliare ed ai contestuali riscatto ed estinzione anticipata di taluni immobili condotti in locazione finanziaria.

Il **risultato netto** si attesta ad un valore positivo pari a 1.075 migliaia di Euro.

## Analisi andamento patrimoniale

Le tabelle che seguono indicano l'indebitamento finanziario netto consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2017.

(valori in migliaia di Euro)

Voce		2017
A.	Capitale fisso	137.608
B.	Titoli	7.994
C.	Capitale circolante netto	1.410
<b>D=A.+B.+C.</b>	<b>Capitale investito</b>	<b>147.012</b>
<b>E.</b>	<b>Patrimonio netto</b>	<b>(70.171)</b>
<b>F.</b>	<b>Altre attività e passività non correnti</b>	<b>819</b>
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(80.870)
H.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(2.583)
I.	Disponibilità liquide	7.487
<b>J.=G.+H.+I.</b>	<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>(75.966)</b>
<b>K.=E.+F.+J.</b>	<b>Fonti di finanziamento</b>	<b>(145.318)</b>

### COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

- A. Capitale fisso: include le altre immobilizzazioni materiali;
- C. Capitale circolante netto: sono inclusi i crediti e i debiti commerciali e le altre passività correnti;
- E. Altre attività e passività non correnti: sono incluse le altre attività non correnti, i benefici ai dipendenti e i fondi rischi;
- I. 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.

Il **capitale circolante netto** risulta pari a 1.410 migliaia di Euro.

Il **patrimonio netto**, comprensivo dell'utile del periodo pari a 1.055 migliaia di Euro, risulta pari a 70.171 migliaia di Euro.

Le **altre attività e passività non correnti** ammontano a 819 migliaia di Euro e si riferiscono al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto e altre passività non correnti.

La **liquidità netta** presenta un saldo positivo di 7.487 migliaia di Euro.

## *Operazioni con parti correlate*

Di seguito vengono fornite le informazioni in merito ai rapporti con “parti correlate”.

### **OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA**

A seguito della proroga deliberata in data 22 dicembre 2016, in data **16 gennaio 2017** – acquisito il parere favorevole del Comitato Indipendenti in pari data – il Consiglio di Amministrazione ha deliberato:

- 1) di rinnovare l’Accordo di Investimento con Sorgente SGR S.p.A. per conto dei Fondi e Saites S.r.l. sottoscrivendolo in data 23 gennaio 2017;
- 2) di approvare la Relazione ex art. 2441 c.c. relativa alle condizioni i) dell’aumento di capitale da liberarsi mediante conferimenti di beni in natura, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, comma 4, primo periodo, cod. civ.; ii) dell’aumento di capitale in danaro, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, comma 4, primo periodo, cod. civ., riservato alla sottoscrizione in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A.; iii) dell’aumento Warrant, tutti conseguenti agli impegni assunti con l’Accordo di Investimento.

In data **7 marzo 2017** il Consiglio di Amministrazione – preso atto del parere favorevole del Comitato Indipendenti - ha deliberato di acquisire una perizia relativa al Portafoglio Iniziale di asset ai sensi dell’art. 2343-ter comma 2 lett. b), aggiornata alla data del 28 febbraio 2017 e di definire in conseguenza i nuovi termini dell’Accordo di Investimento con Sorgente SGR S.p.A., per conto dei Fondi, e Saites S.r.l., successivamente sottoscritto in data 13 marzo 2017.

In data **31 marzo 2017**, il Consiglio di Amministrazione, acquisite la perizia aggiornata al 28 febbraio 2017 resa dall’esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. e le relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti approvate da Sorgente SGR, con parere favorevole del Comitato Indipendenti, ha deliberato di approvare la relazione illustrativa, redatta ai sensi degli articoli 2443 e 2441 del Codice Civile, contenente i termini dell’operazione di ricapitalizzazione della Società.

In data **20 aprile 2017** Nova Re, Sorgente SGR e Saites hanno provveduto alla sottoscrizione di una modifica dell’Accordo di Investimento del 13 marzo 2017, deliberata in pari data dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, riguardante l’eliminazione dal perimetro del portafoglio oggetto di conferimento dell’immobile sito in Bari, Lungomare Nazario Sauro, e conseguentemente di aggiornare la relazione illustrativa ai sensi degli articoli 2443 e 2441 del codice civile.

In data **19 ottobre 2017** il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha deliberato di procedere alla sottoscrizione di una tranche pari a nominali Euro 6.000.000,00 del prestito obbligazionario emesso dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A. in nome e per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund.

Lo strumento obbligazionario di Main Source S.A. afferisce ad una parte correlata in quanto il Fondo Historic & Trophy Building Fund – Comparto Euro ha quale unico quotista il Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale e indipendente dalla Sorgente SGR S.p.A., società controllante di Nova Re sulla quale, in applicazione della presunzione di legge

dell'art. 2497-sexies del codice civile, esercita attività di direzione e coordinamento. Main Source S.A. è una società di diritto lussemburghese controllata al 100% dalla Sorgente Lux Holding Sarl, società partecipata dal Prof. Valter Mainetti – Amministratore Delegato della Sorgente SGR S.p.A., società che gestisce in via discrezionale e indipendente i fondi che detengono la partecipazione di controllo della Nova Re – e dalla consorte Dott.ssa Paola Alunni Tullini al 50% ciascuno.

In data **20 dicembre 2017** il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha deliberato l'affidamento a tempo indeterminato, con decorrenza dal 1° gennaio 2018 di servizi immobiliari (di *property management*, di gestione tecnica e di consulenza specialistica nelle transazioni) alla Sorgente REM S.p.A. La REM è controllata totalitariamente dalla Sorgente Group S.p.A..

## OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

In data **17 febbraio 2016** 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), aveva sottoscritto i seguenti contratti rientranti nell'ordinario esercizio dell'attività operativa:

- Servizi di Amministrazione con Sorgente Group S.p.A. - società holding che detiene il controllo ai sensi dell'art. 2359 comma 1 c.c., di Sorgente SGR S.p.A., la quale esercita attività di direzione e coordinamento della Società - con decorrenza a partire dal 1° gennaio 2016 e sino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019, con rinnovo tacito di un anno salvo disdetta con preavviso di 90 giorni.  
Tale contratto, con un corrispettivo annuo di 25.000,00 Euro, IVA esclusa, avente ad oggetto servizi legati ad attività di bilancio, di contabilità generale, di tesoreria e di fiscalità, è stato risolto con efficacia dall'1 gennaio 2018 a seguito della assunzione da parte di Nova Re, in data 16 novembre 2017 con efficacia dall'1 gennaio 2018, di un esperto contabile.
- Fornitura di aree attrezzate e relativi servizi con Sorgente REM S.p.A., società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente Group S.p.A., che prevedevano l'utilizzo degli spazi ad uso uffici ed i relativi servizi nello stabile di via Vittor Pisani, 19 in Milano.  
Il contratto, che prevedeva un corrispettivo annuo di 35.000,00 Euro, IVA esclusa, è stato cessato a far data dal 2 dicembre 2017 a seguito del subentro della Società nella proprietà dell'immobile.
- Fornitura di servizi generali e di gestione HR e IT con Sorgente Group S.p.A. con decorrenza a partire dal 1° febbraio 2016 sino al 1° gennaio 2017, con rinnovo tacito di un anno salvo disdetta con preavviso di 60 giorni. Il corrispettivo è fissato in 15.000,00 Euro, IVA esclusa. Il contratto è stato rinnovato per l'esercizio in corso.

Si precisa che il 28 ottobre 2016 il Consiglio di Amministrazione aveva approvato un contratto di collaborazione coordinata e continuativa con l'Ing. Claudio Carserà, con decorrenza gennaio 2017, al quale è stato affidato il ruolo di Responsabile dell'Area Business Immobiliare di Nova Re. Tale collaborazione è terminata il 31 dicembre 2017. Sebbene l'Ing. Carserà non fosse nel 2016 parte correlata della Società ai sensi del Regolamento Parti Correlate e della Procedura OPC di Nova Re, ma dipendente di Saites, parte correlata della Società, il relativo contratto è stato comunque approvato dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re con il parere favorevole del Comitato Indipendenti. Si precisa che l'Ing. Carserà è stato nominato consigliere della Società dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 28 aprile 2017.

In data **16 novembre 2017** il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'acquisizione da Saites S.r.l. a far data dall'1 gennaio 2018 del contratto di lavoro in essere con la Signora Stefania Petrucci, disciplinato dal C.C.N.L. Commercio, con inquadramento di "Impiegato di 1° Livello retributivo". La Signora Petrucci è esperta contabile di elevata professionalità ed era già impegnata nel supporto dell'attività del Responsabile Amministrazione, Fiscalità, Finanza e Controllo di Nova Re, Dott.ssa Daniela Debach.

### *Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007 (di seguito anche il "Decreto"), comporta l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP ("Regime Speciale") del reddito d'impresa derivante, *inter alia*, dall'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente").

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto Legge n. 133/2014 (di seguito anche "D. L. n. 133/2014"), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito con modificazioni dalla Legge 11 Novembre 2014, n. 164.

I requisiti richiesti per l'ammissione al regime fiscale speciale garantito alle SIIQ sono sintetizzabili come segue:

#### **Requisiti Soggettivi**

- Società costituita in forma di S.p.A.
- Residenza nel territorio dello Stato italiano ovvero in uno Stato UE
- Status di società quotata nei mercati regolamentati italiani

#### **Requisiti Statutari**

- Regole in materia di investimenti
- Limiti alla concentrazione dei rischi su investimenti e controparti
- Limite massimo di leva finanziaria, a livello individuale e di gruppo

#### **Requisiti di Struttura Partecipativa**

- Requisito del controllo: nessun socio deve possedere, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili
- Requisito del flottante: almeno il 25% delle azioni deve essere detenuto da Soci che non possiedono, direttamente o indirettamente, più del 2% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili (requisito non applicato alle società già quotate)

#### **Requisiti Oggettivi**

- Esercizio in via prevalente dell'attività di locazione immobiliare, condizione verificata da due indici:
  - *Asset test*: immobili destinati all'attività di locazione almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale;
  - *Profit test*: ricavi provenienti dall'attività di locazione almeno pari all'80% dei componenti positivi del conto economico;

- Obbligo in ciascun esercizio di distribuire ai soci almeno il 70% dell'utile netto disponibile per la distribuzione derivante dall'attività di locazione e dal possesso delle partecipazioni in SIIQ, SIINQ e fondi immobiliari qualificati;
- Obbligo di distribuire, entro i 2 anni successivi al realizzo, il 50% delle plusvalenze realizzate su immobili oggetto di locazione e su partecipazioni in SIIQ, SIINQ e fondi immobiliari qualificati.

La mancata osservanza per tre esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza determina la definitiva cessazione dal regime speciale e l'applicazione delle regole ordinarie già a partire dal secondo degli esercizi considerati. Il mancato rispetto anche per un solo periodo di imposta di entrambi i parametri di prevalenza comporta l'automatica decadenza dal regime speciale SIIQ con effetti dallo stesso periodo.

Nova Re SIIQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1 gennaio 2017.

Nova Re SIIQ S.p.A., tenuto conto della variazione del capitale sociale comunicata al mercato in data 21 dicembre 2017, ha reso noto che la partecipazione complessiva detenuta al 31 dicembre 2017 (direttamente e indirettamente) dall'Azionista di controllo Sorgente SGR S.p.A. risulta inferiore al 60% del capitale sociale della Società. Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Risultano pertanto soddisfatti tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"): conseguentemente, in conformità con quanto previsto dal Piano Industriale della Società, il Regime Speciale SIIQ esplica i propri effetti a far data dal primo periodo d'imposta per cui è stata esercitata l'opzione (1° gennaio 2017).

## La gestione dei rischi

### PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI NOVA RE SIIQ S.P.A E IL GRUPPO SONO ESPOSTI

Nel corso dell'esercizio relativo all'anno 2017 Nova Re SIIQ S.p.A. si è trovato a fronteggiare una serie di rischi, identificati in rischi finanziari, operativi, strategici e di compliance. Per controllare e prevenire tali rischi, la società si avvale dei principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (ERM), tecnica di gestione dei rischi che tende a salvaguardare Nova Re SIIQ S.p.A., attraverso l'uso di strumenti di varia natura, dalla possibile concretizzazione dei suddetti rischi. In conformità ai principi del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, il Consiglio di Amministrazione: (i) ha nominato l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e (ii) ha costituito al suo interno il "Comitato Controllo, Rischi, Remunerazioni e Parti Correlate" (nonché più semplicemente "Comitato Controllo e Rischi"). Il Comitato è costituito da Amministratori "Indipendenti" che monitorano il processo di identificazione dei principali rischi aziendali, con il quale vengono identificati i fattori di rischio per l'Emittente, includendo tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'impresa. Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi è un *insieme di regole, procedure e strutture organizzative* avente lo scopo di *monitorare* il rispetto delle strategie aziendali, l'efficacia e l'efficienza dei processi aziendali, rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello Statuto sociale, delle norme e delle procedure aziendali. Tale Sistema deve tendere ad *agevolare l'identificazione, la misurazione, la gestione ed il monitoraggio* adeguato dei rischi assunti dell'Emittente e il grado della sua esposizione ai fattori di rischio, tenendo conto delle possibili correlazioni esistenti tra i diversi fattori di rischio, della significativa probabilità che il rischio si verifichi, l'impatto del rischio dell'operatività aziendale e, infine, dell'entità del rischio nel suo complesso. Sostanzialmente deve consentire di fronteggiare con ragionevole tempestività le diverse tipologie di rischio cui è esposta nel tempo la società, rischi quali operativi, di mercato, di liquidità, di credito, di regolamento, legali, reputazionali, ecc.

#### 1. RISCHI FINANZIARI

Le attività svolte espongono il Gruppo ai seguenti rischi finanziari: *rischio di mercato, rischio di credito e rischio di liquidità.*

##### 1.1 Rischi di mercato

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* (valore equo) e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico; pertanto, le oscillazioni del mercato immobiliare, derivanti da variazioni avverse alle variabili macroeconomiche, possono influenzare il risultato della Società. Il rischio di mercato è il rischio di perdite connesse alle oscillazioni dei prezzi degli immobili in portafoglio. Tale rischio include, inoltre, gli effetti del tasso di sfritto degli immobili (c.d. Vacancy Risk).

Il rischio di mercato comprende, così, il Rischio di Prezzo, identificabile come il rischio di deprezzamento di uno strumento finanziario o del portafoglio a seguito dello sfavorevole andamento dei mercati. Essendo Nova Re SIIQ S.p.a. una società che opera all'interno del mercato immobiliare, è soggetta, pertanto, al sopracitato rischio. Il monitoraggio dei rischi relativi alle variazioni di prezzo è assicurato anche con il supporto di esperti indipendenti.

### **1.2 Rischio Tasso di interesse**

Il rischio di perdite derivante dall'attività di finanziamento delle attività operative, in particolare, è costituito dall'aumento degli oneri finanziari derivanti dal rialzo dei tassi di interesse. I finanziamenti stipulati per finanziare l'acquisizione degli immobili di proprietà e quello connesso al leasing finanziario in essere alla data di bilancio, sono strutturati in funzione dei flussi di cassa generati dai contratti di affitto.

Al 31 dicembre 2017 il Gruppo non detiene strumenti finanziari derivati. Si precisa, tuttavia, che nel mese di gennaio 2018, al fine di coprirsi dal rischio di rialzo dei tassi di interesse con conseguente incremento degli oneri finanziari, Nova Re SIIQ S.p.A. ha posto in essere una operazione di copertura di cash flow, ossia copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari associati a strumenti finanziari a tasso variabile mediante la sottoscrizione di un contratto derivato. Si rimanda alla nota integrativa per maggiori dettagli sul derivato sottoscritto.

### **1.3 Rischio di Credito**

Il rischio di credito o rischio di insolvenza della controparte è originato dalla perdita in cui può incorrere l'Emittente 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 già effettuate siano rappresentative del rischio effettivo di inesigibilità. Con riferimento ai depositi bancari, si segnala che il Gruppo opera su base continuativa e duratura, con controparti di primario standing, con adeguato rating creditizio limitando, conseguentemente, il connesso rischio di credito.

### **1.4 Rischio di Liquidità**

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

Il Gruppo dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2017 per 7.487 migliaia di Euro e ulteriori disponibilità in investimenti temporanei di liquidità per 7.994 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 83.453 migliaia di Euro.

I finanziamenti stipulati per finanziare l'acquisizione degli immobili di proprietà e quello connesso al leasing finanziario in essere alla data di bilancio, sono strutturati in funzione dei flussi di cassa generati dai contratti di affitto.

La Società, nell'ambito del nuovo piano industriale approvato in Consiglio di Amministrazione in data 14 febbraio 2018, ha pianificato attentamente i propri flussi di cassa nell'arco di piano (2018-2024) al fine di tener conto sia del flusso derivante dal parziale disinvestimento del portafoglio attuale al netto del rimborso del debito allocato esistente, che dell'acquisto di nuovi immobili da finanziare in parte attraverso debito di tipo secured secondo gli obiettivi di leva complessivi del 40%, con l'obiettivo di raggiungere nel 2022, al termine del periodo di investimento/disinvestimento un rifinanziamento complessivo del debito. Il rischio di liquidità è, pertanto, da considerarsi basso.

## **2. RISCHI OPERATIVI**

Il rischio operativo è il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, oppure da eventi esogeni.

## 2.1 Rischio Tenants

Tale rischio è mitigato da quanto previsto dallo statuto della società per cui la stessa non può generare: (i) direttamente e indirettamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; il limite del 30% sopra indicato non si applica qualora i beni immobili del Gruppo siano locati a conduttori appartenenti ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

## 2.2 Rischio Reputazionale

La reputazione è stata valutata come una forma di fiducia verso il futuro e, di conseguenza, il rischio reputazionale è considerato come la perdita di questa fiducia, perdita generata a seguito di una serie di scelte negative o di errori operativi. Sfocia quindi in una caduta di “Fiducia” o di “Credibilità” della società da parte di clienti, azionisti, investitori e controparti.

La Società mitiga tale rischio con una struttura organizzativa adeguata e con azioni reputate utili al miglioramento della comunicazione aziendale attraverso procedure idonee a regolare le relazioni con gli stakeholders e investitori.

## 3. RISCHI STRATEGICI

Il rischio strategico consiste nel rischio attuale o potenziale di un impatto sui ricavi o sul capitale derivante da decisioni di business errate legate a scelte di obiettivi strategici dell’impresa, strategie di business e risorse impiegate per il raggiungimento degli obiettivi strategici.

La Società mitiga tale rischio mediante l’implementazione di un processo di pianificazione strategica ed analisi e valutazione degli investimenti, in linea con il nuovo Piano Industriale.

## 4. RISCHIO DI COMPLIANCE E LEGALI

Il rischio di Compliance è rappresentato dal rischio di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite patrimoniali o danni di reputazione, in conseguenza di violazioni di norme di autoregolazione oppure di leggi, regolamenti o provvedimenti delle Autorità di vigilanza.

Il rischio legale si identifica nel rischio di perdita o riduzione di valore delle attività di portafoglio a causa di contratti o documenti legali inadeguati oppure non corretti, o contenenti clausole che si rivelino significativamente onerose. Tale rischio è inteso come una manifestazione del rischio operativo che rende necessario diagnosticare la causa della perdita o della riduzione di valore in portafoglio.

In tale sezione rientrano i rischi legati alla Responsabilità ex D.Lgs. 231/01, sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate, responsabilità ex L.262/05 ed infine il rischio del mantenimento dei requisiti regime SIIQ.

- *Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*, la società ha adottato un “Modello Organizzativo” ai sensi del D.Lgs 231/01 come più ampiamente descritto nel paragrafo relativo agli Adempimenti ai sensi del Decreto Legislativo 231/2011.
- *Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate*; la società assicura un costante presidio al rispetto dei regolamenti derivanti dallo status di società

quotata. E' inoltre previsto un monitoraggio costante della evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili ricadute sugli adempimenti della Società.

- *Responsabilità ex L.262/05*, applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari.

I presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti sono di seguito riportati.

La Società ha adottato, in conformità con tale legge, un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, idoneo a fornire un'adeguata certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte, attraverso adeguate procedure amministrativo - contabili, per l'elaborazione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato. Le attività operative di implementazione e verifica sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge.

- *Mantenimento requisiti regime SIIQ*, applicazioni di sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale e dovute all'impossibilità di mantenere i requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime SIIQ, con la conseguente perdita della possibilità di permanere nel regime SIIQ.

I presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti sono i seguenti: le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono esaminate con il supporto di professionisti specializzati selezionati e della Direzione Amministrativa che controllano l'evoluzione della normativa ed i processi contabili. In particolare, è prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e quella esente. La Direzione monitora, con frequenza semestrale e anticipatamente in caso di operazioni straordinarie, asset test e profit test nonché i profili relativi alla composizione dell'azionariato e del relativo assetto di controllo al fine di monitorare e rispettare i requisiti stabiliti dalla normativa.

## Corporate Governance

Le informazioni sul sistema di *corporate governance* di Nova Re SIIQ S.p.A. sono riportate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2017, approvata da parte del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 23 marzo 2018 anche - tra l'altro - per l'approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2017. La Relazione fornisce una descrizione del sistema di governo societario adottato dalla Società e delle concrete modalità di adesione al 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. 24 febbraio 1998, n. 58.

La Relazione - alla quale si rinvia - è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società [www.novare.it](http://www.novare.it), nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

## ORGANI

### Consiglio di Amministrazione

Come noto, l'Assemblea Ordinaria dei Soci del 4 aprile 2016 ha nominato il Consiglio di Amministrazione per il biennio 2016-2017, ovvero sino alla data di approvazione del bilancio d'esercizio 2017, composto dai Signori Antonio Caporale, in qualità di Presidente, Stefano Cervone, Enrico Berton, Valeria Conti, Lara Livolsi e Maria Luisa Mosconi, tratti dalla lista presentata dall'Azionista Fondo Tintoretto - Comparto Aktroterion gestito da Sorgente SGR S.p.A., socio di controllo, titolare - alla data - di una partecipazione pari al 84,78% del capitale, e del Signor Francesco Marella, tratto dalla lista presentata dell'Azionista Partimm S.r.l., titolare - alla data - di una partecipazione pari all'11,89%.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 15 aprile 2016, ha nominato Stefano Cervone alla carica di Consigliere Delegato, ha individuato il Presidente Antonio Caporale alla carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; 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 (oggi articolo 16, comma 1 lett. d) del Regolamento Consob n. 20249, "Regolamento Mercati") il Consiglio di Amministrazione ha altresì accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla legge e dal Codice di Autodisciplina in capo a quattro membri del Consiglio di Amministrazione ed ha ricostituito il Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e parti Correlate ("Comitato Indipendenti") ai sensi del Codice di Autodisciplina. Il Comitato Indipendenti è composto da tre membri non esecutivi indipendenti: Valeria Conti, Lara Livolsi e (in una fase iniziale Maria Luisa Mosconi, oggi sostituita da) Gaetano Caputi.

In data 4 aprile 2017 il Consigliere non esecutivo e indipendente Enrico Berton ha rassegnato le proprie dimissioni con pari decorrenza.

L'Assemblea Ordinaria dei Soci del 28 aprile 2017 ha deliberato l'aumento del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione da 7 a 9 ed ha nominato alla carica di nuovi consiglieri Gaetano Caputi e Claudio Carserà, entrambi candidati dal socio di maggioranza Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, titolare - alla data dell'assemblea - di una partecipazione pari all'84,78% del capitale.

In data 8 maggio 2017 il Consiglio di Amministrazione ha nominato consigliere per cooptazione Gian Marco Committeri e, 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 (oggi articolo 16, comma 1 lett. d) del Regolamento Consob n. 20249, "Regolamento Mercati"), ha altresì accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla legge e dal Codice di Autodisciplina in capo al Consigliere di nuova nomina Caputi.

Con efficacia dalla data del 30 settembre 2017, Maria Luisa Mosconi, Amministratore non esecutivo e indipendente, membro del Comitato Indipendenti, ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere della Società. Tale decisione è conseguente all'entrata in vigore della Direttiva Capital Requirements Directive (CRD IV) che pone un limite al numero di cariche ricoperte.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 10 ottobre 2017, ha deliberato di integrare il Comitato Indipendenti con il Consigliere non esecutivo e indipendente Gaetano Caputi e in data 16 novembre ha cooptato alla carica di Consigliere Elisabetta Maggini, verificandone la sussistenza dei requisiti di non esecutività previsti dal Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

#### *Collego Sindacale*

L'Assemblea Ordinaria dei Soci del 28 aprile 2017 ha rinnovato il Collegio Sindacale per il triennio 2017-2019, sino alla data di approvazione del bilancio d'esercizio 2019, nominando i Signori Marino Marrazza, in qualità di Presidente, Giuliana Maria Converti e Marco Buttarelli, quali Sindaci effettivi e Elisabetta Dallavalle e Francesca Marchetti, quali Sindaci supplenti, tratti dall'unica lista presentata dall'Azionista Sorgente SGR S.p.A., socio di controllo a tale data per conto del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion e titolare di una partecipazione pari all'84,17% del capitale.

In merito alle condizioni per la quotazione di cui al Regolamento Mercati, si rammenta che la Società 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..

Nova Re SIIQ S.p.A. dal 19 ottobre 2017 detiene il controllo, con una quota del 51% del capitale sociale, della Cortese Immobiliare S.r.l..

Con riferimento alle applicabili disposizioni dell'art. 37, comma 1, Reg. Mercati (oggi articolo 16, comma 1 lett. d) del Regolamento Consob n. 20249), 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 ha in essere con Sorgente SGR S.p.A., né con altra società del Gruppo Sorgente, un rapporto di tesoreria accentrata sino alla data del 31 dicembre 2017.

#### *Società di Revisione*

La Società incaricata della revisione legale dei conti di Nova Re SIIQ S.p.A. sino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 è Ria Grant Thornton S.p.A. come deliberato dall'Assemblea Ordinaria dei soci del 28 aprile 2017 ed integrato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 gennaio 2018 per quanto attiene alla revisione del bilancio consolidato del Gruppo.

## Relazione sulla remunerazione

Ai sensi dell'art. 84-quarter, comma 1, del Regolamento emittenti, attuativo dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, la "Relazione sulla remunerazione" è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società [www.novare.it](http://www.novare.it), nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato Info.

## Modello organizzativo & Codice Etico

Nova Re SIIQ 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 12 novembre 2013 e in data 22 dicembre 2015, il Consiglio di Amministrazione aveva approvato le modifiche del Modello Organizzativo tramite l'adozione di due diversi Documenti Integrativi al Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 di Nova Re S.p.A. (rispettivamente "Modello Integrativo 2013" e "Modello Integrativo 2015"), al fine di integrare lo stesso delle nuove fattispecie di reati-presupposto, delle modifiche agli stessi 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 28 ottobre 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato una versione aggiornata del Modello Organizzativo e del Modello Integrativo 2015 coerente con le mutate compagine societaria e struttura organizzativa-funzionale di Nova Re SIIQ S.p.A..

In data 29 gennaio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha affidato l'incarico per l'aggiornamento del "Modello 231" di Nova Re SIIQ alla società Se.pr.im. S.r.l. di Roma a seguito dello sviluppo dell'attività della Società e il conseguente rafforzamento della struttura, tenendo conto anche della necessità di armonizzazione del modello secondo un impianto omogeneo ed allineato alla *best practice* del momento.

## Partecipazioni detenute da amministratori e collegio sindacale

Alla data del 31 dicembre 2017 risultavano titolari di una quota del capitale sociale:

- il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Avv. Antonio Caporale, con n. 940.000 azioni, pari allo 0,31%;
- l'Amministratore Ing. Francesco Marella, tramite la società controllata Partimm Srl, con n. 1.660.963 azioni, pari al 0,54%.

I restanti membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non detengono quote di partecipazione nel capitale sociale di Nova Re SIIQ S.p.A., né direttamente né indirettamente, per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona.

## *Altre informazioni sulla gestione*

### **Personale e struttura organizzativa**

Al 31 dicembre 2017 l'organico era composto da 3 dipendenti, tra cui il Dirigente Preposto, Dott.ssa Daniela Debach, assunta dal 3 luglio 2017 come Dirigente con la mansione di Responsabile Amministrazione, Contabilità, Finanza e Controllo. A far data dal 1 agosto 2017 la Dott.ssa Daniela Debach ha assunto la carica di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 154-bis del TUF e 21-bis dello statuto sociale, a seguito della cessazione dalla carica del Dott. Paolo Cantatore, suo predecessore.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

La Società non ha svolto nel corso del 2017 attività di ricerca e sviluppo.

### **Azioni proprie e/o di Società controllanti**

Alla data del 31 dicembre 2017 la Società non possedeva e non ha acquistato o alienato, né direttamente, né indirettamente, tramite società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie.

### **Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo delle controllanti**

Con riferimento alla tipologia di rapporti intercorrenti tra le Società del Gruppo ed i rapporti con le parti correlate, si rimanda a quanto descritto nell'*Allegato 1- Rapporti con parti correlate* delle note esplicative del Bilancio di esercizio.

### **Sedi secondarie**

Con efficacia dal 6 dicembre 2017, la Società ha trasferito la propria sede legale da Milano, Via Vittor Pisani, 19, (sede secondaria alla data di approvazione del presente bilancio) a Roma, Via del Tritone, 132, già sede amministrativa.

### **Trattamento dei dati personali ai sensi del decreto legislativo 196/2003**

Si rende noto che nel corso dell'esercizio 2017 la Società ha continuato ad operare nel 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 Legge n° 214 del 22 Dicembre 2011.

### **Attestazione ai sensi dell'art. 2.6.2, comma 9 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.**

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. attesta l'esistenza delle condizioni di cui all'articolo 16 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 in materia di mercati (già art. 37 del Regolamento Consob n. 16191/2007).

### **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.).

### **Definizione di PMI**

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'art. 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF, si segnala che alla data del presente bilancio, la Società rientra in tale definizione in quanto ha un fatturato inferiore ad Euro 300 milioni ed una capitalizzazione di mercato inferiore ad Euro 500 milioni.

## *Evoluzione prevedibile della gestione*

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. in data 14 febbraio 2018, ha approvato il nuovo piano industriale 2018-2024, finalizzato a riposizionare la società nel segmento dell'*hospitality*, attraverso operazioni di rafforzamento patrimoniale che colgano le *chance* di sviluppo delle attuali condizioni favorevoli di mercato connesse anche alla recente estensione dei Pir alle società immobiliari.

Elaborato con il supporto di Mediobanca in qualità di advisor finanziario, il piano ha il proprio focus su immobili a destinazione prevalentemente ricettiva: hotel, residenze sanitarie assistenziali (Rsa), residenze studentesche, senior housing, al fine di realizzare investimenti connotati da redditività in linea con le aspettative degli investitori anche in termini di profilo rischio/rendimento, cogliendo le opportunità dell'estensione dei Pir ai titoli immobiliari.

Il Gross Cap Rate deve essere nell'ordine del 6 per cento, con leva moderata e non superiore al 40%; l'obiettivo di raccolta è di 200 milioni di Euro per la prima fase del piano.

### **Lo scenario competitivo**

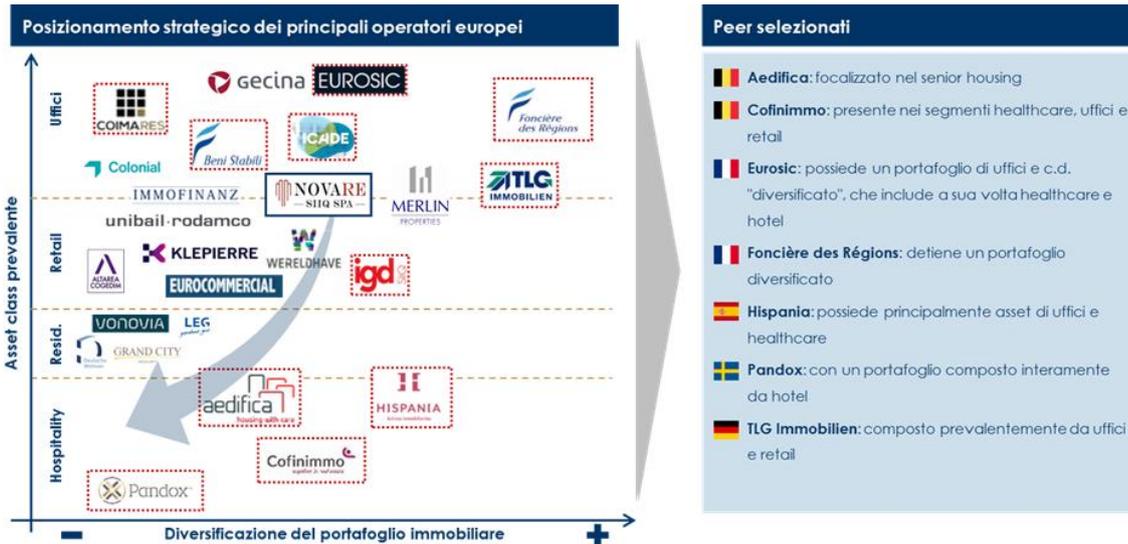
La Società, con il supporto di Mediobanca, ha analizzato lo scenario competitivo in cui si andrebbe ad operare una volta completato il riposizionamento allo studio al fine di meglio comprendere le aspettative degli investitori di riferimento.

Come si evince dall'illustrazione di seguito riportata, la maggioranza dei *player* del panorama europeo ha sviluppato profili d'investimento nei quali assumono un peso preponderante le *asset class office* e *retail*. In alcune geografie (paesi germanici e anglosassoni), inoltre, sono particolarmente presenti REIT a vocazione residenziale, grazie soprattutto a specifiche caratteristiche demografiche e legislative dei mercati di riferimento.

Al momento non sono presenti REIT con un focus esclusivo sul settore *hospitality*. Vi sono, in ogni caso, diversi operatori che si distinguono per la proprietà di portafogli diversificati nei quali l'*hospitality* riveste un peso rilevante. Tali società sono dunque state incluse nel *panel* dei potenziali *peers* di Nova Re al fine di evidenziare tratti comuni e *best practice*.

### **Il panorama dei *player* europei**

Di seguito sono esposti i parametri operativi chiave riferiti alle divisioni specializzate in *hotel*, *healthcare* e *senior housing*, secondo il *reporting* di segmento dei potenziali *peers*. Tali indicatori rappresentano un punto di riferimento importante per delineare la strategia di investimento futura di Nova Re.



### Parametri dei principali peers



Alla luce delle evidenze portate dai *peers* europei, il portafoglio a regime della Società dovrebbe tendere alle seguenti caratteristiche:

- Peso preponderante costituito da immobili situati in location primarie, con locazioni di lunga durata nei confronti di operatori di primario standing, e, per quanto concerne gli hotel, caratterizzati da bassa stagionalità della performance operativa
- Reddittività importante (i.e. gross yield vicino al 6% e dividend yield nell'intorno del 4-5%)
- Leva moderata (idealmente non superiore al 40% su base netta)

### I vantaggi di una "rifocalizzazione" verso l'hospitality

Alla luce dell'attuale contesto di mercato si ritiene quindi che vi sia una finestra d'opportunità per una "rifocalizzazione" della Società verso l'asset class *hospitality*.

I vantaggi per la Società nell'intraprendere una tale decisione strategica sarebbero molteplici. Si tratterebbe infatti, in primo luogo, di un'opportunità unica di differenziazione con l'ambizione di creare un modello unico sul mercato Italiano (ed europeo) beneficiando di forti economie di scala e di conoscenza rispetto alla concorrenza (il c.d. vantaggio del "first mover").

Il comparto offre, inoltre, redditività interessanti, in linea con le aspettative degli investitori e particolarmente coerenti in termini di profilo di rischio/rendimento (anche rispetto ad altre tipologie di investimenti comparabili).

Un REIT specializzato nell'*hospitality* consentirebbe peraltro agli investitori di ottenere un'esposizione verso un *asset class* che pur presentando forti opportunità di crescita, risulta di difficile accesso tramite investimenti diretti. Sono diversi, infatti, i macro-trend demografici e di mercato favorevoli. Basti pensare, ad esempio, al fenomeno dell'invecchiamento della popolazione in Italia, elemento particolarmente rilevante per il comparto *healthcare*, settore storicamente considerato dagli investitori come anticiclico/difensivo.

Il settore turistico-ricettivo italiano, inoltre, pur mantenendo negli ultimi anni performance in crescita (sia in termini di occupazione che di Revpar) e un forte *appeal* specialmente per gli investitori internazionali (volume d'investimenti superiore al miliardo di Euro nel 2016), è storicamente caratterizzato da un'offerta non adeguata ai nuovi trend di domanda. La stragrande maggioranza delle strutture sono, infatti, detenute da famiglie. Basti pensare che in Italia le catene internazionali gestiscono solamente il 10% delle camere, contro il 40% circa in Spagna e Francia, tra il 40 e il 50% in UK e il 70% negli Stati Uniti. Ciò potrebbe tradursi in notevoli opportunità di crescita dei rendimenti con l'apporto di management e risorse per gli investimenti.

## Piano Strategico

Il Nuovo Piano Industriale della Società è stato dunque predisposto sulla base delle sopracitate evidenze e considerazioni. Il piano si sviluppa lungo un orizzonte temporale di 7 anni, che comprende una prima fase (ipotizzata pari a tre anni circa) di progressiva valorizzazione del portafoglio attuale e contestuale investimento nel nuovo portafoglio dei proventi derivanti dalle dismissioni oltre che dall'aumento di capitale.

Il Piano si poggia su tre "pilastri" principali:

1. Maggior focus verso l'*hospitality*: saranno perseguite principalmente opportunità d'investimento in immobili a destinazione d'uso prevalentemente alberghiero-ricettiva: vale a dire hotel, Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA), residenze studentesche e altri immobili dalle caratteristiche similari. Si continuerà inoltre a considerare opportunità d'investimento in altre *asset class* (ad es. uffici), facendo leva sulle competenze presenti *in-house* al fine di sfruttare le opportunità di creazione di valore che dovessero venire dal mercato.
2. Proseguimento nel percorso di valorizzazione del portafoglio attuale: saranno valutate opportunità di dismissione o conversione, al fine di accelerare il riposizionamento di Nova Re verso immobili con caratteristiche maggiormente funzionali alla nuova strategia. Conseguentemente Nova Re continuerà a considerare opportunità d'investimento in altre *asset class*, facendo leva sulle competenze presenti *in-house* al fine di sfruttare le opportunità di creazione di valore che dovessero venire dal mercato. Le prospettive di rendimento saranno legate a un parametro di *cap rate* medio lordo complessivo del portafoglio immobiliare che a regime è prossimo al 6%, con *asset* di bassa stagionalità

perché in prevalenza localizzati nelle principali città italiane (Roma, Milano, Venezia, Firenze, Bari, Torino), già a reddito e affidati a operatori di primario *standing*. Il ricorso alla leva finanziaria sarà contenuto, con un “loan to value” obiettivo intorno al 40%. Il piano prevede anche l’eventuale opportunità di conversione di compendi immobiliari a destinazione d’uso diversa, con operazioni di *re-development* che potrebbero offrire maggiori prospettive di crescita dei rendimenti.

3. Rafforzamento della struttura operativa: tenuto conto del prossimo incremento delle attività, è previsto che Nova Re SIIQ si doti inoltre di una società operativa nei servizi di *property, facility, project e hotel management*, al fine di poter internalizzare le competenze necessarie alla efficace gestione e massima valorizzazione del portafoglio, integrando e ampliando le professionalità e competenze aziendali oggi in organico, fino a ricomprendere eventuali *chance* di gestione diretta delle attività ricettive.

Coerentemente con l’approvazione del piano industriale, il Consiglio di Amministrazione ha quindi deliberato il necessario rafforzamento della struttura organizzativa e - previo parere favorevole del Comitato Indipendenti - : (i) la nomina del Consigliere Delegato Stefano Cervone quale Direttore Generale della Società, munito di adeguati poteri gestori, in un’ottica di stabilizzazione del relativo rapporto, e (ii) l’assunzione del Consigliere Ing. Claudio Carserà quale dirigente e Direttore Responsabile dell’Area Immobiliare con la qualifica di Head of Real Estate. Al riguardo l’Emittente, Trattandosi di operazioni con parti correlate, ha provveduto a pubblicare il relativo Documento Informativo nei termini previsti dal Reg. Consob n. 17221/2010.

### *Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio*

Il bilancio d'esercizio di Nova Re SIIQ S.p.A., al 31 dicembre 2017, presenta un utile pari a Euro 1.033.894.

Nel richiamare i criteri adottati nella redazione del bilancio, i principi contabili nonché i criteri di valutazione ivi applicati, tale ultimo risultato netto consuntivato da Nova Re, è da ascriversi, in un'ottica sostanziale, all'attività operativa svolta dalla Società che, a fronte di ricavi consuntivati per complessivi Euro 2.516.544, ha sostenuto oneri operativi, ivi compresi gli ammortamenti, per € 1.494.545.

Nell'esercizio la Società ha registrato: i) un provento netto di € 2.861.661 a seguito della valutazione al *fair value* del proprio portafoglio immobiliare; ii) un risultato della gestione finanziaria negativo per € 2.506.343 ascrivibile agli oneri sostenuti in relazione al finanziamento ipotecario perfezionato su una porzione consistente del proprio portafoglio immobiliare e ai contestuali riscatto ed estinzione anticipata, di taluni immobili condotti in locazione finanziaria; iii) l'adeguamento del valore delle partecipazioni in imprese controllate per € 343.423 la cui genesi è ascrivibile alla valutazione al *fair value* dell'immobile detenuto dalla controllata Cortese Immobiliare S.r.l.

Gli eventi appena descritti e le relative risultanze rilevate a conto economico sono strettamente connessi fra di loro. Ciò in quanto le attività/operazioni, da cui originano i richiamati risultati economici, attengono ad una complessiva gestione del portafoglio immobiliare della Società e presentano un impatto osmotico sul valore dello stesso, anche solo in termini di generale attrattiva sul mercato.

Posto quanto sopra, ai fini della destinazione dell'utile di esercizio e dell'eventuale distribuzione di un dividendo agli azionisti, nel rispetto del vigente contesto normativo di riferimento, la proposta da formulare agli azionisti, prevede, ai sensi del DL. 38/2005, la destinazione dell'utile dell'esercizio 2017, pari ad Euro 1.033.894,48, per Euro 51.694,72 a riserva legale e per Euro 982.199,76 a costituzione di un'apposita riserva da *fair value* per sua natura non distribuibile.

Si invita l'Assemblea degli Azionisti ad approvare la seguente proposta di deliberazione:

"L'assemblea degli Azionisti,

- preso atto del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 dal quale risulta un risultato positivo di esercizio pari ad Euro 1.033.894,48;
- preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e delle vigenti disposizioni di legge;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione;

**delibera**

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- di destinare l'utile dell'esercizio 2017 di Euro 1.033.894,48 come segue: (i) per Euro 51.694,72 a riserva legale e (ii) per Euro 982.199,76 a costituzione di un'apposita riserva da *fair value* per sua natura non distribuibile."

## CAPITOLO 3: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DEL GRUPPO NOVA RE SIIQ S.P.A.

### *Prospetti contabili consolidati*

I prospetti contabili consolidati sono redatti in unità di Euro.

*Prospetto della posizione patrimoniale- finanziaria*

STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO	Nota	31/12/2017
<b>Attività non correnti</b>		
Investimenti immobiliari	1	137.600.000
Attività immateriali		7.744
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>137.607.744</b>
<b>Attività correnti</b>		
Titoli	2	7.993.582
Crediti e altre attività correnti	3	2.701.302
Disponibilità liquide	4	7.486.501
<b>Totale attività correnti</b>		<b>18.181.385</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>155.789.129</b>
STATO PATRIMONIALE		
PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	Nota	31/12/2017
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale sociale		35.136.700
Riserva da sovrapprezzo		34.756.006
Altre riserve		(1.668.714)
Altre componenti di conto economico complessivo		3.251
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(723.423)
Utili/(Perdite) del periodo		1.055.079
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>68.558.899</b>
Patrimonio netto di terzi		1.591.613
Utile (perdita) dell'esercizio di terzi		20.356
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>1.611.969</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5</b>	<b>70.170.868</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passività non correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	6	80.870.169
Benefici per i dipendenti	7	55.244
Debiti commerciali e altri debiti non correnti		818.948
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>81.744.361</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	6	2.582.762
Debiti commerciali e altri debiti	8	1.291.138
<b>Totale passività correnti</b>		<b>3.873.900</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>85.618.261</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>155.789.129</b>

*Prospetto dell'Utile/Perdita d'esercizio*

CONTO ECONOMICO - PER NATURA	Nota	31/12/2017
Ricavi di locazioni	9	2.633.670
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	10	(459.003)
<b>Ricavi netti di locazione</b>		<b>2.174.667</b>
<b>Ricavi netti per servizi</b>		<b>0</b>
Costi del personale		(273.744)
<i>Salari e stipendi</i>		<i>(186.447)</i>
<i>Contributi</i>		<i>(68.884)</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		<i>(13.022)</i>
<i>Altri costi del personale</i>		<i>(5.391)</i>
Costi generali		(542.199)
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>11</b>	<b>(815.943)</b>
Altri ricavi e proventi		58
Ammortamenti	12	(1.936)
Altri costi ed oneri	13	(253.169)
<b>Totale altri ricavi e proventi/ altri costi ed oneri</b>		<b>(255.047)</b>
Rivalutazione di immobili		8.869.476
Svalutazione di immobili		(6.007.815)
<b>Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili</b>	<b>14</b>	<b>2.861.661</b>
<b>Reddito operativo</b>		<b>3.965.338</b>
Proventi/(oneri) finanziari netti	15	(2.518.504)
Adeguamento valore partecipazioni in imprese controllate	15	(343.423)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>1.103.411</b>
Imposte	16	(27.976)
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>1.075.435</b>
<b>Risultato di Gruppo</b>		<b>1.055.079</b>
<b>Risultato di terzi</b>		<b>20.356</b>

*Prospetto del Risultato Economico complessivo*

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	31/12/2017
<b>Utile (Perdita) del periodo</b>	<b>1.075.435</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	
Utili (perdite) attuariali su TFR	3.251
<b>Totale utile (perdita) complessiva</b>	<b>1.078.686</b>

### Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Patrimonio netto di terzi	Risultato del periodo di terzi	Totale
<b>Saldo al 1/1/2017</b>	<b>380.694</b>	<b>0</b>	<b>600.000</b>	<b>(4.961)</b>	<b>0</b>	<b>(718.462)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>257.271</b>
Destinazione risultato 2016	0	0	0	0	(718.462)	718.462	0	0	0
Altri movimenti	34.756.006	34.756.006	0	4.961	(4.961)	0	0	0	69.512.012
Costi per aumento di capitale	0	0	(1.668.714)	0	0	0	0	0	(1.668.714)
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	(600.000)	0	0	0	0	0	(600.000)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	3.251	0	0	0	0	3.251
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	1.055.079	0	0	1.055.079
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>				3.251	0	1.055.079			1.058.330
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0	0	0	1.591.613	0	1.591.613
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	20.356	20.356
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>35.136.700</b>	<b>34.756.006</b>	<b>(1.668.714)</b>	<b>3.251</b>	<b>(723.423)</b>	<b>1.055.079</b>	<b>1.591.613</b>	<b>20.356</b>	<b>70.170.868</b>

### Raccordo tra il Patrimonio Netto e il risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il risultato netto consolidati

(valori in Euro)

Riconciliazione PN e risultato	31/12/2017	
	Patrimonio netto	Risultato
<b>Valori della Controllante</b>	<b>68.537.714</b>	<b>1.033.894</b>
Eliminazione PN rettificato Controllata	3.994.720	-
PPA	- 1.048.791	-
Effetto fiscale PPA	302.262	-
Risultato d'esercizio della Controllata	55.603	55.603
Imposte anticipate su ammortamenti Cortese	- 14.062	- 14.062
Eliminazione Val. di Car. Partecipazioni	- 1.656.577	-
<b>Valori Consolidati</b>	<b>70.170.868</b>	<b>1.075.435</b>

*Prospetto dei flussi di cassa*

<b>RENDICONTO FINANZIARIO - CONSOLIDATO</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>1.103.411</b>
Ammortamenti e svalutazioni attività immateriali	1.936
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	0
Ammortamenti immobili	(0)
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(2.861.661)
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni e titoli	349.829
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	0
Fair value stock option e free share	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	13.837
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	0
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	0
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione</b>	<b>(1.392.648)</b>
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	(13.914)
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte</b>	<b>(1.406.562)</b>
Altre attività/altre passività	(806.692)
<i>Variazione crediti commerciali</i>	<i>(230.531)</i>
<i>Variazione debiti commerciali</i>	<i>(230.564)</i>
<i>Variazione altre attività correnti</i>	<i>47.210</i>
<i>Variazione altre passività correnti</i>	<i>268.392</i>
<i>Variazione crediti tributari</i>	<i>(639.767)</i>
<i>Variazione debiti tributari</i>	<i>(2.469)</i>
<i>Variazione fondo rischi e oneri</i>	<i>0</i>
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	<i>(18.963)</i>
Crediti/debiti per vendita/acquisto immobili e partecipazioni	0
Debito per imposta di ingresso nel regime SIIQ	0
<b>Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria</b>	<b>(2.213.254)</b>
<i>Attività di investimento e disinvestimento</i>	
(Incremento)/decremento attività immateriali	(9.680)
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	0
(Incremento)/decremento di immobili	(128.138.339)
(Incremento)/decremento attività finanziarie	(7.993.582)
Acquisto di partecipazioni	(2.000.000)
Cessione di partecipazioni e cessioni/ rimborsi titoli	0
Flusso finanziario da disponibilità liquide alla data di acquisizione delle partecipazioni in società controllate	2.748
Dividendi incassati da partecipazioni valutate al patrimonio netto	0
<i>Attività Finanziaria</i>	
Distribuzione dividendi	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	33.087.292
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo azioni (al netto dei costi)	34.756.006
Variazione versamenti in conto aumento di capitale	(600.000)
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	80.442.007
<b>Disponibilità liquide generate nell'esercizio</b>	<b>7.333.198</b>
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>153.303</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>7.486.501</b>

## *Note esplicative*

### **FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

Il presente bilancio rappresenta il primo bilancio consolidato del Gruppo, a seguito dell'acquisizione della partecipazione di controllo nella Cortese Immobiliare S.r.l. avvenuta in data 19 ottobre 2017. Al 31 dicembre 2016 la Nova Re SIIQ S.p.A. non possedeva partecipazioni; pertanto il Prospetto della Situazione Patrimoniale e Finanziaria, il Prospetto Utile/Perdita dell'esercizio ed il Prospetto del Risultato Economico Complessivo, sono stati redatti senza includere i dati comparativi.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 del Gruppo Nova Re è 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").

Gli schemi di bilancio e la relativa informativa sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1, così come previsto dalla Comunicazione Consob n° DEM 6064313 del 28 luglio 2006.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società e del Gruppo di operare in continuità aziendale.

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 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;
- Prospetto dell'Utile/Perdita d'esercizio, la cui forma di analisi è il metodo dei costi per natura;
- Prospetto del Risultato Economico Complessivo;
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato;
- Prospetto dei flussi di cassa, 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 consolidato al 31 dicembre 2017 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.

Il bilancio consolidato è sottoposto a revisione legale da parte di Ria Grant Thornton S.p.A. ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014.

## PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS APPLICATI DAL 1 GENNAIO 2017

I seguenti emendamenti sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2017:

- In data 29 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Disclosure Initiative (Amendments to IAS 7)”* che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 7. Il documento ha l’obiettivo di fornire alcuni chiarimenti per migliorare l’informativa sulle passività finanziarie. In particolare, le modifiche richiedono di fornire un’informativa che permetta agli utilizzatori del bilancio di comprendere le variazioni delle passività derivanti da operazioni di finanziamento, ivi incluso le variazioni derivanti da movimenti monetari e variazioni derivanti da movimenti non-monetari. Le modifiche non prevedono uno specifico formato da utilizzare per l’informativa. Tuttavia, le modifiche introdotte richiedono che un’entità debba fornire una riconciliazione tra il saldo iniziale e il saldo finale per le passività derivanti da operazioni finanziarie. Come indicato nella nota 6, i debiti finanziari sono tutti sorti nell’esercizio; non è quindi richiesta la presentazione delle informazioni comparative relative ai precedenti esercizi. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio del Gruppo.
- In data 19 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses (Amendments to IAS 12)”* che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 12. Il documento ha l’obiettivo di fornire alcuni chiarimenti sull’iscrizione delle imposte differite attive sulle perdite non realizzate nella valutazione di attività finanziarie della categoria *“Available for Sale”* al verificarsi di determinate circostanze e sulla stima dei redditi imponibili per gli esercizi futuri. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle”* che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell’ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- IFRS 12 *Disclosure of Interests in Other Entities – Clarification of the scope of the Standard*. La modifica chiarisce l’ambito di applicazione dell’IFRS 12 specificando che l’informativa richiesta dal principio, ad eccezione di quella prevista nei paragrafi B10-B16, si applica a tutte le quote partecipative che vengono classificate come possedute per la vendita, detenute per la distribuzione ai soci o come attività operative cessate secondo quanto previsto dall’IFRS 5. Tale modifica è applicabile a partire dal 1° gennaio 2017.

## PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS e IFRIC OMOLOGATI DALL’UNIONE EUROPEA, NON ANCORA OBBLIGATORIAMENTE APPLICABILI E NON ADOTTATI IN VIA ANTICIPATA DALLA SOCIETA’ AL 31 DICEMBRE 2017

- In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers che, unitamente ad ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016, 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 obligation.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2018. Si attende che l'applicazione dell'IFRS 15 possa avere un impatto non significativo, tenuto conto che in relazione al perfezionamento delle operazioni straordinarie, i ricavi previsti saranno principalmente canoni di locazione, per i quali non ci si attende un impatto significativo in merito alla contabilizzazione degli stessi.

Il 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'**IFRS 9 - Financial Instruments**. Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39. Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente. Gli Amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio del Gruppo dall'adozione di questo principio.

Il principio introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di *fair value* di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al *fair value* attraverso il conto economico, nel caso in cui queste variazioni siano dovute alla variazione del merito creditizio dell'emittente della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate nel prospetto "*Other comprehensive income*" e non più nel conto economico. Inoltre, nelle modifiche di passività non sostanziali non è più consentito spalmare gli effetti economici della rinegoziazione sulla durata residua del debito modificando il tasso di interesse effettivo a quella data, ma occorrerà rilevarne a conto economico il relativo effetto.

Con riferimento all'*impairment*, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite su crediti venga effettuata sulla base del modello delle *expected losses* (e non sul modello delle *incurred losses* utilizzato dallo IAS 39) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici. Il principio prevede che tale *impairment model* si applichi a tutti gli strumenti finanziari, ossia alle attività finanziarie valutate a costo ammortizzato, a quelle valutate a *fair value through other comprehensive income*, ai crediti derivanti da contratti di affitto e ai crediti commerciali.

Infine, il principio introduce un nuovo modello di *hedge accounting* allo scopo di adeguare i requisiti previsti dall'attuale IAS 39 che talvolta sono stati considerati troppo stringenti e

non idonei a riflettere le politiche di *risk management* delle società. Le principali novità del documento riguardano:

- l'incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'*hedge accounting*, includendo anche i rischi di attività/passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in *hedge accounting*;
- il cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti *forward* e delle opzioni quando inclusi in una relazione di *hedge accounting* al fine di ridurre la volatilità del conto economico;
- le modifiche al test di efficacia mediante la sostituzione delle attuali modalità basate sul parametro dell'80-125% con il principio della "relazione economica" tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non sarà più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettiva della relazione di copertura.

La maggior flessibilità delle nuove regole contabili è controbilanciata da richieste aggiuntive di informativa sulle attività di *risk management* della società.

- In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 16 - Leases** che è destinato a sostituire il principio IAS 17 - *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases – Incentives* e SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di *lease* ed introduce un criterio basato sul controllo (*right of use*) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (*lessee*) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di *lease* anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "*low-value assets*" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori. Per il leasing finanziario il Gruppo ha già provveduto alla contabilizzazione dei relativi contratti con rilevazione dell'immobile e del relativo debito finanziario.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno già applicato l'IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers*.

- Il 12 settembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "**Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts**". Per le entità il cui *business* è costituito in misura predominante dall'attività di assicurazione, le modifiche hanno l'obiettivo di chiarire le preoccupazioni derivanti dall'applicazione del nuovo principio IFRS 9 (dal 1° gennaio 2018) alle attività finanziarie, prima che avvenga la sostituzione dell'attuale principio IFRS 4 con il principio IFRS 17 *Insurance Contracts*, sulla base del quale sono invece valutate le passività finanziarie.

Le modifiche introducono due possibili approcci:

- *overlay approach*
- *deferral approach*.

Questi approcci consentiranno:

- la possibilità di rilevare nel conto economico complessivo (i.e. nel prospetto OCI), invece che nel conto economico, gli effetti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 9 piuttosto che dello IAS 39 ad alcune designate attività finanziarie prima dell'applicazione del nuovo principio avente ad oggetto i contratti assicurativi ("*overlay approach*").
- la possibilità di avvalersi di una temporanea esenzione dell'applicazione dell'IFRS 9 fino al primo tra la data di applicazione del nuovo principio sui contratti assicurativi o l'esercizio con inizio 1 gennaio 2021. Le entità che differiscono l'applicazione dell'IFRS 9 continueranno ad applicare l'attuale principio IAS 39 ("*deferral approach*").

## PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA

Alla data di riferimento del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 11 settembre 2014 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'*IFRS 10 e IAS 28 Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture*. Il documento è stato pubblicato al fine di risolvere l'attuale conflitto tra lo IAS 28 e l'IFRS 10. Secondo quanto previsto dallo IAS 28, l'utile o la perdita risultante dalla cessione o conferimento di un *non-monetary asset* ad una *joint venture* o collegata in cambio di una quota nel capitale di quest'ultima è limitato alla quota detenuta nella *joint venture* o collegata dagli altri investitori estranei alla transazione. Al contrario, il principio IFRS 10 prevede la rilevazione dell'intero utile o perdita nel caso di perdita del controllo di una società controllata, anche se l'entità continua a detenere una quota non di controllo nella stessa, includendo in tale fattispecie anche la cessione o conferimento di una società controllata ad una *joint venture* o collegata. Le modifiche introdotte prevedono che in una cessione/conferimento di un'attività o di una società controllata ad una *joint venture* o collegata, la misura dell'utile o della perdita da rilevare nel bilancio della cedente/conferente dipenda dal fatto che le attività o la società controllata cedute/conferite costituiscano o meno un *business*, nell'accezione prevista dal principio IFRS 3. Nel caso in cui le attività o la società controllata cedute/conferite rappresentino un *business*, l'entità deve rilevare l'utile o la perdita sull'intera quota in precedenza detenuta; mentre, in caso contrario, la quota di utile o perdita relativa alla quota ancora detenuta dall'entità deve essere eliminata. Al momento lo IASB ha sospeso l'applicazione di questo emendamento. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Società dall'adozione di queste modifiche.
- In data 20 giugno 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "*Classification and measurement of share-based payment transactions (Amendments to IFRS 2)*" che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IFRS 2. Le modifiche forniscono alcuni chiarimenti in relazione alla contabilizzazione degli effetti delle *vesting conditions* in presenza di *cash-settled share-based payments*, alla classificazione di *share-based payments* con caratteristiche di *net settlement* e alla contabilizzazione delle modifiche ai termini e condizioni di uno *share-based payment* che ne modificano la classificazione da

*cash-settled* a *equity-settled*. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle”* che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
  - IFRS 1 *First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards - Deletion of short-term exemptions for first-time adopters*. La modifica a tale principio è applicabile al più tardi a partire dagli esercizi che hanno inizio al 1° gennaio 2018 e riguarda l'eliminazione di alcune *short-term exemptions* previste dai paragrafi E3-E7 dell'Appendix E di IFRS 1 in quanto il beneficio di tali esenzioni si ritiene ormai superato.
  - IAS 28 *Investments in Associates and Joint Ventures - Measuring investees at fair value through profit or loss: an investment-by-investment choice or a consistent policy choice*. La modifica chiarisce che l'opzione per una *venture capital organization* o di altra entità così qualificata (come ad esempio un fondo comune d'investimento o un'entità simile) per misurare gli investimenti in società collegate e *joint venture* valutate al *fair value through profit or loss* (piuttosto che mediante l'applicazione il metodo del patrimonio netto) viene effettuata per ogni singolo investimento al momento della rilevazione iniziale. La modifica si applica dal 1° gennaio 2018.
  
- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Foreign Currency Transactions and Advance Consideration (IFRIC Interpretation 22)”*. L'interpretazione ha l'obiettivo di fornire delle linee guida per transazioni effettuate in valuta estera ove siano rilevati in bilancio degli anticipi o acconti non monetari, prima della rilevazione della relativa attività, costo o ricavo. Tale documento fornisce le indicazioni su come un'entità deve determinare la data di una transazione, e di conseguenza, il tasso di cambio a pronti da utilizzare quando si verificano operazioni in valuta estera nelle quali il pagamento viene effettuato o ricevuto in anticipo.
 

L'interpretazione chiarisce che la data di transazione è quella anteriore tra:

  - a) la data in cui il pagamento anticipato o l'acconto ricevuto sono iscritti nel bilancio dell'entità; e
  - b) la data in cui l'attività, il costo o il ricavo (o parte di esso) è iscritto in bilancio (con conseguente storno del pagamento anticipato o dell'acconto ricevuto).

Se vi sono numerosi pagamenti o incassi in anticipo, una data di transazione deve essere identificata per ognuno di essi. L'IFRIC 22 è applicabile a partire dal 1° gennaio 2018. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa interpretazione.
  
- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Transfers of Investment Property (Amendments to IAS 40)”* che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 40. Tali modifiche chiariscono i trasferimenti di un immobile ad, o da, investimento immobiliare. In particolare, un'entità deve riclassificare un immobile tra, o da, gli investimenti immobiliari solamente quando c'è l'evidenza che si sia verificato un cambiamento d'uso dell'immobile. Tale cambiamento deve essere ricondotto ad un evento specifico che è accaduto e non deve dunque limitarsi ad un cambiamento delle intenzioni

da parte del management di un'entità. Tali modifiche sono applicabili dal 1° gennaio 2018. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio del Gruppo.

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 17 - Insurance Contracts** che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 - *Insurance Contracts*.

L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico *principle-based* per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene.

Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore.

Il nuovo principio misura un contratto assicurativo sulla base di un *General Model* o una versione semplificata di questo, chiamato *Premium Allocation Approach* ("PAA").

Le principali caratteristiche del *General Model* sono:

- le stime e le ipotesi dei futuri flussi di cassa sono sempre quelle correnti;
- la misurazione riflette il valore temporale del denaro;
- le stime prevedono un utilizzo estensivo di informazioni osservabili sul mercato;
- esiste una misurazione corrente ed esplicita del rischio;
- il profitto atteso è differito e aggregato in gruppi di contratti assicurativi al momento della rilevazione iniziale; e,
- il profitto atteso è rilevato nel periodo di copertura contrattuale tenendo conto delle rettifiche derivanti da variazioni delle ipotesi relative ai flussi finanziari relativi a ciascun gruppo di contratti.

L'approccio PAA prevede la misurazione della passività per la copertura residua di un gruppo di contratti di assicurazione a condizione che, al momento del riconoscimento iniziale, l'entità preveda che tale passività rappresenti ragionevolmente un'approssimazione del *General Model*. I contratti con un periodo di copertura di un anno o meno sono automaticamente idonei per l'approccio PAA. Le semplificazioni derivanti dall'applicazione del metodo PAA non si applicano alla valutazione delle passività per i *claims* in essere, che sono misurati con il *General Model*. Tuttavia, non è necessario attualizzare quei flussi di cassa se ci si attende che il saldo da pagare o incassare avverrà entro un anno dalla data in cui è avvenuto il *claim*.

L'entità deve applicare il nuovo principio ai contratti di assicurazione emessi, inclusi i contratti di riassicurazione emessi, ai contratti di riassicurazione detenuti e anche ai contratti di investimento con una *discretionary participation feature* (DPF).

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2021 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le entità che applicano l'IFRS 9 - *Financial Instruments* e l'IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers*. Gli Amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questo principio.

- In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato il documento interpretativo **IFRIC 23 - Uncertainty over Income Tax Treatments**. Il documento affronta il tema delle incertezze sul trattamento fiscale da adottare in materia di imposte sul reddito. Il documento prevede che le incertezze nella determinazione delle passività o attività per imposte vengano riflesse in bilancio solamente quando è probabile che l'entità pagherà o recupererà l'importo in questione. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d'informativa ma sottolinea che l'entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni fatte dal management e relative all'incertezza inerente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1. La nuova interpretazione si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questa interpretazione sul bilancio del Gruppo.
- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "*Prepayment Features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)*". Tale documento specifica che uno strumento di debito che prevede un'opzione di rimborso anticipato potrebbe rispettare le caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali ("SPPI" test) e, di conseguenza, potrebbe essere valutato mediante il metodo del costo ammortizzato o del *fair value through other comprehensive income* anche nel caso in cui la "*reasonable additional compensation*" prevista in caso di rimborso anticipato sia una "*negative compensation*" per il soggetto finanziatore. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio del Gruppo.
- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "*Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)*". Tale documento chiarisce la necessità di applicare l'IFRS 9, inclusi i requisiti legati all'*impairment*, alle altre interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture per le quali non si applica il metodo del patrimonio netto. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.
- In data 12 dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "*Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle*" che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

  - IFRS 3 *Business Combinations* e IFRS 11 *Joint Arrangements*: l'emendamento chiarisce che nel momento in cui un'entità ottiene il controllo di un *business* che rappresenta una *joint operation*, deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in tale *business*. Tale processo non è, invece, previsto in caso di ottenimento del controllo congiunto.
  - IAS 12 *Income Taxes*: l'emendamento chiarisce che tutti gli effetti fiscali legati ai dividendi (inclusi i pagamenti sugli strumenti finanziari classificati all'interno del patrimonio netto) dovrebbero essere contabilizzate in maniera coerente con la transazione che ha generato tali profitti (conto economico, OCI o patrimonio netto).
  - IAS 23 *Borrowing costs*: la modifica chiarisce che in caso di finanziamenti che rimangono in essere anche dopo che il *qualifying asset* di riferimento è già pronto per

l'uso o per la vendita, questi divengono parte dell'insieme dei finanziamenti utilizzati per calcolare i costi di finanziamento.

Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio del Gruppo.

## **PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO**

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2017 predisposti dalle Società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, al fine di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione conformi agli IFRS. Nell'area di consolidamento rientrano le società controllate, le società collegate e le partecipazioni in *joint ventures*. Al 31 dicembre 2017 l'area di consolidamento include esclusivamente la Società controllata Cortese Immobiliare S.r.l.

Sono considerate società controllate tutte le società sulle quali il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le attività rilevanti (i.e. le politiche finanziarie e gestionali). Una *joint venture* è un'impresa ove le decisioni finanziarie e gestionali strategiche sulle attività rilevanti della società sono prese con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo. Una collegata è un'impresa nella quale il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza significativa, ma non di controllare le attività rilevanti della partecipata.

I principi di consolidamento possono essere così sintetizzati:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito alla Società e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori della Società; tale controllo esiste quando la Società ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività; il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo integrale; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;
- le partecipazioni in società collegate e in *joint ventures* sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Il valore contabile delle partecipazioni viene adeguato per tener conto della quota di pertinenza della partecipante nei risultati economici della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono completamente eliminati. Le perdite non realizzate sono eliminate ad eccezione del caso in cui le stesse rappresentino un indicatore di *impairment* da rilevare a conto economico;
- gli utili emergenti da operazioni tra le società incluse nell'area di consolidamento e valutate con il metodo del patrimonio netto, che non si siano realizzate mediante operazioni con terzi, vengono eliminati in base alla percentuale di partecipazione.

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate utilizzando il metodo dell'acquisizione previsto dall'IFRS 3. Alla data di acquisizione le attività e le passività oggetto della transazione sono rilevate al *fair value* a tale data, a eccezione delle imposte anticipate e differite, delle attività e

passività per benefici ai dipendenti, di eventuali piani di *stock option* nonché di attività classificate come detenute per la vendita che vengono valutate secondo il principio di riferimento.

Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

L'avviamento rappresenta l'eccedenza tra la somma del corrispettivo dell'acquisizione, del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze e del *fair value* dell'eventuale partecipazione già precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività e passività nette acquisite alla data di acquisizione.

Se il valore delle attività e passività nette acquisite alla data di acquisizione eccede la somma del corrispettivo dell'acquisizione, del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze e del *fair value* dell'eventuale partecipazione già precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata nel conto economico dell'esercizio in cui si è conclusa la transazione.

Le quote del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al valore pro-quota delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Ai fini della determinazione dell'avviamento, gli eventuali corrispettivi dell'acquisizione sottoposti a condizione, previsti dal contratto di aggregazione aziendale, sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione e inclusi nel valore del corrispettivo dell'acquisizione. Eventuali variazioni successive di tale *fair value*, qualificabili come rettifiche derivanti da maggiori informazioni su fatti e circostanze esistenti alla data dell'aggregazione aziendale e comunque sorte entro dodici mesi, sono incluse nel valore dell'avviamento in modo retrospettivo.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è contabilizzato nel conto economico dell'esercizio in cui l'operazione è conclusa.

Se i valori delle attività e delle passività acquisite sono incompleti alla data di redazione del bilancio, il Gruppo iscrive valori provvisori che saranno oggetto di rettifica nel periodo di misurazione entro i dodici mesi successivi, per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione, che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e delle passività riconosciute a tale data.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

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

### 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 38.

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.

### **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.

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.

### **Investimenti immobiliari**

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi a interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

L'IFRS13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

In particolare, nel misurare il *fair value* degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, il Gruppo deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo

massimo e migliore utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, il Gruppo utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile e al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia venduto.

Gli investimenti immobiliari sono valutati semestralmente da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

### **Leasing finanziario**

I leasing finanziari sono capitalizzati alla data di inizio del leasing al *fair value* del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni. I canoni sono ripartiti fra quota di capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito. Gli oneri finanziari sono imputati al conto economico.

Un contratto di leasing che trasferisce sostanzialmente alla Società tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, è classificato come leasing finanziario. Tutti gli altri sono leasing operativi.

### **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.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), il test di impairment è sviluppato sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i *fair value* relativi alle unità immobiliari di

proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopracitate perizie immobiliari, al netto del relativo effetto fiscale ove dovuto.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

### **Attività finanziarie**

In accordo con quanto previsto dallo IAS 32 e 39, le attività finanziarie vengono classificate nelle seguenti quattro categorie:

1. attività finanziarie valutate al *fair value*;
2. investimenti posseduti fino a scadenza;
3. finanziamenti e crediti finanziari assimilabili ai finanziamenti;
4. attività finanziarie disponibili per la vendita.

La classificazione dipende dallo scopo per il quale le attività vengono acquistate e detenute e il management determina la classificazione iniziale delle stesse al momento della loro prima iscrizione verificandola successivamente ad ogni data di Bilancio.

Di seguito una descrizione delle principali caratteristiche delle attività di cui sopra.

#### **1. Attività finanziarie valutate al *fair value***

Tale categoria si compone di due sottocategorie:

- attività finanziarie detenute per specifico scopo di trading;
- attività finanziarie da considerare al *fair value* fin dal loro acquisto. In tale categoria vengono anche compresi tutti gli investimenti finanziari, diversi da strumenti rappresentativi di capitale, che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo, ma il cui *fair value* risulta determinabile.

Gli strumenti derivati vengono inclusi in questa categoria a meno che non siano designati come strumenti di copertura (*hedge instruments*) e il loro *fair value* viene rilevato a conto economico.

Tutte le attività di tale categoria sono classificate come correnti se sono detenute per trading o se ne è previsto il loro realizzo entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio.

La designazione di uno strumento finanziario in tale categoria è da considerarsi definitiva e può essere effettuata unicamente al momento della prima rilevazione.

#### ***Strumenti finanziari derivati***

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *fair value*, come stabilito dallo IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in *hedge accounting*, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- *Fair value hedge* - Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del *fair value* di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del *fair value* dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.

- *Cash flow hedge* - Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata nel patrimonio netto. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico immediatamente.

## **2. Investimenti posseduti fino a scadenza**

Rappresentano attività non derivate, con pagamenti fissi o determinabili a scadenze fisse, che il Gruppo ha intenzione di detenere fino a scadenza (es. obbligazioni sottoscritte).

La valutazione della volontà e della capacità di detenere il titolo fino a scadenza viene effettuata al momento della rilevazione iniziale, ed è verificata a ogni chiusura di bilancio.

In caso di cessione anticipata (significativa e non motivata da particolari eventi) di titoli appartenenti a tale categoria di attività si procede alla riclassificazione e valutazione di tutto il portafoglio titoli al *fair value* come attività finanziaria detenuta per la negoziazione.

## **3. Finanziamenti e crediti**

Rappresentano attività finanziarie non derivate, con pagamenti fissi o determinabili, non quotate in un mercato attivo e per le quali la Società non intende effettuare operazioni di *trading*.

Sono incluse nelle attività correnti eccetto per la parte in scadenza oltre i 12 mesi dopo la data di bilancio che viene invece classificata come attività non corrente.

## **4. Attività finanziarie disponibili per la vendita**

Si tratta di una categoria residuale rappresentata da attività finanziarie non derivate che sono designate come disponibili per la vendita e che non sono classificate in una delle categorie precedentemente descritte. Sono classificate come attività non correnti a meno che il management non intenda dismetterle entro 12 mesi dalla data di bilancio.

Di seguito si dettagliano gli effetti in termini di contabilizzazione della identificazione delle attività finanziarie nelle categorie identificate.

Le "Attività finanziarie valutate al *fair value* direttamente a conto economico" e le "Attività finanziarie disponibili per la vendita" vengono registrate al loro *fair value* aumentato degli oneri accessori all'acquisto.

Gli utili o le perdite relativi a attività finanziarie detenute per la negoziazione vengono immediatamente rilevati a conto economico.

Gli utili o le perdite relativi a attività finanziarie disponibili per la vendita sono iscritti in una voce separata del patrimonio netto fino a che esse non siano vendute o cessate o fino a che non si accerti che abbiano subito una perdita di valore.

Al verificarsi di tali eventi tutti gli utili o le perdite, in eccesso rispetto al costo originario, fino a quel momento rilevati direttamente nel patrimonio, netto vengono rilevati nel conto economico.

In caso di titoli negoziati nei mercati regolamentati il valore equo è determinato con riferimento alla quotazione di Borsa rilevata (*bid price*) al termine delle negoziazioni alla data di chiusura dell'esercizio.

Nel caso in cui per l'investimento non sia disponibile una valutazione di mercato, il valore equo viene determinato o in base al valore corrente di mercato di un altro strumento finanziario sostanzialmente uguale o tramite l'utilizzo di appropriate tecniche finanziarie, quali il *Discounted Cash Flow* (DCF o analisi dei flussi di cassa attualizzati).

Gli acquisti o le vendite regolate a "prezzi di mercato" sono rilevati alla data di negoziazione che corrisponde alla data in cui il Gruppo si impegna ad acquistare o vendere l'attività.

Nel caso in cui il *fair value* non possa essere attendibilmente determinato, l'attività finanziaria viene valutata al costo, con indicazione nelle note illustrative della tipologia e relative motivazioni.

Gli "Investimenti posseduti fino a scadenza" e i "Finanziamenti e crediti finanziari assimilabili ai finanziamenti" vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato utilizzando il tasso di interesse effettivo e tenendo conto di eventuali sconti o premi ottenuti al momento dell'acquisizione per rilevarli lungo l'intero periodo di tempo intercorrente fino alla scadenza. Gli utili o le perdite vengono rilevati a conto economico o nel momento in cui l'investimento giunge a maturazione o al manifestarsi di una perdita di valore, così come vengono rilevati durante il normale processo di ammortamento previsto dal criterio del costo ammortizzato.

Gli investimenti in attività finanziarie possono essere eliminati contabilmente (processo di derecognition) solo quando sono scaduti i diritti contrattuali a ricevere i flussi finanziari derivanti dagli stessi (es. rimborso finale di obbligazioni sottoscritte) o quando il Gruppo trasferisce l'attività finanziaria e, con essa tutti i rischi e benefici connessi alla stessa.

#### **Attività non correnti detenute per la vendita**

Un'attività non corrente è classificata separatamente come attività non corrente posseduta per la vendita, se il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita, ritenuta altamente probabile anziché con il suo uso continuativo. Perché la vendita sia altamente probabile è necessario che siano state avviate le attività propedeutiche alla sua cessione e che il completamento della vendita avvenga entro un anno dalla data della classificazione. Il Gruppo valuta un'attività non corrente classificata come posseduta per la vendita al minore tra il suo valore contabile e il *fair value* al netto dei costi di vendita.

In conformità all'IFRS 5, i dati relativi alle attività destinate ad essere vendute vengono presentati in due specifiche voci dello stato patrimoniale: "Attività non correnti possedute per la vendita" e "Passività correlate ad attività non correnti possedute per la vendita".

Dalla data in cui tali attività sono classificate nella categoria delle attività non correnti possedute per la vendita, i relativi ammortamenti sono sospesi.

#### **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.

#### **Imposte differite attive e passive**

Le imposte differite attive e passive sono determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e passività e il loro valore fiscale.

Le imposte differite attive e passive vengono determinate in base ad aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nel periodo i cui tali differimenti si realizzeranno, considerando le aliquote in vigore o quelle di nota successiva emanazione.

Non possono essere attualizzate e sono classificate tra le attività/passività non correnti.

Le imposte anticipate e differite sono accreditate o addebitate a patrimonio netto se si riferiscono a voci che sono accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto nell'esercizio o negli esercizi precedenti.

Le imposte anticipate sono contabilizzate solo quando è probabile il relativo recupero nei periodi futuri.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

### **Patrimonio netto**

Il capitale sociale rappresenta il valore nominale dei versamenti e dei conferimenti operati a tale titolo dagli azionisti. I costi incrementali direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati nel patrimonio netto.

Il costo di acquisto delle azioni proprie è iscritto in riduzione del patrimonio netto; gli effetti delle eventuali operazioni successive su tali azioni sono anch'essi rilevati direttamente a patrimonio netto.

### **Benefici ai dipendenti**

I benefici a 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.

Il costo dei benefici previsti ai sensi del piano a benefici definiti è determinato usando il metodo attuariale della proiezione unitaria del credito.

Le rivalutazioni, che comprendono gli utili e le perdite attuariali, le variazioni nell'effetto del massimale delle attività, esclusi gli importi compresi negli interessi netti sulla passività netta per benefici definiti ed il rendimento delle attività a servizio del piano (esclusi gli importi compresi negli interessi netti sulla passività netta per benefici definiti), sono rilevate immediatamente nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria addebitando od accreditando gli utili portati a nuovo attraverso le altre componenti di conto economico complessivo nell'esercizio in cui sono si manifestano.

Le rivalutazioni non sono riclassificate a conto economico negli esercizi successivi.

Il costo relativo alle prestazioni di lavoro passate è rilevato a conto economico alla data più remota tra le seguenti:

- la data in cui si verifica una modifica o la riduzione del piano;
- la data in cui il Gruppo rileva i costi di ristrutturazione correlati.

Gli interessi netti sulla passività /attività netta per benefici definiti devono essere determinati moltiplicando la passività /attività netta per il tasso di sconto. Il Gruppo rileva le seguenti variazioni dell'obbligazione netta per benefici definiti nel costo del venduto, nelle spese amministrative e nei costi di vendita e distribuzione nel conto economico consolidato (per natura):

- costi per prestazioni di lavoro, comprensivi di costi per prestazioni di lavoro correnti e passate, utili e perdite su riduzioni ed estinzioni non di routine;
- interessi attivi o passivi netti.

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.

### **Fondi rischi ed oneri**

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando il Gruppo deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un'uscita di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando il Gruppo ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, il costo dell'eventuale accantonamento è presentato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto del valore del denaro nel tempo è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando la passività viene attualizzata, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

### **Debiti finanziari**

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che il Gruppo non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio.

### **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.

### **Ricavi**

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o da ricevere, tenuto conto dei termini di pagamento contrattualmente definiti ed escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- " *Ricavi di locazione*: i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà del Gruppo sono contabilizzati sulla base del principio contabile internazionale IAS 17 (paragrafo 50), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.

- " *Ricavi di vendita di immobili*: i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

### **Costi**

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

### **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.

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli Azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.

### **Imposte correnti**

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

La Capogruppo, in quanto SIIQ, è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi. Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente. Per maggiori informazioni, si rimanda al paragrafo "Informativa sul regime speciale delle Società di investimento immobiliari quotate - SIIQ".

### **Imposte differite**

In merito alla gestione non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze

temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

### **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.

La valutazione degli immobili viene effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando apposite valutazioni redatte da esperti indipendenti e di riconosciuta professionalità ed onorabilità.

Gli incarichi per le valutazioni immobiliari sono infatti conferiti soltanto ad esperti che si obbligano ad operare con indipendenza, integrità ed obiettività.

Per dicembre 2017 la valutazione degli immobili in portafoglio è stata affidata a Duff & Phelps REAG S.p.A..

Il costo per l'esercizio 2017 per gli onorari corrisposti all'esperto indipendente per le valutazioni degli immobili è pari a Euro 12 mila oltre IVA. Tali compensi sono forfettari e fissi per tutta la durata dell'incarico.

Nova Re, oltre a seguire le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie *best practices* di settore, si è dotato di una specifica procedura aziendale che, sulla base della normativa vigente in materia, definisce, inter alia, le regole di selezione e nomina degli esperti indipendenti, prevedendo che possano essere nominati solo quei soggetti che rispondono a predefiniti requisiti di professionalità, indipendenza ed onorabilità.

Le valutazioni da parte dell'Esperto Indipendente sono eseguite per singolo immobile adottando criteri di valutazione compatibili con le previsioni dell'IFRS 13 e di seguito illustrati:

- **Metodo Comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
  - ✓ *Capitalizzazione Diretta:* si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
  - ✓ *II. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow),* basato:
    - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
    - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
    - c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile o combinati l'uno con l'altro, in funzione delle specificità dello stesso. Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore. Il massimo e migliore utilizzo viene determinato sulla base di considerazioni specifiche in funzione delle caratteristiche tipologiche/localizzazione/urbanistiche dell'immobile valutato e del mercato immobiliare di riferimento.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da una apposita procedura interna che regola tutte le attività del processo: dalla selezione e nomina dei periti, alla documentazione che viene trasmessa agli stessi, ai metodi di valutazione, al sopralluogo degli immobili valutandi, alle regole operative e di coordinamento con i periti, al monitoraggio dell'intero processo.

Tra le informazioni ed i dati utilizzati ai fini delle valutazioni si possono comprendere, tra le altre:

- informazioni fornite ai periti dalla Nova Re, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti;
- assunzioni fatte direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il *capitalization rate*, la curva di inflazione, ecc.). La definizione di tali elementi valutativi si fonda sul loro giudizio professionale, considerata un'attenta osservazione del mercato di riferimento.

Le informazioni trasmesse ai periti, le assunzioni e i modelli di valutazione da questi utilizzati sono riviste dal *Real Estate Manager* e dal *Head of Real Estate*, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica.

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *fair value* ai cambiamenti che intervengono nei principali input non osservabili, si rileva che si avrebbero riduzioni di *fair value* nelle seguenti ipotesi:

- decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuali e/o nella stima del canoni annui per sqm.;
- un incremento dei tassi di attualizzazione (*discount rate*) e/o dei tassi di capitalizzazione (*capitalization rate*);
- l'emersione di spese incrementative sugli immobili non previste;
- per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (*capex*), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento del *timing* delle stesse;
- problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali *tenant*.

Variazioni opposte dei suddetti fenomeni comporterebbero, invece, un aumento del *fair value*.

### **Informativa per settori**

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

## Note di commento ai prospetti contabili

### ATTIVO

#### Nota 1. Investimenti immobiliari

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

(valori in migliaia di Euro)

	Fabbricati
Valore netto contabile al 01/01/2017	0
Conferimenti in natura	128.000
Incrementi	138
IFRS 3 Business combination	6.600
Rivalutazioni (svalutazioni)	2.862
<b>Valore netto contabile al 31/12/2017</b>	<b>137.600</b>

#### Conferimenti in natura

Come già ampiamente illustrato nella relazione sulla gestione l'aumento di capitale sociale in natura si è realizzato in data 24 agosto 2017 per un ammontare pari ad Euro 47.471.011,346 comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673, mediante l'emissione di n. 183.640.276 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,2585 comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925). Il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del Codice Civile, mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del Codice Civile) degli elementi patrimoniali di seguito riportati dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017 di cui al Prospetto Informativo:

(a) posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie emesse a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193;

(b) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 - CAB 3212 - CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie emesse a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076;

(c) posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 corrispondente al valore

risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie emesse a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507;

(d) posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 - Conferente Fondo Tiziano - Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie emesse a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497;

(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.00,00, inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 alla data del 28 febbraio 2017 di cui la Conferente è debitrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di contratto di mutuo garantito da ipoteca sul menzionato bene; le nuove azioni ordinarie emesse a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale accollato da Nova Re SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003.

In particolare ai fini della valutazione del Portafoglio Iniziale nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Natura la Società si è avvalsa del criterio previsto dall'art. 2343-ter, comma 2, lett. b) del Codice Civile. Nel caso di specie la valorizzazione degli immobili oggetto del Portafoglio Iniziale è stata effettuata al minore tra (i) il valore lordo di ciascun *asset* risultante dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei Fondi conferenti (inclusive, quanto alla relazione annuale di gestione di un Fondo, del valore lordo dell'immobile conferito da Saites) e (ii) il valore lordo di ciascun *asset* risultante dalla perizia riferita alla data del 28 febbraio 2017 resa dall'esperto indipendente nominato da Nova Re, in ogni caso al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017.

Si riporta di seguito la composizione del Portafoglio Iniziale:

(valori in migliaia di Euro)

Comune	Indirizzo	Società / Fondo conferente	Natura giuridica	Valore di conferimento	Debito residuo al 28/02/2017	Società di leasing / Banca	Net Asset value	N° azioni
BARI	VIA DIOGUARDI	Fondo Donatello Comparto Puglia Due	Leasing immobiliare	16.200	7.123	Unicredit Leasing	9.077	35.114.507
MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola		16.600	12.128		4.472	
MILANO	VIA CUNEO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola	Leasing immobiliare	24.200	17.681	Unicredit Leasing	6.519	79.612.497
MILANO	VIA SPADARI	Fondo Tiziano Comparto San Nicola		35.600	26.010		9.590	
MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	Leasing immobiliare	24.800	14.792	Unicredit Leasing	10.008	38.717.193
ROMA	VIA ZARA	SAITES S.r.l.	Piena Proprietà	10.600	4.320	Intesa San Paolo	6.280	24.294.003
<b>Tot. portafoglio immobiliare</b>				<b>128.000</b>	<b>82.055</b>		<b>45.945</b>	<b>177.738.200</b>
MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	Cash Collateral	1.526	-	B.P.V.	1.526	5.902.076
<b>Totale generale</b>				<b>129.526</b>	<b>82.055</b>		<b>47.471</b>	<b>183.640.276</b>

Come ampiamente descritto nel Prospetto Informativo, la Società potrà valutare eventuali ulteriori aumenti di capitale da liberarsi mediante conferimenti in natura di immobili (da acquisire direttamente, o anche mediante assunzione di contratti di *leasing* e/o partecipazioni), prevalentemente locati a conduttori di adeguato *standing* creditizio; inoltre, potrà valutare in futuro l'acquisizione di società di servizi immobiliari (*property, project, facility, agency, etc.*), quote di fondi immobiliari e società di gestione del risparmio, specializzate in fondi immobiliari e potrà specializzare, anche mediante la costituzione di società (SIINQ) *ad hoc*, la gestione delle diverse tipologie di immobili.

## Incrementi

La voce incrementi si riferisce totalmente alla Capogruppo e riguarda principalmente costi sostenuti per l'immobile di Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1, per circa 97,6 migliaia di Euro,

connessi al progetto di valorizzazione del cespite a seguito dell'intervenuta disdetta del contratto di locazione da parte di Telecom; il restante importo riguarda principalmente costi notarili connessi al riscatto del portafoglio immobiliare in leasing per effetto della operazione di rifinanziamento con Unicredit S.p.A.

### Principali eventi del periodo

- Il conduttore Telecom Italia S.p.A. ha comunicato, nel mese di novembre 2017, formale disdetta dal contratto di locazione dell'immobile di Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1, con decorrenza novembre 2018. In vista della migliore valorizzazione dell'immobile, alla luce del nuovo scenario di vacancy, nel mese di dicembre 2017 è stata presentata al Comune di Bari la documentazione necessaria alla richiesta di applicazione del Piano Casa. Tale immobile, alla data del 31 dicembre, ha subito una variazione in diminuzione rispetto al valore di conferimento pari a 5,798 milioni di Euro, imputabile alla disdetta ricevuta dal conduttore Telecom, e alle conseguenti ricadute in termini di svalutazione del compendio che incorporano i rischi connessi al riposizionamento dell'immobile.
- Per quanto riguarda l'immobile sito a Milano, Via Vittor Pisani, la società sta valutando la possibilità di destinare alla vendita il suddetto immobile. In considerazione dell'interesse del mercato, nel mese di novembre il Consiglio di Amministrazione della Nova Re ha deliberato la possibilità di cederlo sul mercato e, pertanto, sono state avviate interlocuzioni per la vendita. Tale immobile, alla data del 31 dicembre, presenta una rivalutazione rispetto al valore di conferimento pari a 5,192 milioni di Euro, imputabile principalmente alla positiva evoluzione del mercato direzionale Milanese che ha visto una intensa compressione dei rendimenti dovuta alla mancanza di prodotto di qualità.
- In data 29 dicembre 2017 Nova Re SIIQ ha perfezionato un finanziamento ipotecario di 74,5 milioni di Euro della durata di cinque anni su una porzione consistente del proprio portafoglio immobiliare, comprendente i cespiti di Milano (Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2, Corso San Gottardo n. 29-31 e Via Vittor Pisani n. 19) e di Roma (Via Zara). Le risorse acquisite mediante l'indebitamento contratto hanno consentito l'estinzione anticipata dei leasing finanziari già esistenti sui medesimi immobili, riconducendo la proprietà diretta degli asset nell'ambito del patrimonio aziendale per la quale gli oneri di diretta imputazione ad incremento del valore degli immobili sono pari a 41 migliaia di Euro.

### IFRS 3 Business Combination

Alla data di primo consolidamento, 19 ottobre 2017, la Capogruppo ha provveduto a rilevare le attività e le passività della società acquisita a valori correnti; i costi ed i ricavi della Cortese Immobiliare, invece, fanno capo alla controllante a decorrere dalla data di acquisto.

Si riportano di seguito gli effetti della valutazione dell'immobile al *fair value* alla data di acquisizione (così come confermata dall'esperto indipendente alla data del 31 dicembre 2017) e della operazione di consolidamento della controllata:

PPA ( importi in Euro)	Valore contabile al 18/10/17	Adeguamento al fair value	Effetti della business combination
<i>Attività nette acquisite:</i>			
Attività materiali	7.648.791 -	1.048.791	6.600.000
Attività immateriali	-	-	-
Attività finanziarie non correnti	-	-	-
Altre attività non correnti	-	-	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.749	-	2.749
Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
Attività commerciali e altre attività correnti	395.660	-	395.660
Passività finanziarie non correnti	- 3.010.924	-	3.010.924
Imposte anticipate (differite)	-	302.262	302.262
Altre passività non correnti	-	-	-
Passività finanziarie correnti	-	-	-
Fondi per accantonamenti	-	-	-
Passività commerciali e altre passività correnti	- 1.041.557	-	1.041.557
<b>Totale attività nette acquisite</b>	<b>3.994.719 -</b>	<b>746.530</b>	<b>3.248.190</b>
Patrimonio netto di pertinenza di terzi			1.591.613
Interessenza Nova Re SIIQ S.p.A.			1.656.577
<b>Costo dell'acquisizione</b>			<b>2.000.000</b>
<b>Maggior valore alla data della PPA</b>		-	<b>343.423</b>

Per effetto della business combination sono stati contabilizzate, alla data di acquisizione, attività per imposte anticipate per 302 migliaia di Euro; tale importo è stato successivamente rettificato per 14 migliaia di Euro a seguito della scrittura di storno degli ammortamenti del periodo 19 ottobre-31 dicembre 2017 contabilizzati nel bilancio di esercizio della Cortese Immobiliare; pertanto al 31 dicembre 2017 i suddetti crediti ammontano a 288 migliaia di Euro.

Nel bilancio di esercizio della Capogruppo la partecipazione nella Cortese Immobiliare S.r.l., iscritta al costo, è stata svalutata a seguito di *impairment test* per l'importo di 343 migliaia di Euro di cui sopra.

### Rivalutazioni (Svalutazioni)

La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per 8,869 milioni di Euro e svalutazioni per 6,008 milioni di Euro, con un impatto netto positivo pari a 2,862 milioni di Euro.

L'adeguamento al *fair value* fa riferimento alle perizie redatte dall'esperto indipendente sugli immobili, in osservanza degli standard "RICS Valuation-Professional Standards ed in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *fair value*.

La gerarchia del *fair value*, classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;

- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1, osservabili, direttamente o indirettamente, per l'attività o la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività;
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o la passività.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo, distinto per tipologia di immobile, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2017:

Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Valori al 31 dicembre 2017	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato ( Level 3)
BARI	VIA DIOGUARDI	Leasing immobiliare	IAS 40 Fair Value	10.500.000	31/12/2017	10.500.000
MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	18.000.000	31/12/2017	18.000.000
MILANO	VIA CUNEO	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	24.000.000	31/12/2017	24.000.000
MILANO	VIA SPADARI	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	37.600.000	31/12/2017	37.600.000
MILANO	VIA PISANI	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	30.000.000	31/12/2017	30.000.000
ROMA	VIA ZARA	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	10.900.000	31/12/2017	10.900.000
ROMA	VIA VINICIO CORTESE	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	6.600.000	31/12/2017	6.600.000
Totale Investimenti				137.600.000		137.600.000

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per singolo immobile, riconducibili al Livello 3 della gerarchia del *fair value* sono:

- Tasso di attualizzazione;
- Tasso di Gross Cap Out;
- Canoni annuali per metro quadro;

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da Nova Re SIIQ sono il tasso di attualizzazione e il tasso di Gross Cap Out, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *fair value*.

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 31 dicembre 2017:

Comune	Indirizzo	Metodo di valutazione	Tasso di attualizzazione 31/12/2017	Gross Cap Out 31/12/2017	Canone attuale €/mq
BARI	VIA DIOGUARDI	Trasformazione	8,00%	8,00% *	1.000
MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Reddittuale (DCF)	6,40%	5,41%	6.000
MILANO	VIA CUNEO	Reddittuale (DCF)	5,91%	4,99%	5.000
MILANO	VIA SPADARI	Reddittuale (DCF)	5,60%	4,01%	27.000
MILANO	VIA PISANI	Reddittuale (DCF)	6,70%	6,07%	4.000
ROMA	VIA ZARA	Reddittuale (DCF)	6,40%	5,91%	4.000
ROMA	VIA CORTESE	Reddittuale (DCF)	7,00%	7,00%	2.000

\* Rendimento Annuo

Di seguito viene rappresentato il portafoglio immobiliare del Gruppo, il debito residuo ed il Net Asset Value alla data del 31 dicembre 2017:

(valori in Euro)

Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Valori al 31 dicembre 2017	Debito residuo al 31 dicembre 2017	Società di Leasing/ Banca	Net Asset value	Leva	Scadenza	Durata (anni)
BARI	VIA DIOGUARDI	Leasing immobiliare	10.500.000	7.122.900	Unicredit Leasing	3.377.100	67,8%	10/11/2021	3,86
MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Piena Proprietà	18.000.000	11.242.050	Unicredit S.p.A.	6.757.950	62,5%	29/12/2022	5,00
MILANO	VIA CUNEO	Piena Proprietà	24.000.000	14.989.400	Unicredit S.p.A.	9.010.600	62,5%	29/12/2022	5,00
MILANO	VIA SPADARI	Piena Proprietà	37.600.000	23.474.950	Unicredit S.p.A.	14.125.050	62,4%	29/12/2022	5,00
MILANO	VIA PISANI	Piena Proprietà	30.000.000	17.984.300	Unicredit S.p.A.	12.015.700	59,9%	29/12/2022	5,00
ROMA	VIA ZARA	Piena Proprietà	10.900.000	6.809.300	Unicredit S.p.A.	4.090.700	62,5%	29/12/2022	5,00
			131.000.000	81.622.900		49.377.100	62,3%		4,90
	IMMOBILE 1 CORTESE IMMOBILIARE	Piena Proprietà		1.789.453	Intesa SanPaolo S.p.A.			05/12/2023	5,93
	IMMOBILE 2 CORTESE IMMOBILIARE	Piena Proprietà	6.600.000	1.016.035	Intesa SanPaolo S.p.A.	3.794.512	57,5%	01/01/2024	6,01
			6.600.000	2.805.488		3.794.512	57,5%		5,96
	<b>Totale</b>		<b>137.600.000</b>	<b>84.428.388</b>		<b>53.171.612</b>	<b>61,4%</b>		<b>4,93</b>

## Nota 2. Titoli

(valori in migliaia di Euro)

	Obbligazioni	Quote OICR	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2017	0	0	0
Incrementi	6.000	2.000	8.000
Svalutazioni	0	(6)	(6)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2017</b>	<b>6.000</b>	<b>1.994</b>	<b>7.994</b>

Le attività correnti includono, in accordo con quanto previsto dallo IAS 32 e 39 la voce relativa alle Attività finanziarie valutate al *fair value*. Tale categoria comprende tutti gli investimenti finanziari, diversi da strumenti rappresentativi di capitale, ma il cui *fair value* risulta determinabile (FVTPL) e per le quali è previsto il loro realizzo entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione del 19 ottobre ha valutato l'opportunità di un impiego a breve termine e a basso rischio di una porzione della liquidità di cui la Società disponeva, non destinata nel breve a servizio dell'operatività aziendale, nel primario interesse dell'Emittente e di tutti i suoi stakeholders. In particolare è stato ritenuto opportuno procedere ad un impiego diversificato su prodotti del mercato monetario e in strumenti finanziari collegati al mercato del real estate che, pur assicurando rendimenti adeguati, fossero stati in grado di fare fronte ad esigenze di rapide ed agevole monetizzazione di cui la Società comunque necessita in questa fase di avvio della sua operatività. Tale combinazione di rischio-rendimento assicurerebbe un adeguato bilanciamento tra: (i) esigenza di impiego della liquidità in modo sufficientemente remunerativo nel breve periodo e (ii) esigenza di poter disporre delle somme impiegate, all'occorrenza, in tempi tecnici sufficientemente contenuti. Si è quindi provveduto ad investire parte della liquidità in due strumenti, ciascuno dei quali caratterizzato da (i) una elevata flessibilità di smobilizzo dell'impiego di liquidità per far fronte ad eventuali fabbisogni finanziari impreveduti della Società, (ii) un elevato grado di protezione del capitale e (iii) un rendimento allineato alle migliori condizioni rinvenute sul mercato monetario in considerazione del livello di rischio assunto.

L'Operazione relativa alla sottoscrizione delle obbligazioni emesse da Main Source in nome e per conto del fondo Historic & Trophy Buildings - Comparto Euro ha costituito un mero impiego nel breve termine di parte della liquidità in giacenza sui conti correnti bancari della Società: in considerazione delle sue caratteristiche (nel seguito illustrate), si è ritenuto che l'Operazione non esponga la Società a particolari rischi.

L'Operazione è consistita nella sottoscrizione della seconda tranche del prestito obbligazionario di ammontare nominale complessivamente pari ad Euro 6.000.000,00 (sei milioni/00), con durata di 36 (trentasei) mesi dalla data di emissione delle obbligazioni emessa dalla società di gestione di

diritto lussemburghese Main Source in nome e per conto del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund – Comparto Euro e garantito con fideiussione a prima richiesta dall'unico quotista del medesimo.

Il Prestito è stato emesso nell'ambito di un programma di emissioni di obbligazioni fino ad un controvalore pari a complessivi Euro 40.000.000,00 (quaranta milioni/00), deliberato da Main Source in data 16 novembre 2015, in nome e per conto del Fondo HTBF-€, al fine di finanziare gli investimenti immobiliari del Fondo HTBF-€.

Tale strumento obbligazionario afferisce ad una parte correlata in quanto il Fondo Historic & Trophy Building Fund – Comparto Euro ha quale unico quotista il Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale e indipendente dalla Sorgente SGR S.p.A., società controllante di Nova Re che, in applicazione della presunzione di legge dell'art. 2497-sexies del codice civile, è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della controllante Sorgente SGR. La Main Source S.A. è una società di diritto lussemburghese controllata al 100% dalla Sorgente Lux Holding Sarl, società partecipata dal prof. Valter Mainetti – Amministratore Delegato della Sorgente SGR S.p.A., società che gestisce in via discrezionale e indipendente i fondi che detengono la partecipazione di controllo della Nova Re – e dalla consorte dott.ssa Paola Alunni Tullini al 50% ciascuno.

Pertanto, tale operazione è stata oggetto di informativa mediante pubblicazione del Documento Informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con parti correlate ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221/2010 e s.m.i., nonché della Procedura di Nova Re SIIQ S.p.A..

Le Obbligazioni sono liberamente trasferibili e sono destinate all'ammissione alle negoziazioni sul Mercato EuroMTF della Borsa Valori del Lussemburgo (Luxembourg Stock Exchange), ove sono già negoziati i titoli di debito emessi nel contesto della prima tranche di sottoscrizione del menzionato programma di emissione di obbligazioni. Nella Lettera di Impegno l'Emittente si è obbligato a richiedere ed ottenere, nei tempi tecnici necessari, l'ammissione delle Obbligazioni alle negoziazioni sul richiamato Mercato EuroMTF.

Al fine di garantire la pronta liquidabilità delle Obbligazioni, la Lettera di Impegno sottoscritta dall'Emittente prevede – quale particolare condizione richiesta e ottenuta da Nova Re – che in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione delle Obbligazioni, e a semplice richiesta scritta trasmessa all'Emittente e/o al Gestore, Nova Re potrà richiedere all'Emittente di acquistare, in tutto o anche in parte, le Obbligazioni.

L'Emittente, ricevuta tale richiesta, avrà l'obbligo di (i) acquistare, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della richiesta, le Obbligazioni e (ii) procedere (sempre entro il menzionato termine di 30 giorni) al pagamento del prezzo pari al valore nominale delle Obbligazioni che Nova Re intende vendere, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita. Al ricevimento della menzionata richiesta da parte di Nova Re, l'Emittente dovrà adempiere all'obbligo di acquisto nel termine di 30 giorni sopra previsto, rinunciando ad addurre richieste ed eccezioni di alcun genere e/o a ritardare il pagamento del prezzo di acquisto delle Obbligazioni. Il rateo degli interessi che sarà maturato dall'ultima data di pagamento interessi sino alla data di riacquisto delle Obbligazioni da parte dell'Emittente sarà corrisposto dall'Emittente alla Società contestualmente al pagamento della somma pari al valore nominale delle Obbligazioni per le quali Nova Re ha esercitato il proprio diritto aggiuntivo. Inoltre, anche per esigenze di trasparenza nella imputazione degli effetti dell'Operazione in capo al titolare effettivo del Fondo HTBF-€, ovvero il Fondo Donatello Comparto Tulipano gestito in via discrezionale e indipendente dalla controllante Sorgente SGR S.p.A. (di seguito il "Quotista"), è stata prevista una garanzia fideiussoria a prima richiesta rilasciata dal Quotista attivabile a partire (i) dal 31° giorno dalla data di esercizio del Diritto Aggiuntivo da parte della Società, ove

l'Emittente non abbia provveduto a pagare il prezzo di riacquisto delle Obbligazioni, ovvero (ii) dalla data successiva a quella di scadenza del Prestito, ove l'Emittente non abbia provveduto al rimborso delle Obbligazioni.

A garanzia della pronta liquidazione del capitale impiegato, la menzionata fideiussione a prima richiesta prevede che, ove attivata da parte di Nova Re, il fideiussore corrisponderà entro il termine massimo di 15 giorni dall'attivazione, l'importo del valore nominale delle Obbligazioni (oggetto di rimborso o di vendita da Nova Re all'Emittente), maggiorato del rateo degli interessi maturati (sino al rimborso o sino alla data di efficacia della vendita).

Il costo di tale fideiussione a prima richiesta è pari ad una porzione degli interessi che l'Emittente corrisponderà a Nova Re a fronte della sottoscrizione delle Obbligazioni: più in particolare, Nova Re percepirà semestralmente dall'Emittente un interesse su base annua pari al tasso Euribor 6 mesi (minimo 0,00%) maggiorato del 2,5% sull'ammontare nominale delle Obbligazioni e dovrà versare al fideiussore lo 0,25% (calcolato sempre sull'ammontare nominale delle Obbligazioni garantite); conseguentemente il rendimento delle Obbligazioni a beneficio di Nova Re, al netto dei costi della fideiussione a prima richiesta, sarà pari al tasso Euribor 6 mesi (minimo 0,00%) maggiorato del 2,25%.

Di seguito si riassumono i principali termini e condizioni del Prestito:

- Ammontare nominale complessivo: Euro 6.000.000
- Durata: 36 mesi dalla data di emissione
- Numero obbligazioni: 600
- Prezzo di Emissione e Valore unitario per obbligazione: Euro 10.000,00
- Tasso di interesse annuo: Euribor 6 Mesi (in caso di un parametro negativo del tasso Euribor, viene applicato il valore 0,00%) + 2,5%
- Pagamento interessi: posticipato in rate semestrali
- Trasferibilità: ammessa
- Modalità di rimborso del valore nominale: unica soluzione alla data di scadenza, fermi restando i diritti aggiuntivi garantiti a Nova Re. Il rimborso integrale del valore nominale delle Obbligazioni è privilegiato rispetto a qualsiasi forma di rimborso ai partecipanti da parte dell'Emittente, parziale o totale, ivi inclusi i rimborsi pro-quota;
- Garanzie per gli obbligazionisti: non previste;
- Diritti aggiuntivi garantiti a Nova Re: diritto - liberamente esercitabile da Nova Re - a vendere in qualsiasi momento, in tutto o in parte, le Obbligazioni all'Emittente, che si impegna ora per allora ad acquistare, ad un prezzo pari al valore nominale delle Obbligazioni maggiorato del rateo interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita;
- Interessi moratori: non previsti
- Legge applicabile: legge del Lussemburgo
- Foro competente: Tribunale del Lussemburgo

La voce quote OICR afferisce alla sottoscrizione di 45.755,834 in azioni di classe B del comparto denominato "Euro Corporate Bond Fund" della SICAV di diritto lussemburghese Morgan Stanley Investment Funds (codice ISIN LU0132602227) al valore unitario di 43,71 Euro, pari a totali 2 milioni di Euro, in seguito a delibera del Consiglio di Amministrazione del 19 ottobre 2017. Trattandosi di un Fondo (Sicav) ad accumulazione dei proventi, il valore della quota è stato adeguato al *fair value*, pari a 43,57 Euro per quota, generando così una svalutazione pari a 6 migliaia di Euro. La strategia di investimento del comparto "Euro Corporate Bond Fund" è concentrata in titoli obbligazionari di società e di altri enti non governativi, aventi elevato standing creditizio che costituiscono nel complesso un portafoglio dotato di bassa volatilità e buona diversificazione geo-settoriale (i settori di maggiore concentrazione sono rappresentati da

“Financials” e “Utilities” mentre l’85% del portafoglio è verso emittenti situati in EU o negli USA). In virtù di quanto sopra, lo strumento finanziario presenta, pertanto, un ottimo rapporto rischio/rendimento (rendimento storico netto ad un anno pari all’1,80% ca.).

### Nota 3. 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:

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
Crediti verso clienti	844
Crediti verso clienti sottoposti al controllo delle controllanti	27
Fondo svalutazione crediti	(248)
<i>Crediti verso clienti netti</i>	<u>623</u>
Crediti finanziari verso terzi	77
Crediti tributari	1.364
Depositi cauzionali	1
Crediti verso altri	551
Ratei e risconti attivi	85
<b>Totale</b>	<b>2.701</b>

### Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 623 migliaia di Euro e sono composti principalmente da:

- crediti residui verso i conduttori di immobili di proprietà per 596 migliaia di Euro, imputabili come segue:

- (i) per 196 migliaia di Euro alla Capogruppo ed aventi anzianità inferiore ai 6 mesi, di cui 158 migliaia di Euro incassati alla data di approvazione del presente bilancio;
- (ii) per 400 migliaia di Euro alla controllata Cortese Immobiliare S.r.l., di cui 314 migliaia di Euro incassati alla data di approvazione del presente bilancio;

- crediti residui nei confronti dei locatari degli immobili precedentemente di proprietà completamente svalutati per 248 migliaia di Euro, riferibili totalmente alla Capogruppo. Il fondo non ha subito variazioni nel corso dell’esercizio;

- crediti residui della Capogruppo verso Sorgente REM S.p.A. per 26 migliaia di Euro, relativi a ricavi connessi al conferimento degli immobili avvenuto con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017. Si evidenzia che l'ammontare include i crediti per fatture e note di credito da emettere per 18 migliaia di Euro (operazioni con parti correlate);

- crediti residui della Capogruppo verso Fondo Donatello Comparto Tulipano per 1 migliaia di Euro, relativi a ricavi connessi al conferimento degli immobili avvenuto con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017. Si evidenzia che l'ammontare è composto esclusivamente da crediti per fatture e note di credito da emettere (operazioni con parti correlate).

### Crediti finanziari verso terzi

I crediti finanziari verso terzi presentano un saldo pari a 77 migliaia di Euro e si riferiscono alle partite intercorse tra la Capogruppo e Unicredit Leasing S.p.A. in merito al conguaglio degli interessi relativi ai contratti di Leasing conferiti con l’aumento di capitale del 24 agosto 2017.

## Crediti tributari

(valori in migliaia di Euro)

	<b>31/12/2017</b>
<b>Correnti</b>	
Crediti verso Erario per IVA	1.017
Crediti verso Erario per imposte	32
Altri crediti tributari	27
<b>Crediti tributari correnti</b>	<b>1.076</b>

I crediti tributari correnti presentano un saldo pari a 1,076 milioni di Euro e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2017 per 1,017 milioni di Euro, di cui 1,014 milioni di Euro relativi alla Capogruppo e 3 migliaia di Euro relativi alla controllata Cortese Immobiliare S.r.l.;
- per 31 migliaia di Euro dall'eccedenza residua da dichiarazione della Nova Re SIIQ S.p.A. per imposte IRAP e per 1 migliaia di Euro relativi a IRES dell'esercizio corrente della Capogruppo;
- per 15 migliaia di Euro dall'eccedenza residua del beneficio spettante alla Capogruppo 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;
- per 10 migliaia di Euro crediti della Capogruppo originatisi a seguito del duplice utilizzo di crediti IVA in compensazione mediante modello F24.

(valori in migliaia di Euro)

	<b>31/12/2017</b>
<b>Non correnti</b>	
Attività per imposte anticipate	288
<b>Crediti tributari non correnti</b>	<b>288</b>

I crediti tributari non correnti presentano un saldo pari a 288 migliaia di Euro e rappresentano le attività per imposte anticipate derivanti dall'operazione di Business Combination, più ampiamente illustrata nella Nota 1. Investimenti immobiliari.

## Crediti verso altri

(valori in migliaia di Euro)

	<b>31/12/2017</b>
<b>Crediti verso altri</b>	
Altri crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	324
Altri crediti	227
<b>Crediti verso altri</b>	<b>551</b>

I crediti verso altri, pari a 551 migliaia di Euro, rappresentano principalmente:

- acconti liquidati dalla Capogruppo a Sorgente REM S.p.A per 100 migliaia di Euro, relativi alla fatturazione anticipata dei servizi di consulenza specialistica su transazioni, secondo il contratto di servizi di property sottoscritto in data 22 dicembre 2017. Si rimanda all'apposita sezione relativa alle operazioni con parti correlate per maggiori dettagli;
- crediti della Capogruppo verso il Fondo Donatello Comparto Tulipano per 184 migliaia di Euro, relativi ai depositi cauzionali (comprensivi degli interessi) versati dagli inquilini dell'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani 19 (operazione con parti correlate). Tale ammontare è stato totalmente incassato alla data del presente bilancio;

- crediti della Capogruppo verso il Fondo Donatello Comparto Tulipano per 26 migliaia di Euro, derivanti dal valore residuo del conferimento del *cash collateral* della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. avvenuto con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017 (operazione con parti correlate). Tale ammontare è stato totalmente incassato alla data del presente bilancio;
- crediti della Capogruppo verso fornitori per 225 migliaia di Euro, relativi alla mancata erogazione di servizi legati all'aumento di capitale. Tale ammontare è stato totalmente incassato alla data del presente bilancio.

### Ratei e risconti attivi

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
<b>Correnti</b>	
Risconti gestione immobiliare	83
Altri risconti	2
<b>Ratei e risconti attivi correnti</b>	<b>85</b>

La voce Risconti gestione immobiliare pari a 85 migliaia di Euro afferisce principalmente ai costi relativi alle assicurazioni per 33 migliaia di Euro, di cui 32 migliaia di Euro della Capogruppo e 1 migliaia di Euro della controllata, oltre al costo per l'attivazione del servizio di property e per la presa in carico del patrimonio immobiliare per 50 migliaia di Euro di Nova Re SIIQ S.p.A. (operazioni con parti correlate).

La voce altri risconti pari a 2 migliaia di Euro afferisce principalmente ai costi relativi ai canoni per l'utilizzo delle licenze software della Capogruppo.

### Nota 4. Disponibilità liquide

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
Depositi bancari e postali	5.108
Conti correnti vincolati	2.377
Denaro e valori in cassa	2
<b>Totale</b>	<b>7.487</b>

Ammontano complessivamente a 7.487 migliaia di Euro, di cui 7.486 migliaia di Euro afferenti alla Capogruppo e 1 migliaia di Euro afferenti alla controllata Cortese Immobiliare S.r.l., e sono rappresentate principalmente da depositi bancari e postali della Capogruppo per 5.108 migliaia di Euro, conti correnti vincolati della Capogruppo presso Unicredit Banca per 2.377 migliaia di Euro, a fronte del contratto di finanziamento sottoscritto in data 29 dicembre 2017.

Si segnala che, in seguito all'aumento di capitale del 24 agosto 2017, in data 27 dicembre 2017 il Fondo Donatello - Comparto Tulipano ha provveduto a liquidare parzialmente alla Capogruppo, per un importo pari ad Euro 1.500.000, il credito derivante dal conferimento del *cash collateral* della Banca Popolare di Vicenza S.p.A.; il valore di conferimento del credito risultava pari ad Euro 1.525.686,86, l'ammontare residuo pari ad Euro 25.686,86 è stato iscritto tra i crediti verso parti correlate ed è stato totalmente incassato alla data del presente bilancio.

**PATRIMONIO NETTO**

## Nota 5. Patrimonio Netto

(valori in migliaia di Euro)

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Patrimonio netto di terzi	Risultato del periodo di terzi	Totale
<b>Saldo al 1/1/2017</b>	<b>381</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>257</b>
Destinazione risultato 2016	0	0	0	0	(718)	0	0	0
Altri movimenti	34.756	34.756	0	5	(5)	0	0	69.512
Costi per aumento di capitale	0	0	(1.669)	0	0	0	0	(1.669)
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	(600)	0	0	0	0	(600)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	3	0	0	0	3
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	1.055
<i>Totale perdita complessiva</i>				3				1.058
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0	0	1.592	0	1.592
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	20	20
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>35.137</b>	<b>34.756</b>	<b>(1.669)</b>	<b>3</b>	<b>(723)</b>	<b>1.592</b>	<b>20</b>	<b>70.171</b>

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 35,137 milioni di Euro al 31 dicembre 2017 ed è costituito da n. 307.345.276 azioni ordinarie, emesse senza valore nominale.

Come riportato nella Relazione sulla gestione, in data 24 agosto 2017 si è verificata la condizione sospensiva di efficacia dell'Aumento di Capitale in Natura, essendo stato raccolto l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento di Capitale per Cassa pari a 20 milioni di Euro con la sottoscrizione di n. 105.230.000 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, al prezzo unitario di Euro 0,20 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo di Euro 21.046.000 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 10.523.000), di cui (i) 2,2 milioni di Euro (comprensivi di sovrapprezzo) sottoscritti e interamente liberati da Saïtes S.r.l., e (ii) la restante parte sottoscritta e interamente liberata da investitori qualificati.

Sono stati conseguentemente attribuiti gratuitamente ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa n. 105.230.000 warrant, in ragione di un warrant per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta.

Si è quindi perfezionata la sottoscrizione delle n. 183.640.276 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale in Natura, al prezzo unitario di Euro 0,2585 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,12925), per un ammontare complessivo di Euro 47.471.011,346 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 23.735.505,673), liberate mediante il conferimento del Portafoglio Iniziale.

In data 13 ottobre 2017 sono state sottoscritte e interamente liberate da investitori qualificati ulteriori n. 3.375.000 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, al prezzo unitario di Euro 0,20 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo della seconda tranche di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per Cassa pari ad Euro 675.000 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 337.500). Sono stati conseguentemente attribuiti gratuitamente ai sottoscrittori della seconda tranche dell'Aumento di Capitale per Cassa n. 3.375.000 warrant, in ragione di un warrant per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta.

Si segnala che le n. 108.605.000 azioni ordinarie complessivamente rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa hanno codice ISIN diverso rispetto a quello delle altre azioni già in circolazione,

in quanto incorporano il diritto a ricevere – a fronte del possesso ininterrotto per 12 o 24 mesi dalla rispettiva data di sottoscrizione – le bonus share. Qualora tali azioni siano oggetto di trasferimento prima del decorso dei predetti periodi (12 o 24 mesi), assumeranno il medesimo codice ISIN delle azioni già in circolazione sul MTA (IT0001162509) e in tal caso non daranno diritto a ricevere le bonus share.

In data 18 ottobre 2017 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la chiusura del periodo di offerta delle nuove azioni ordinarie dell’Aumento di Capitale per Cassa, anticipatamente rispetto alla data del 28 febbraio 2018 inizialmente prevista da apposita delibera.

In data 16 novembre 2017 Nova Re ha deliberato di ampliare le finestre di esercizio dei warrant gratuitamente assegnati ai sottoscrittori dell’Aumento di Capitale per Cassa deliberato in data 8 maggio 2017 e concluso in data 18 ottobre 2017, prevedendo che i n. 108.605.000 warrant (codice ISIN IT0005217895) in circolazione potranno essere esercitati durante i primi dieci giorni lavorativi bancari di ciascun mese, a decorrere dal mese di dicembre 2017 e sino al mese di luglio 2020 incluso (piuttosto che durante i primi cinque giorni lavorativi bancari dei mesi di febbraio, luglio, ottobre e dicembre a partire dal 1° luglio 2018 e fino al quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso).

A seguito dell’esercizio dei diritti Warrant nell’ambito della prima finestra (1-15 dicembre 2017), sono state sottoscritte e interamente liberate da investitori qualificati ulteriori n. 1.600.000 nuove azioni ordinarie rivenienti dall’Aumento di Capitale a servizio dell’esercizio dei Warrant, al prezzo unitario di Euro 0,20 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo di sottoscrizioni pari ad Euro 320.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 160.000,00).

Nel periodo 1-15 gennaio 2018 (ossia nei primi dieci giorni lavorativi bancari del mese di gennaio 2018), in conformità a quanto previsto dall’art. 2 del Regolamento dei Warrant Nova Re SIIQ, sono stati esercitati ulteriori n. 4.000.000 di Warrant, e pertanto sono state sottoscritte (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria per ogni n. 1 Warrant esercitato) e interamente liberate ulteriori n. 4.000.000 nuove azioni ordinarie rivenienti dall’Aumento di Capitale a servizio dell’esercizio dei Warrant deliberato in data 8 maggio 2017, al prezzo unitario di Euro 0,20 per azione (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo pari ad Euro 800.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 400.000,00).

La riserva negativa denominata “Costi per Aumento di Capitale” pari a 1,669 milioni include i costi sostenuti e direttamente riferibili all’operazione di aumento di capitale e per i quali, pertanto, sono state soddisfatte le condizioni per rilevarli a diretta riduzione del patrimonio netto. Le spese in oggetto includono costi direttamente riferibili all’operazione di emissione degli strumenti di capitale, tra i quali corrispettivi corrisposti a legali, fiscalisti ed altri professionisti.

Tale voce include, per un importo pari a 40 migliaia di Euro, il compenso 2017 dell’ing. Carserà di cui alla Delibera del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2016 riconosciuto subordinatamente e a far data dall’avveramento della condizione del raggiungimento della quota inscindibile dell’aumento di capitale per cassa quale Responsabile dell’Area Business Immobiliare di Nova Re SIIQ S.p.A. (operazione con parti correlate).

Si riporta di seguito la compagine sociale di Nova Re SIIQ S.p.A. alla data del presente Bilancio di Gruppo:

Azionista	Percentuale % sul capitale
<b>SORGENTE SGR S.p.A.</b>	
<i>Fondo Tiziano Comparto San Nicola</i>	25,57%
<i>Fondo Donatello Comparto Tulipano</i>	14,33%
<i>Fondo Donatello Comparto Puglia Due</i>	11,28%
<i>Fondo Tintoretto Comparto Akroterion</i>	3,64%
Saites S.r.l.	4,19%
Danalia 4 S.r.l.	0,02%
	59,03%
Fondo Pensione per il personale dell'ex Banca di Roma	16,05%
Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali	6,08%
Altri azionisti	18,84%
<b>Totale</b>	<b>100,00%</b>

La seguente tabella illustra il raccordo tra il patrimonio netto e il risultato di esercizio individuali e consolidati al 31 dicembre 2017.

(valori in Euro)

Riconciliazione PN e risultato	31/12/2017	
	Patrimonio netto	Risultato
<b>Valori della Controllante</b>	<b>68.537.714</b>	<b>1.033.894</b>
Eliminazione PN rettificato Controllata	3.994.720	-
PPA	- 1.048.791	-
Effetto fiscale PPA	302.262	-
Risultato d'esercizio della Controllata	55.603	55.603
Imposte anticipate su ammortamenti Cortese	- 14.062	- 14.062
Eliminazione Val. di Car. Partecipazioni	- 1.656.577	-
<b>Valori Consolidati</b>	<b>70.170.868</b>	<b>1.075.435</b>

**PASSIVO**
*Nota 6. Debiti verso banche e altri finanziatori*

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
<b>Non correnti</b>	
Mutui ipotecari	74.859
Debiti verso altri finanziatori	6.011
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti</b>	<b>80.870</b>
<b>Correnti</b>	
Mutui ipotecari	1.151
Debiti verso banche per anticipi fatture	272
Debiti verso altri finanziatori	1.146
Debiti finanziari verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	14
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori correnti</b>	<b>2.583</b>
<b>Totale</b>	<b>83.453</b>

Si riporta di seguito tabella di dettaglio dei mutui ipotecari:

	Mutui ipotecari
<i>Saldo al 31/12/2016</i>	0
Finanziamenti	77.305
Effetto costo ammortizzato	(1.295)
Rimborsi	0
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>76.010</b>

Come più ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione, il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo del 20 dicembre 2017 ha deliberato il Rifiinanziamento del debito del portafoglio immobiliare.

Il 29 dicembre 2017, la Capogruppo ha perfezionato con UniCredit S.p.A. un finanziamento ipotecario, di complessivi Euro 74,5 milioni, su una porzione consistente del proprio portafoglio immobiliare, comprendente i cespiti di Milano (Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2, Corso San Gottardo n. 29 - 31 e Via Vittor Pisani n. 19) e di Roma (Via Zara), a destinazione d'uso prevalentemente direzionale.

Le risorse acquisite mediante l'indebitamento contratto hanno consentito:

- a) di riscattare anticipatamente gli immobili siti in Via Vittor Pisani, Corso San Gottardo, Via Cuneo e Via Spadari a Milano, oggetto di contratti di locazione finanziaria con UniCredit Leasing, sui quali insisteva un debito residuo pari a complessivi Euro 67.956.685,33, riconducendo la proprietà diretta degli asset nell'ambito del patrimonio aziendale;
- b) di estinguere anticipatamente il finanziamento, di residui Euro 4.140.000, concesso da Banca IMI (in qualità di Banca Agente) ed Intesa Sanpaolo (in qualità di Banca Finanziatrice) sull'immobile di Via Zara in Roma.

I suddetti immobili costituiscono il 87,57% del Valore di Mercato del portafoglio immobiliare della società al 31/12/2017. La durata del nuovo finanziamento è stata fissata a cinque anni dalla data di erogazione, e precisamente al 29 dicembre 2022.

Pur rappresentando una riduzione della durata media complessiva dell'indebitamento finanziario della società (i contratti di locazione finanziaria estinti presentavano tutti una scadenza al 2028), la nuova struttura finanziaria consente la generazione di un flusso annuo di cassa positivo, garantendo la liquidità necessaria per assicurare il *payout ratio* agli azionisti e consentendo altresì, ove ritenuto opportuno, di finanziare eventuali futuri investimenti della Società.

Il tasso di interesse su base annua applicato da Unicredit al nuovo finanziamento è pari all'Euribor 6 mesi + uno spread pari al 2,50%.

Il finanziamento è accompagnato da clausole standard - anche di garanzia - per operazioni di analoga natura e importo, con impegni finanziari da verificarsi semestralmente, tra i quali:

- i) LTV (sia riferito all'intero portafoglio immobiliare sia riferito ai singoli immobili) pari o minore al 70% fino a dicembre 2019 e al 65% da gennaio 2020 fino alla data di scadenza;
- ii) ISCR (rapporto tra EBTDA e gli interessi netti) superiore a 1.35x.

Il contratto prevede altresì, tra le altre condizioni, l'obbligo di rimborso anticipato del finanziamento nei casi di (i) perdita dell'influenza dominante da parte dello Sponsor (Sorgente SGR attraverso il Fondo Tiziano Comparto San Nicola, il Fondo Donatello Comparto Tulipano, il Fondo Donatello Comparto Puglia Due, il Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, Saites S.r.l. e Dancalia 4 S.r.l.) così come definita all'Articolo 2359 paragrafi 1), 2) e 3) del Codice Civile; (ii) perdita dello status di SIIQ da parte della Società; (iii) si dovrà altresì provvedere al rimborso anticipato del Finanziamento per una somma pari al 100% del relativo Importo di Cash Sweep, qualora, durante la durata del Finanziamento, l'LTV sia (a) pari o superiore al 65% sino al 31 dicembre 2019 (incluso) e (b) pari o superiore al 60% successivamente a detta data sino alla Data di Scadenza.

Al 31 dicembre 2017 il LTV consolidato per Nova Re è pari al 61,4%, la durata media ponderata del debito è di 4,90 anni e la media ponderata "all-in" del debito è pari al 2,67% circa.

Il finanziamento è integralmente coperto dal rischio di fluttuazione del tasso d'interesse attraverso un contratto di Amortizing Interest Rate Swap (IRS) stipulato con UniCredit S.p.A. in data 29 gennaio 2018 finalizzato alla copertura del rischio di rialzo dei tassi di interesse con conseguente incremento degli oneri finanziari derivanti dal finanziamento, agganciati all'Euribor a 6 mesi.

Con il suddetto contratto derivato, la Capogruppo si impegna a pagare semestralmente un tasso fisso pari allo 0,686% annuo su un nozionale pari al debito outstanding del finanziamento ed a ricevere Euribor a 6 mesi sullo stesso nozionale. Il contratto prevede la presenza di un floor sul tasso variabile, in particolare qualora l'Euribor a 6 mesi risulti inferiore al floor di -2,50%, il tasso da considerare per la determinazione dei flussi sarà pari al -2,50%.

L'IRS prevede lo scambio del primo flusso in data 28 giugno 2018 e definisce come data di scadenza il 29 dicembre 2022, in linea con la scadenza del finanziamento coperto.

L'obiettivo della sottoscrizione del derivato è trasformare il tasso di interesse variabile sul finanziamento in un tasso fisso pari allo 0,686%. L'IRS è garantito da un pegno su conti correnti rilasciato a favore della Banca controparte.

Si precisa che gli effetti contabili derivanti dalla sottoscrizione del derivato saranno rilevati nell'esercizio 2018, in accordo con il principio generale previsto dallo IAS 39 (§ 14 e AG 35) in merito al momento in cui rilevare contabilmente un'attività o una passività finanziaria, ossia quando l'entità diviene parte nelle clausole contrattuali dello strumento.

Il perfezionamento del contratto ha, inoltre, previsto il rilascio di ulteriori garanzie e, in particolare, la costituzione di un deposito vincolato su un conto corrente dedicato (Debt Service Reserve Account) per un importo corrispondente all'ammontare dei costi operativi della Società e degli interessi del finanziamento di competenza di un semestre, così come riportato a commento delle Disponibilità liquide. Al riguardo alla data del closing la quota indisponibile del saldo del Conto Canoni, denominato Ammontare Minimo Conto Canoni è stato definito in complessivi Euro 2.377.000,00.

Tale operazione ha inoltre consentito alla Società di svincolare il saldo di conto corrente di Euro 1.525 mila circa, conferito alla società dal Fondo Donatello Comparto Tulipano ed oggetto di pegno a favore di UniCredit Leasing a garanzia del contratto di locazione finanziaria relativo a Via Vittor Pisani.

Il debito residuo di cui al mutuo ipotecario al 31 dicembre 2017 è pari a 73,2 milioni di Euro al netto degli effetti del costo ammortizzato, di cui 707 migliaia di Euro entro l'esercizio e 72,5 milioni di Euro oltre l'esercizio.

I Debiti verso altri finanziatori sono così composti:

- per 6,657 milioni di Euro, di cui 646 migliaia di Euro entro l'esercizio e 6,011 milioni di Euro oltre l'esercizio dal debito verso Unicredit Leasing di cui al contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1;
- per Euro 500.000 dal debito residuo della Capogruppo spettante a Ge.Fin.P. S.r.l. per l'acquisto parziale della partecipazione di controllo in Cortese Immobiliare S.r.l. per Euro 500.000 il cui pagamento è previsto entro il 31 marzo 2018.

Si riepilogano di seguito le condizioni del contratto di Leasing:

- Tasso di leasing applicato 4,521% al netto dei servizi eventualmente inclusi nei canoni
- Corrispettivo:
  - o canone alla firma Euro 1.800.000,00
  - o dal canone n. 1 al canone n. 1 con periodicità 83 giorni , ciascuno di Euro 229.872,00 oltre IVA (laddove dovuta);
  - o dal canone n. 2 al canone n. 18 con periodicità trimestrale , ciascuno di Euro 229.872,00 oltre IVA (laddove dovuta);
  - o dal canone n. 19 al canone n. 59 con periodicità trimestrale , ciascuno di Euro 233.944,90 oltre IVA (laddove dovuta);
  - o Prezzo di eventuale acquisto finale: Euro: 4.131.050,40 oltre IVA (laddove dovuta)
  - o Corrispettivo globale: Euro 15.529.436,90 oltre IVA (laddove dovuta)
- Tassi di interessi applicati (riportati su base annuale)
  - o Durata 180 mesi
  - o Tasso di riferimento per l'attualizzazione 3,400%
  - o Parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi puntuale
  - o Tasso di mora Euribor 3 mesi + 5%
- Spese per la stipula del contratto
  - o Istruttoria standard Euro 2.000
  - o Istruttoria extra per fornitore oltre il primo Euro 26,00
  - o Copia completa contratto ante stipula Euro 100,00
- Tipo di Ammortamento: Progressivo Francese

La voce "Debiti finanziari verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti" pari a 14 migliaia di Euro, si riferisce al conguaglio interessi della Capogruppo verso Fondo Donatello

Comparto Puglia Due derivante dal contratto di locazione finanziaria con Unicredit Leasing conferito con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017, per l'immobile sito in Via Dioguardi a Bari (per maggiori dettagli vedasi l'Allegato 1 - Rapporti con parti correlate).

La posizione debitoria di Cortese Immobiliare S.r.l. risulta principalmente composta come segue:

- Mutuo ipotecario n. 0367050640945 di 3,9 milioni di Euro stipulato in data 05/12/2006 con Gruppo Sanpaolo IMI S.p.A. (oggi Intesa Sanpaolo) a tasso variabile con restituzione in 180 mesi con rate semestrali; in data 13.10.2015 è stato richiesto "accordo per il credito 2015" accolto in data 16.11.2015 con conseguente allungamento del piano di ammortamento con ultima rata prevista per il 05/12/2023. Il debito residuo al 31 dicembre 2017 ammonta a 1,789 milioni di Euro, di cui 292 migliaia di Euro entro l'esercizio e 1,497 milioni di Euro oltre l'esercizio;
- Mutuo ipotecario n. 0126050640666 di 2,1 milioni di Euro stipulato in data 03/05/2006 con Gruppo San Paolo IMI S.p.A. (oggi Intesa Sanpaolo) a tasso variabile con restituzione in 180 mesi con rate semestrali; in data 13.10.2015 è stato richiesto "accordo per il credito 2015" accolto in data 16.11.2015 con conseguente allungamento del piano di ammortamento con ultima rata prevista per il 1 gennaio 2024. Il debito residuo al 31 dicembre 2017 ammonta a 1.016 migliaia di Euro, di cui 153 migliaia di Euro entro l'esercizio e 863 migliaia di Euro oltre l'esercizio;
- Debiti verso banche per anticipi fatture clienti pari a 272 migliaia di Euro.

#### Nota 7. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2017 esclusivamente della Capogruppo.

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Debiti per TFR	55	57
<b>Totale</b>	<b>55</b>	<b>57</b>

#### Movimentazione Debiti per TFR

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Saldo iniziale	57	38
Utili/Perdite attuariali	(3)	5
Utilizzo	(10)	4
Accantonamenti	11	9
Oneri finanziari IAS 19	1	1
<b>Totale</b>	<b>55</b>	<b>57</b>

Il saldo finale, pari a 55 migliaia di Euro al 31 dicembre 2017 (57 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016), riflette il valore attuale dell'impegno della Capogruppo nei confronti dei dipendenti 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 11 migliaia di Euro (9 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) a service costs tra i costi del personale, per 1 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) a interest costs classificato tra gli oneri finanziari e per 3 migliaia di

Euro (5 migliaia di Euro di perdita al 31 dicembre 2016) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%
Probabilità di dimissioni	5%

IPOTESI FINANZIARIE	31/12/2017
Tasso annuo di attualizzazione	1,30%
Tasso annuo di inflazione	1,50%
Tasso annuo incremento TFR	2,625%
Tasso annuo di incremento salariale	3,00%

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

In particolare occorre notare come:

- il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ rilevato alla data della valutazione;
- il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- il tasso annuo di incremento salariale applicato esclusivamente per le Società con in media meno di 50 dipendenti nel corso del 2006 è stato determinato in base a quanto comunicato dai Responsabili della Società.

Nel corso del periodo l'organico della Società, composto al 31 dicembre 2017 da n. 3 unità, è variato con l'uscita del Dott. Paolo Cantatore e l'entrata della Dott.ssa Daniela Debach, entrambi Dirigenti con carica di Dirigente Preposto. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2017	31/12/2016
Dirigenti	1	1
Quadri	2	2
<b>Totale</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Divisione per media annua	2017	2016
Dirigenti	1,1	0,7
Quadri	2,0	1,7
<b>Totale</b>	<b>3,1</b>	<b>2,3</b>

#### Nota 8. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2017.

(valori in migliaia di Euro)

31/12/2017	
<b>Correnti</b>	
Debiti verso fornitori	439
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	115
Debiti tributari	133
Debiti verso istituti di previdenza	16
Altri debiti	411
Ratei e risconti passivi	177
<b>Totale Correnti</b>	<b>1.291</b>
<b>Non Correnti</b>	
Debiti tributari	819
<b>Totale Non correnti</b>	<b>819</b>

### Debiti verso fornitori

La voce presenta un saldo pari a 439 migliaia di Euro e riferisce principalmente a:

- debiti per consulenze e servizi per 103 migliaia di Euro ed a fatture e note di credito da ricevere per 306 migliaia di Euro della Capogruppo;
- debiti per fatture e note di credito da ricevere per 10 migliaia di Euro della controllata Cortese Immobiliare S.r.l..

### Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

La voce presenta un saldo pari a 115 migliaia di Euro e riferisce principalmente a:

- debiti della Capogruppo verso Sorgente REM S.p.A. per 12 migliaia di Euro concernenti il ribaltamento costi relativi all'immobile sito in Milano - Via Vittor Pisani n. 19 (operazioni con parti correlate);
- debiti della Capogruppo verso Saites S.r.l. per 64 migliaia di Euro, di cui 10 migliaia di Euro concernenti il ribaltamento costi di manutenzione relativi all'immobile sito in Roma - Via Zara, 54 migliaia di Euro concernenti la retrocessione dei compensi del dipendente Claudio Carserà per le attività di Responsabile Area Immobili e di Consigliere di Amministrazione in Nova Re SIIQ S.p.A. (operazioni con parti correlate);
- debiti della Capogruppo verso Fondo Donatello Comparto Tulipano per 39 migliaia di Euro, di cui 36 migliaia di Euro concernenti il ribaltamento costi di manutenzione relativi all'immobile sito in Milano - Via Vittor Pisani n. 19, e 3 migliaia di Euro concernenti il rilascio della garanzia su obbligazioni HTBF Euro (operazioni con parti correlate).

### Debiti tributari correnti

I debiti tributari correnti presentano un saldo pari a 133 migliaia di Euro e si riferiscono principalmente a:

- debiti per ritenute su redditi di lavoro dipendente e autonomi della Capogruppo per 47 migliaia di Euro;
- debiti per rateizzazioni con l'Agenzia delle Entrate della controllata Cortese Immobiliare S.r.l. per 34 migliaia di Euro;
- debiti per IRES e IRAP della controllata Cortese Immobiliare S.r.l. per 35 migliaia di Euro;
- debiti per imposte di registro della controllata Cortese Immobiliare S.r.l. per 16 migliaia di Euro.

## Altri Debiti

(valori in migliaia di Euro)

<b>Altri debiti</b>	<b>31/12/2017</b>
Depositi cauzionali ricevuti	185
Debiti verso Amministratori	138
Debiti verso Sindaci	51
Debiti verso il Personale	23
Altri debiti	14
<b>Altri debiti</b>	<b>411</b>

Gli Altri debiti, che si riferiscono esclusivamente alla Capogruppo, ammontano a 411 migliaia di Euro e sono composti prevalentemente da:

- depositi cauzionali pari a 185 migliaia di Euro e si riferiscono interamente all'immobile sito in Milano - Via Vittor Pisani, 19. Tale ammontare è stato versato al Fondo Donatello Comparto Tulipano al momento della sottoscrizione dei contratti di locazione da parte dei conduttori;
- debiti per emolumenti sindacali e organi sociali, rispettivamente per 51 e 138 migliaia di Euro;
- debiti verso il personale per 23 migliaia di Euro, questi ultimi pagati totalmente nel mese di gennaio 2018.

## Debiti tributari non correnti

I debiti tributari non correnti, che si riferiscono esclusivamente alla controllata Cortese Immobiliare S.r.l., presentano un saldo pari a 819 migliaia di Euro e si riferiscono principalmente a:

- debiti per IMU relativi agli esercizi precedenti per 417 migliaia di Euro;
- debiti per IRES e IRAP relativi agli esercizi precedenti per 209 migliaia di Euro;
- debiti per rateizzazioni con l'Agenzia delle Entrate per 193 migliaia di Euro.

## **Rischi e impegni**

I rischi a cui è soggetta la Società e le relative mitigazioni sono ampiamente illustrati nell'ambito del paragrafo relativo alla gestione dei rischi.

In merito al finanziamento contratto dalla Nova Re SIIQ S.p.A. con Unicredit S.p.A, è stato concordato con l'istituto di credito quanto segue:

- Ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto del rifinanziamento per 149 milioni di Euro;
- Pegno sui conti correnti bancari operativi legati al contratto di finanziamento per 2,377 milioni di Euro (Conto Canoni e Conto Proventi) con eccezione del conto sul quale saranno riversati gli ammontari da distribuire come dividendi.

Per quanto riguarda i due contratti di finanziamento della controllata Cortese Immobiliare S.r.l., la stessa ha concordato con gli istituti di credito una ipoteca di primo grado pari a 9.900 migliaia di Euro.

**CONTO ECONOMICO**
*Nota 9. Ricavi di locazioni*

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
Locazioni immobiliari	2.520
Riaddebiti a conduttori	114
<b>Totale</b>	<b>2.634</b>

La voce pari a 2,634 milioni di Euro riflette i ricavi di locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori, come di seguito indicato:

- 830 migliaia di Euro derivanti dai conferimenti degli immobili da parte dei Fondi Conferenti alla Capogruppo avvenuti con l'aumento di capitale perfezionatosi il 24 agosto 2017 come illustrato nella Relazione sulla gestione (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 1 - Rapporti con parti correlate);
- 1,686 milioni di Euro derivanti dalla locazione degli immobili e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori della Capogruppo;
- 118 migliaia di Euro derivanti dal contratto di locazione della controllata Cortese Immobiliare S.r.l. con il Comando Generale della Guardia di Finanza, stipulato in data 24 luglio 2006 con decorrenza il 01 ottobre 2006 per l'immobile sito in Roma a Via Vinicio Cortese n.147, composto da unità immobiliari accatastate con cat. A/10 e C/2 da destinare ad archivio per le esigenze del Comando Generale e dei Reparti alla capitale.

*Nota 10. Costi inerenti il patrimonio immobiliare*

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
Assicurazioni	12
Consulenze immobiliari	9
Consulenze notarili	3
IMU e TASI	269
Manutenzione	60
Oneri societari	35
Pulizia immobili	10
Spese Condominiali	13
UtENZE	27
Altri costi inerenti il patrimonio immobiliare	21
<b>Totale</b>	<b>459</b>

La voce pari a 459 migliaia di Euro riflette i costi collegati agli immobili, come di seguito indicato:

- 355 migliaia di Euro relativi ai costi inerenti gli immobili della Capogruppo;
- 82 migliaia di Euro derivanti dai conferimenti degli immobili da parte dei Fondi Conferenti alla Capogruppo avvenuti con l'aumento di capitale perfezionatosi il 24 agosto 2017 (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 1 - Rapporti con parti correlate);
- 22 migliaia di Euro relativi ai costi dell'immobile sito in Roma a Via Vinicio Cortese n.147 della controllata Cortese Immobiliare S.r.l..

## Nota 11. Costi di funzionamento

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
Salari e stipendi	186
Oneri sociali	62
Trattamento di fine rapporto	26
<b>Costi del personale</b>	<b>274</b>
Altri costi generali	2
Altre prestazioni professionali	72
Commissioni e spese bancarie	3
Consulenze amministrative	38
Consulenze legali e notarili	81
Consulenze tecniche	7
Costi di comunicazione e marketing	4
Emolumenti Amministratori	206
Emolumenti Collegio Sindacale	55
Spese viaggio	14
Diversi	28
Canoni di affitti / Noleggio spazi attrezzati	32
<b>Costi generali</b>	<b>542</b>
<b>Totale</b>	<b>816</b>

Tale voce include i costi relativi alla normale operatività del Gruppo, tra cui i costi del personale, gli oneri relativi agli organi sociali, i compensi della società di revisione e dei consulenti esterni, suddivisi come segue:

- 812 migliaia di Euro relativi alla Capogruppo;
- 4 migliaia di Euro relativi alla controllata Cortese Immobiliare S.r.l..

## Nota 12. Ammortamenti

	31/12/2017
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	2
<b>Ammortamenti</b>	<b>2</b>
<b>Totale</b>	<b>2</b>

Tale voce afferisce esclusivamente agli ammortamenti relativi alla Capogruppo.

## Nota 13. Altri costi ed oneri

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	220
Contributi associativi	6
Oneri societari generali	3
Svalutazioni quote OICR	6
Altri oneri minori	18
<b>Totale</b>	<b>253</b>

Gli altri costi operativi pari a 253 migliaia di Euro sono principalmente composti dai maggiori costi sostenuti per gli adempimenti connessi all'Aumento di Capitale effettuato il 24 agosto 2017 della Capogruppo, classificati nella voce "Assemblee, bilanci, adempimenti Consob e Borsa".

Si segnala che la voce "Svalutazioni quote OICR" pari a 6 migliaia di Euro afferisce alla svalutazione nella Capogruppo delle n. 45.755,834 quote di Morgan Stanley Investment Fund, acquistate al valore unitario di 43,71 Euro, pari a totali 2 milioni di Euro. Trattandosi di un Fondo (Sicav) ad accumulazione dei proventi, il valore della quota è stato adeguato al *fair value*, pari a 43,57 Euro per quota.

*Nota 14. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili in portafoglio*

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
Svalutazioni di immobili in portafoglio	6.008
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	(8.870)
<b>Totale</b>	<b>(2.862)</b>

Tale voce afferisce esclusivamente alle svalutazioni e rivalutazione degli immobili relativi alla Capogruppo. Per il relativo commento si rinvia alla Nota 1. Investimenti Immobiliari.

*Nota 15. Proventi/(Oneri) finanziari netti e Adeguamento valore partecipazioni in imprese controllate*

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
Interessi attivi su conti correnti bancari	2
Altri interessi attivi	28
<b>Proventi finanziari</b>	<b>30</b>
Interessi su finanziamenti bancari	80
Interessi su finanziamenti non bancari	2.162
Interessi passivi su altri debiti	307
<b>Oneri finanziari</b>	<b>2.549</b>
<b>Totale Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>(2.519)</b>
Svalutazioni partecipazioni in imprese controllate	343
<b>Totale Adeguamento valore da imprese controllate</b>	<b>(343)</b>

La voce Proventi (Oneri) finanziari netti è negativa per 2.519 migliaia di Euro ed è composta principalmente da:

- interessi attivi pari a 27 migliaia di Euro relativi alla sottoscrizione da parte della Capogruppo di obbligazioni per una tranche pari a nominali 6 milioni di Euro del prestito obbligazionario emesso dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A. in nome e per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund (operazione con parti correlate);
- interessi passivi per 62 migliaia di Euro sul finanziamento acceso dalla Capogruppo con la banca Intesa Sanpaolo, che riferisce all'immobile sito in Roma - Via Zara conferito da Saites S.r.l. con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017 per un debito residuo pari a 4.320 migliaia di Euro; tale finanziamento è stato estinto anticipatamente in data 29 dicembre 2017;
- interessi passivi per 12 migliaia di Euro sul finanziamento ipotecario di complessivi 74,5 milioni di Euro perfezionato dalla Capogruppo con Unicredit S.p.A. in data 29 dicembre 2017,

- come illustrato in precedenza, comprendente gli immobili di Milano (Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2, Corso San Gottardo n. 29 - 31 e Via Vittor Pisani n. 19) e di Roma (Via Zara);
- interessi passivi per 473 migliaia di Euro, sostenuti per il periodo 24 agosto-29 dicembre 2017 a fronte dei contratti di locazione finanziaria conferiti con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017 alla Capogruppo, per gli immobili siti in Via Vittor Pisani, Corso San Gottardo, Via Cavour e Via Spadari a Milano e per l'immobile sito in Via Dioguardi a Bari, di cui 515 migliaia di Euro con parti correlate (per maggiori dettagli vedasi l'Allegato 1 - Rapporti con parti correlate) e - 43 migliaia di Euro con Unicredit Leasing;
  - oneri finanziari per 1.983 migliaia di Euro, sostenuti per il riscatto anticipato degli immobili conferiti con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017 alla Capogruppo, siti in Via Vittor Pisani, Corso San Gottardo, Via Cuneo e Via Spadari a Milano, oggetto di contratti di locazione finanziaria con UniCredit Leasing, sui quali insisteva un debito residuo pari a complessivi Euro 67.956.685,33;
  - interessi passivi per 4 migliaia di Euro sul Mutuo ipotecario n. 0367050640945 di 3,9 milioni di Euro stipulato dalla controllata Cortese Immobiliare S.r.l. in data 5 dicembre 2006 con il Gruppo San Paolo IMI S.p.A. (oggi Intesa Sanpaolo), avente debito residuo al 31 dicembre 2017 di 1,789 milioni di Euro;
  - interessi passivi per 2 migliaia di Euro sul Mutuo ipotecario n. 0126050640666 di 2,1 milioni di Euro stipulato dalla controllata Cortese Immobiliare S.r.l. in data 3 maggio 2006 con il Gruppo San Paolo IMI S.p.A. (oggi Intesa Sanpaolo), avente debito residuo al 31 dicembre 2017 di 1,016 milioni di Euro;
  - interessi passivi su dilazioni erariali per 4 migliaia di Euro della controllata Cortese Immobiliare S.r.l..

La voce Adeguamento valore da imprese controllate è negativa per 343 migliaia di Euro ed è connessa alla svalutazione della partecipata Cortese Immobiliare S.r.l. effettuata nel bilancio della Capogruppo.

#### Nota 16. Imposte

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017
Imposte correnti	14
Imposte anticipate	14
<b>Totale</b>	<b>28</b>

La voce imposte correnti pari a 14 migliaia di Euro afferisce esclusivamente alle imposte relative alla controllata Cortese Immobiliare S.r.l. come indicato di seguito:

- 12 migliaia di Euro relativamente all'IRES dell'anno corrente;
- 2 migliaia di Euro relativamente all'IRAP dell'anno corrente.

La voce imposte anticipate pari a 14 migliaia di Euro è connessa alla operazione di Business Combination più ampiamente illustrata nel paragrafo apposito.

La Capogruppo ha realizzato redditi imponibili negativi sia ai fini IRAP che IRES. Non sono state iscritte imposte anticipate.

Attestazione del Bilancio Consolidato

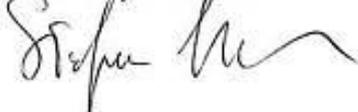
ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL  
REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E  
INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Daniela Debach, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re SIIQ 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 e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2017.
  
2. Si attesta, inoltre, che:
  - 2.1 il bilancio consolidato:
    - 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 dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
  
  - 2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Roma, 23 marzo 2018

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone



Il Dirigente preposto alla redazione

dei documenti contabili societari

Dott.ssa Daniela Debach



## Relazione della società di Revisione



**Relazione della Società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39  
e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**

**Ria Grant Thornton S.p.A.**  
Via Salaria 222  
00198 Roma

T 0039 (0) 6 8551752  
F 0039 (0) 6 85552023

Agli Azionisti della  
Nova Re SIIQ S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Nova Re (il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2017, 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. n. 38/2005.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Corso Vercelli n.45 - 20145 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n. 02342440393 - R.E.A. 1905425. Registro dei revisori legali n. 157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.610,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologno-Firenze-Genova-Milano-Napoli-Padova-Palermo-Parugia-Pescara-Portofino-Rimini-Roma-Torino-Trieste-Trento-Vercelli

Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTL), GTL and the member firms are not a worldwide partnership. GTL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTL does not provide services to clients. GTL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

[www.ria-granthornton.it](http://www.ria-granthornton.it)





Aspetti chiave	Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave
<p><b>Valutazione degli investimenti immobiliari</b> Gli investimenti immobiliari sono valutati al <i>fair value</i> (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del <i>fair value</i> nel conto economico per gli immobili della Controllante Nova Re SIIQ S.p.A.</p>	<p>Nell'ambito della revisione al bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 del Gruppo Nova Re sono state svolte le seguenti principali attività, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, in risposta all'aspetto chiave:</p>
<p>L'immobile di proprietà della Controllata Cortese Immobiliare S.r.l., è valutato anch'esso al <i>fair value</i> nell'ambito del bilancio consolidato, con la rilevazione degli effetti a patrimonio netto, alla data di acquisizione della partecipazione, secondo quanto previsto dall'IFRS 3 (Business Combination).</p>	<p>a) l'analisi della procedura di selezione posta in essere dalla Nova Re SIIQ S.p.A. per l'individuazione dell'esperto indipendente ai fini della valutazione degli immobili conferiti nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale della Nova Re SIIQ S.p.A., in natura e per cassa, perfezionatasi in data 24 agosto 2017 e, successivamente, confermato dagli amministratori per le stime alla data del 31 dicembre 2017 del portafoglio immobiliare del Gruppo;</p>
<p>Le valutazioni al <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari sono effettuate dagli amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente.</p>	<p>b) l'analisi dei metodi valutativi utilizzati dall'esperto indipendente (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari e metodo della trasformazione), tenuto conto delle caratteristiche fisiche e reddituali dei singoli immobili;</p>
<p>La stima del valore equo si basa su metodi valutativi che tengono conto delle previsioni di costi e ricavi futuri correlati a ciascun immobile e di assunzioni riguardanti la previsione dell'andamento previsto del mercato immobiliare e del mercato finanziario, delle condizioni economiche che incidono sui canoni di locazione, sull'affidabilità dei <i>tenants</i> e sulla previsione del tasso di occupazione futura degli immobili.</p>	<p>c) l'analisi dei principali parametri valutativi applicati e la ragionevolezza degli stessi sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti di mercato disponibili; d) confronto con il management della Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni valutative, utilizzate dal perito, all'attuale stato degli immobili.</p>
<p>La determinazione del <i>fair value</i> degli immobili, come sopra rappresentato, si basa un processo complesso di stima degli investimenti immobiliari e, pertanto, è stata da noi ritenuta di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio consolidato della Società e rappresenta un aspetto chiave della revisione.</p>	<p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.</p>

**Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Capogruppo Nova Re SIIQ S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.



**Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.



Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

**Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Nova Re SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 28 aprile 2017 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

**Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98**

Gli amministratori della Nova Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 5 aprile 2018

Ria Grant Thornton S.p.A.



Fabio Gallassi  
Socio

## CAPITOLO 4: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DI NOVA RE SIIQ S.P.A.

### *Prospetti contabili di Nova Re*

I prospetti contabili sono redatti in unità di Euro.

### Prospetto della posizione patrimoniale- finanziaria

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	Nota	31/12/2017	di cui parti correlate	31/12/2016	di cui parti correlate
<b>Attività non correnti</b>					
Investimenti immobiliari	1	131.000.000	0	0	0
Attività immateriali	2	7.744	0	0	0
Partecipazioni in imprese controllate	3	1.656.577	0	0	0
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>132.664.321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Attività correnti</b>					
Titoli	4	7.993.582	6.000.000	0	0
Crediti e altre attività correnti	5	2.009.124	401.604	1.194.354	14.447
Disponibilità liquide	6	7.486.499	0	153.303	0
<b>Totale attività correnti</b>		<b>17.489.205</b>	<b>6.401.604</b>	<b>1.347.657</b>	<b>14.447</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>150.153.526</b>		<b>1.347.657</b>	
<b>STATO PATRIMONIALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale		35.136.700	0	380.694	0
Riserva da sovrapprezzo		34.756.006	0	0	0
Altre riserve		(1.668.714)	(40.000)	600.000	0
Altre componenti di conto economico complessivo		3.251	0	(4.961)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(723.423)	0	0	0
Utili/(Perdite) del periodo		1.033.894	0	(718.462)	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>7</b>	<b>68.537.714</b>	<b>(40.000)</b>	<b>257.271</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	8	78.509.439	0	0	0
Benefici per i dipendenti	9	55.244	0	57.199	0
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>78.564.683</b>	<b>0</b>	<b>57.199</b>	<b>0</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori (correnti)	8	1.866.251	513.769	0	0
Debiti commerciali e altri debiti	10	1.184.878	340.055	1.033.187	198.245
<b>Totale passività correnti</b>		<b>3.051.129</b>	<b>853.825</b>	<b>1.033.187</b>	<b>198.245</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>81.615.812</b>	<b>853.825</b>	<b>1.090.386</b>	<b>198.245</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>150.153.526</b>		<b>1.347.657</b>	

La società, coerentemente con quanto effettuato per l'esercizio 2017, ha esposto nel dettaglio delle parti correlate e negli schemi di bilancio, il costo ed il debito relativo ai compensi del Collegio Sindacale dell'esercizio 2016.

### Prospetto Utile/Perdita d'esercizio

CONTO ECONOMICO - PER NATURA	Nota	31/12/2017	di cui parti correlate	31/12/2016	di cui parti correlate
Ricavi di locazioni	11	2.516.487	829.884	0	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	12	(437.488)	(82.500)	0	0
<b>Ricavi netti di locazione</b>		<b>2.078.999</b>	<b>747.384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ricavi netti per servizi</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costi del personale		(273.744)	0	(203.062)	0
<i>Salari e stipendi</i>		<i>(186.447)</i>	<i>0</i>	<i>(140.536)</i>	<i>0</i>
<i>Contributi</i>		<i>(68.884)</i>	<i>0</i>	<i>(46.436)</i>	<i>0</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		<i>(13.022)</i>	<i>0</i>	<i>(9.344)</i>	<i>0</i>
<i>Altri costi del personale</i>		<i>(5.391)</i>	<i>0</i>	<i>(6.746)</i>	<i>0</i>
Costi generali		(537.952)	(336.503)	(410.758)	(281.100)
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>13</b>	<b>(811.696)</b>	<b>(336.503)</b>	<b>(613.820)</b>	<b>(281.100)</b>
Altri ricavi e proventi		57	34	20.396	0
Ammortamenti	14	(1.936)	0	0	0
Altri costi ed oneri	15	(243.425)	(2.708)	(126.662)	0
<b>Totale altri ricavi e proventi/ altri costi ed oneri</b>		<b>(245.304)</b>	<b>(2.674)</b>	<b>(106.266)</b>	<b>0</b>
Rivalutazione di immobili		8.869.476	0	0	0
Svalutazione di immobili		(6.007.815)	0	0	0
<b>Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili</b>	<b>16</b>	<b>2.861.661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Reddito operativo</b>		<b>3.883.660</b>	<b>408.206</b>	<b>(720.086)</b>	<b>(281.100)</b>
Proventi/(oneri) finanziari netti	17	(2.506.343)	(488.361)	1.624	0
Adeguamento valore partecipazioni in imprese controllate	18	(343.423)	0	0	0
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>1.033.894</b>	<b>(80.155)</b>	<b>(718.462)</b>	<b>(281.100)</b>
Imposte		0	0	0	0
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>1.033.894</b>	<b>(80.155)</b>	<b>(718.462)</b>	<b>(281.100)</b>

La società, coerentemente con quanto effettuato per l'esercizio 2017, ha esposto nel dettaglio delle parti correlate e negli schemi di bilancio, il costo ed il debito relativo ai compensi del Collegio Sindacale dell'esercizio 2016.

### Prospetto del Risultato Economico Complessivo

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	31/12/2017	31/12/2016
<b>Utile (Perdita) del periodo</b>	<b>1.033.894</b>	<b>(718.462)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:		
Utili (perdite) attuariali su TFR	3.251	(4.961)
<b>Totale utile (perdita) complessiva</b>	<b>1.037.145</b>	<b>(723.423)</b>

### Utile (perdita) per azione

	31/12/2017	31/12/2016
Utile (perdita) del periodo	1.033.894	(718.462)
N. di azioni totali in circolazione alla fine del periodo	307.345.276	13.500.000
Utile (perdita) per azione	0,003	(0,053)

## Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Riserva copertura perdite	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Totale
<b>Saldo al 1/1/2015</b>	<b>2.045.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>	<b>(5.361)</b>	<b>(170.852)</b>	<b>(1.230.191)</b>	<b>1.039.322</b>
Destinazione risultato 2014	0	0	0	0	0	(1.230.191)	1.230.191	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	1.769	0	0	1.769
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	(660.396)	(660.396)
<i>Totale perdita complessiva</i>					1.769		(660.396)	(658.627)
Rinuncia finanziamento Soci	0	0		0		0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>2.045.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>	<b>(3.592)</b>	<b>(1.401.043)</b>	<b>(660.396)</b>	<b>380.695</b>
<b>Saldo al 1/1/2016</b>	<b>2.045.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>	<b>(3.592)</b>	<b>(1.401.043)</b>	<b>(660.396)</b>	<b>380.695</b>
Destinazione risultato 2015	(1.665.031)	0	0	(400.000)	3.592	1.401.043	660.396	0
Altri movimenti	(1)	0	0	0	0	0	0	(1)
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	600.000	0	0	0	0	600.000
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(4.961)	0	0	(4.961)
Risultato di esercizio	0	0	0	0		0	(718.462)	(718.462)
<i>Totale perdita complessiva</i>					(4.961)		(718.462)	(723.423)
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>380.694</b>	<b>0</b>	<b>600.000</b>	<b>0</b>	<b>(4.961)</b>	<b>0</b>	<b>(718.462)</b>	<b>257.271</b>
<b>Saldo al 1/1/2017</b>	<b>380.694</b>	<b>0</b>	<b>600.000</b>	<b>0</b>	<b>(4.961)</b>	<b>0</b>	<b>(718.462)</b>	<b>257.271</b>
Destinazione risultato 2016	0	0	0	0	0	(718.462)	718.462	0
Altri movimenti	34.756.006	34.756.006	0	0	4.961	(4.961)	0	69.512.012
Costi per aumento di capitale	0	0	(1.668.714)	0	0	0	0	(1.668.714)
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	(600.000)	0	0	0	0	(600.000)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	3.251	0	0	3.251
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	1.033.894	1.033.894
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>					3.251	0	1.033.894	1.037.145
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>35.136.700</b>	<b>34.756.006</b>	<b>(1.668.714)</b>	<b>0</b>	<b>3.251</b>	<b>(723.423)</b>	<b>1.033.894</b>	<b>68.537.714</b>

*Prospetto dei Flussi di Cassa*

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>1.033.894</b>	<b>(718.462)</b>
Ammortamenti e svalutazioni attività immateriali	1.936	0
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	0	0
Ammortamenti immobili	0	0
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(2.861.661)	0
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni e titoli	349.829	0
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammort	0	0
Fair value stock option e free share	0	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	13.837	9.883
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	0	0
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	0	0
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione</b>	<b>(1.462.165)</b>	<b>(708.579)</b>
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte</b>	<b>(1.462.165)</b>	<b>(708.579)</b>
Altre attività/altre passività	(682.026)	(59.821)
<i>Variazione crediti commerciali</i>	<i>(222.263)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione debiti commerciali</i>	<i>(231.772)</i>	<i>680.644</i>
<i>Variazione altre attività correnti</i>	<i>46.909</i>	<i>(759.415)</i>
<i>Variazione altre passività correnti</i>	<i>383.479</i>	<i>192.003</i>
<i>Variazione crediti tributari</i>	<i>(639.416)</i>	<i>(177.046)</i>
<i>Variazione debiti tributari</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Variazione fondo rischi e oneri</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	<i>(18.963)</i>	<i>3.993</i>
Crediti/debiti per vendita/acquisto immobili e partecipazioni	0	0
Debito per imposta di ingresso nel regime SIIQ	0	0
<b>Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria</b>	<b>(2.144.191)</b>	<b>(768.400)</b>
<i>Attività di investimento e disinvestimento</i>		
(Incremento)/decremento attività immateriali	(9.680)	0
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	0	0
(Incremento)/decremento di immobili	(128.138.339)	0
(Incremento)/decremento attività finanziarie	(7.993.582)	0
Acquisto di partecipazioni	(2.000.000)	0
Cessione di partecipazioni e cessioni/ rimborsi titoli	0	0
Dividendi incassati da partecipazioni valutate al patrimonio netto	0	0
<i>Attività Finanziaria</i>		
Distribuzione dividendi	0	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	33.087.292	0
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo azioni (al netto dei costi)	34.756.006	0
Variazione versamenti in conto aumento di capitale	(600.000)	600.000
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	80.375.690	0
<b>Disponibilità liquide generate nell'esercizio</b>	<b>7.333.196</b>	<b>(168.400)</b>
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>153.303</b>	<b>321.703</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>7.486.499</b>	<b>153.303</b>

## *Note esplicative*

### **FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 della Nova Re SIIQ S.p.A. è 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").

Gli schemi di bilancio e la relativa informativa sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1, così come previsto dalla Comunicazione Consob n° DEM 6064313 del 28 luglio 2006.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che, non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società e del Gruppo di operare in continuità aziendale.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 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;
- Prospetto Utile/Perdita d'esercizio, la cui forma di analisi è il metodo dei costi per natura;
- Prospetto del Risultato Economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto;
- Prospetto dei Flussi di Cassa, 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.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati nel prospetto utile/perdita d'esercizio e nel prospetto della situazione patrimoniale- finanziaria oltre che nelle note illustrative.

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 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.

Il bilancio di esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di Ria Grant Thornton S.p.A. ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014.

## PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS APPLICATI DAL 1 GENNAIO 2017

I seguenti emendamenti sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2017:

- In data 29 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Disclosure Initiative (Amendments to IAS 7)”* che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 7. Il documento ha l’obiettivo di fornire alcuni chiarimenti per migliorare l’informativa sulle passività finanziarie. In particolare, le modifiche richiedono di fornire un’informativa che permetta agli utilizzatori del bilancio di comprendere le variazioni delle passività derivanti da operazioni di finanziamento, ivi incluso le variazioni derivanti da movimenti monetari e variazioni derivanti da movimenti non-monetari. Le modifiche non prevedono uno specifico formato da utilizzare per l’informativa. Tuttavia, le modifiche introdotte richiedono che un’entità debba fornire una riconciliazione tra il saldo iniziale e il saldo finale per le passività derivanti da operazioni finanziarie. Come indicato nella nota 6, i debiti finanziari sono tutti sorti nell’esercizio; non è quindi richiesta la presentazione delle informazioni comparative relative ai precedenti esercizi. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio del Gruppo.
- In data 19 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses (Amendments to IAS 12)”* che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 12. Il documento ha l’obiettivo di fornire alcuni chiarimenti sull’iscrizione delle imposte differite attive sulle perdite non realizzate nella valutazione di attività finanziarie della categoria *“Available for Sale”* al verificarsi di determinate circostanze e sulla stima dei redditi imponibili per gli esercizi futuri. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle”* che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell’ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- IFRS 12 *Disclosure of Interests in Other Entities – Clarification of the scope of the Standard*. La modifica chiarisce l’ambito di applicazione dell’IFRS 12 specificando che l’informativa richiesta dal principio, ad eccezione di quella prevista nei paragrafi B10-B16, si applica a tutte le quote partecipative che vengono classificate come possedute per la vendita, detenute per la distribuzione ai soci o come attività operative cessate secondo quanto previsto dall’IFRS 5. Tale modifica è applicabile a partire dal 1° gennaio 2017.

## PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS e IFRIC OMOLOGATI DALL’UNIONE EUROPEA, NON ANCORA OBBLIGATORIAMENTE APPLICABILI E NON ADOTTATI IN VIA ANTICIPATA DALLA SOCIETA’ AL 31 DICEMBRE 2017

- In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers che, unitamente ad ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016, 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 obligation.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2018. Si attende che l'applicazione dell'IFRS 15 possa avere un impatto non significativo, tenuto conto che in relazione al perfezionamento delle operazioni straordinarie, i ricavi previsti saranno principalmente canoni di locazione, per i quali non ci si attende un impatto significativo in merito alla contabilizzazione degli stessi.

- In 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'**IFRS 9 - Financial Instruments**. Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39. Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Il principio introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di *fair value* di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al *fair value* attraverso il conto economico, nel caso in cui queste variazioni siano dovute alla variazione del merito creditizio dell'emittente della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate nel prospetto "*Other comprehensive income*" e non più nel conto economico. Inoltre, nelle modifiche di passività non sostanziali non è più consentito spalmare gli effetti economici della rinegoziazione sulla durata residua del debito modificando il tasso di interesse effettivo a quella data, ma occorrerà rilevarne a conto economico il relativo effetto.

Con riferimento all'*impairment*, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite su crediti venga effettuata sulla base del modello delle *expected losses* (e non sul modello delle *incurred losses* utilizzato dallo IAS 39) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici. Il principio prevede che tale *impairment model* si applichi a tutti gli strumenti finanziari, ossia alle attività finanziarie valutate a costo ammortizzato, a quelle valutate a *fair value through other comprehensive income*, ai crediti derivanti da contratti di affitto e ai crediti commerciali.

Infine, il principio introduce un nuovo modello di *hedge accounting* allo scopo di adeguare i requisiti previsti dall'attuale IAS 39 che talvolta sono stati considerati troppo stringenti e non idonei a riflettere le politiche di *risk management* delle società. Le principali novità del documento riguardano:

- l'incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'*hedge accounting*, includendo anche i rischi di attività/passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in *hedge accounting*;
- il cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti *forward* e delle opzioni quando inclusi in una relazione di *hedge accounting* al fine di ridurre la volatilità del conto economico;
- le modifiche al test di efficacia mediante la sostituzione delle attuali modalità basate sul parametro dell'80-125% con il principio della "relazione economica" tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non sarà più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettiva della relazione di copertura.

La maggior flessibilità delle nuove regole contabili è controbilanciata da richieste aggiuntive di informativa sulle attività di *risk management* della società.

- In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 16 - Leases** che è destinato a sostituire il principio IAS 17 - *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases – Incentives* e SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di *lease* ed introduce un criterio basato sul controllo (*right of use*) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (*lessee*) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di *lease* anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "*low-value assets*" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori. Per il leasing finanziario il Gruppo ha già provveduto alla contabilizzazione dei relativi contratti con rilevazione dell'immobile e del relativo debito finanziario.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno già applicato l'IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers*.

- Il 12 settembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "**Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts**". Per le entità il cui *business* è costituito in misura predominante dall'attività di assicurazione, le modifiche hanno l'obiettivo di chiarire le preoccupazioni derivanti dall'applicazione del nuovo principio IFRS 9 (dal 1° gennaio 2018) alle attività finanziarie, prima che avvenga la sostituzione dell'attuale principio IFRS 4 con il principio IFRS 17 *Insurance Contracts*, sulla base del quale sono invece valutate le passività finanziarie.

Le modifiche introducono due possibili approcci:

- *overlay approach*
- *deferral approach*.

Questi approcci consentiranno:

- la possibilità di rilevare nel conto economico complessivo (i.e. nel prospetto OCI), invece che nel conto economico, gli effetti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 9 piuttosto che dello IAS 39 ad alcune designate attività finanziarie prima dell'applicazione del nuovo principio avente ad oggetto i contratti assicurativi ("*overlay approach*").
- La possibilità di avvalersi di una temporanea esenzione dell'applicazione dell'IFRS 9 fino al primo tra la data di applicazione del nuovo principio sui contratti assicurativi o l'esercizio con inizio 1 gennaio 2021. Le entità che differiscono l'applicazione dell'IFRS 9 continueranno ad applicare l'attuale principio IAS 39 ("*deferral approach*").

## PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA

Alla data di riferimento del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 11 settembre 2014 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'*IFRS 10 e IAS 28 Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture*. Il documento è stato pubblicato al fine di risolvere l'attuale conflitto tra lo IAS 28 e l'IFRS 10. Secondo quanto previsto dallo IAS 28, l'utile o la perdita risultante dalla cessione o conferimento di un *non-monetary asset* ad una *joint venture* o collegata in cambio di una quota nel capitale di quest'ultima è limitato alla quota detenuta nella *joint venture* o collegata dagli altri investitori estranei alla transazione. Al contrario, il principio IFRS 10 prevede la rilevazione dell'intero utile o perdita nel caso di perdita del controllo di una società controllata, anche se l'entità continua a detenere una quota non di controllo nella stessa, includendo in tale fattispecie anche la cessione o conferimento di una società controllata ad una *joint venture* o collegata. Le modifiche introdotte prevedono che in una cessione/conferimento di un'attività o di una società controllata ad una *joint venture* o collegata, la misura dell'utile o della perdita da rilevare nel bilancio della cedente/conferente dipenda dal fatto che le attività o la società controllata cedute/conferite costituiscano o meno un *business*, nell'accezione prevista dal principio IFRS 3. Nel caso in cui le attività o la società controllata cedute/conferite rappresentino un business, l'entità deve rilevare l'utile o la perdita sull'intera quota in precedenza detenuta; mentre, in caso contrario, la quota di utile o perdita relativa alla quota ancora detenuta dall'entità deve essere eliminata. Al momento lo IASB ha sospeso l'applicazione di questo emendamento. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Società dall'adozione di queste modifiche.
- In data 20 giugno 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "*Classification and measurement of share-based payment transactions (Amendments to IFRS 2)*" che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IFRS 2. Le modifiche forniscono alcuni chiarimenti in relazione alla contabilizzazione degli effetti delle *vesting conditions* in presenza di *cash-settled share-based payments*, alla classificazione di *share-based payments* con caratteristiche di *net settlement* e alla contabilizzazione delle modifiche ai termini e condizioni di uno *share-based payment* che ne modificano la classificazione da *cash-settled* a *equity-settled*. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. Gli

amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle”* che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
  - IFRS 1 *First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards - Deletion of short-term exemptions for first-time adopters*. La modifica a tale principio è applicabile al più tardi a partire dagli esercizi che hanno inizio al 1° gennaio 2018 e riguarda l'eliminazione di alcune *short-term exemptions* previste dai paragrafi E3-E7 dell'Appendix E di IFRS 1 in quanto il beneficio di tali esenzioni si ritiene ormai superato.
  - IAS 28 *Investments in Associates and Joint Ventures – Measuring investees at fair value through profit or loss: an investment-by-investment choice or a consistent policy choice*. La modifica chiarisce che l'opzione per una *venture capital organization* o di altra entità così qualificata (come ad esempio un fondo comune d'investimento o un'entità simile) per misurare gli investimenti in società collegate e *joint venture* valutate al *fair value through profit or loss* (piuttosto che mediante l'applicazione il metodo del patrimonio netto) viene effettuata per ogni singolo investimento al momento della rilevazione iniziale. La modifica si applica dal 1° gennaio 2018.
  
- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Foreign Currency Transactions and Advance Consideration (IFRIC Interpretation 22)”*. L'interpretazione ha l'obiettivo di fornire delle linee guida per transazioni effettuate in valuta estera ove siano rilevati in bilancio degli anticipi o acconti non monetari, prima della rilevazione della relativa attività, costo o ricavo. Tale documento fornisce le indicazioni su come un'entità deve determinare la data di una transazione, e di conseguenza, il tasso di cambio a pronti da utilizzare quando si verificano operazioni in valuta estera nelle quali il pagamento viene effettuato o ricevuto in anticipo.
 

L'interpretazione chiarisce che la data di transazione è quella anteriore tra:

  - c) la data in cui il pagamento anticipato o l'acconto ricevuto sono iscritti nel bilancio dell'entità; e
  - d) la data in cui l'attività, il costo o il ricavo (o parte di esso) è iscritto in bilancio (con conseguente storno del pagamento anticipato o dell'acconto ricevuto).

Se vi sono numerosi pagamenti o incassi in anticipo, una data di transazione deve essere identificata per ognuno di essi. L'IFRIC 22 è applicabile a partire dal 1° gennaio 2018. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa interpretazione.
  
- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento *“Transfers of Investment Property (Amendments to IAS 40)”* che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 40. Tali modifiche chiariscono i trasferimenti di un immobile ad, o da, investimento immobiliare. In particolare, un'entità deve riclassificare un immobile tra, o da, gli investimenti immobiliari solamente quando c'è l'evidenza che si sia verificato un cambiamento d'uso dell'immobile. Tale cambiamento deve essere ricondotto ad un evento specifico che è accaduto e non deve dunque limitarsi ad un cambiamento delle intenzioni da parte del management di un'entità. Tali modifiche sono applicabili dal 1° gennaio 2018.

Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio del Gruppo.

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 17 - Insurance Contracts** che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 - *Insurance Contracts*. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico *principle-based* per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene. Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore. Il nuovo principio misura un contratto assicurativo sulla base di un *General Model* o una versione semplificata di questo, chiamato *Premium Allocation Approach* ("PAA").

Le principali caratteristiche del *General Model* sono:

- le stime e le ipotesi dei futuri flussi di cassa sono sempre quelle correnti;
- la misurazione riflette il valore temporale del denaro;
- le stime prevedono un utilizzo estensivo di informazioni osservabili sul mercato;
- esiste una misurazione corrente ed esplicita del rischio;
- il profitto atteso è differito e aggregato in gruppi di contratti assicurativi al momento della rilevazione iniziale; e,
- il profitto atteso è rilevato nel periodo di copertura contrattuale tenendo conto delle rettifiche derivanti da variazioni delle ipotesi relative ai flussi finanziari relativi a ciascun gruppo di contratti.

L'approccio PAA prevede la misurazione della passività per la copertura residua di un gruppo di contratti di assicurazione a condizione che, al momento del riconoscimento iniziale, l'entità preveda che tale passività rappresenti ragionevolmente un'approssimazione del *General Model*. I contratti con un periodo di copertura di un anno o meno sono automaticamente idonei per l'approccio PAA. Le semplificazioni derivanti dall'applicazione del metodo PAA non si applicano alla valutazione delle passività per i *claims* in essere, che sono misurati con il *General Model*. Tuttavia, non è necessario attualizzare quei flussi di cassa se ci si attende che il saldo da pagare o incassare avverrà entro un anno dalla data in cui è avvenuto il *claim*.

L'entità deve applicare il nuovo principio ai contratti di assicurazione emessi, inclusi i contratti di riassicurazione emessi, ai contratti di riassicurazione detenuti e anche ai contratti di investimento con una *discretionary participation feature* (DPF).

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2021 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le entità che applicano l'IFRS 9 - *Financial Instruments* e l'IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers*. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questo principio.

- In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato il documento interpretativo **IFRIC 23 - Uncertainty over Income Tax Treatments**. Il documento affronta il tema delle incertezze sul trattamento fiscale da adottare in materia di imposte sul reddito.

Il documento prevede che le incertezze nella determinazione delle passività o attività per imposte vengano riflesse in bilancio solamente quando è probabile che l'entità pagherà o recupererà l'importo in questione. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d'informativa ma sottolinea che l'entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni fatte dal management e relative all'incertezza inerente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1.

La nuova interpretazione si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questa interpretazione sul bilancio del Gruppo.

- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento *“Prepayment Features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)”*. Tale documento specifica che uno strumento di debito che prevede un'opzione di rimborso anticipato potrebbe rispettare le caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali (“SPPI” test) e, di conseguenza, potrebbe essere valutato mediante il metodo del costo ammortizzato o del *fair value through other comprehensive income* anche nel caso in cui la *“reasonable additional compensation”* prevista in caso di rimborso anticipato sia una *“negative compensation”* per il soggetto finanziatore. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio del Gruppo.
- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento *“Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)”*. Tale documento chiarisce la necessità di applicare l'IFRS 9, inclusi i requisiti legati all'*impairment*, alle altre interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture per le quali non si applica il metodo del patrimonio netto. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata.  
Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.
- In data 12 dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento *“Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle”* che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
  - IFRS 3 *Business Combinations* e IFRS 11 *Joint Arrangements*: l'emendamento chiarisce che nel momento in cui un'entità ottiene il controllo di un *business* che rappresenta una *joint operation*, deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in tale *business*. Tale processo non è, invece, previsto in caso di ottenimento del controllo congiunto.
  - IAS 12 *Income Taxes*: l'emendamento chiarisce che tutti gli effetti fiscali legati ai dividendi (inclusi i pagamenti sugli strumenti finanziari classificati all'interno del patrimonio netto) dovrebbero essere contabilizzate in maniera coerente con la transazione che ha generato tali profitti (conto economico, OCI o patrimonio netto).
  - IAS 23 *Borrowing costs*: la modifica chiarisce che in caso di finanziamenti che rimangono in essere anche dopo che il *qualifying asset* di riferimento è già pronto per l'uso o per la vendita, questi divengono parte dell'insieme dei finanziamenti utilizzati per calcolare i costi di finanziamento.

Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio del Gruppo.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

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

### 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 38.

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.

### 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.

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.

### Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi a interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri

e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

In particolare, nel misurare il *fair value* degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la Società deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la Società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile e al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia venduto.

Gli investimenti immobiliari sono valutati semestralmente da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

### **Leasing finanziario**

I leasing finanziari sono capitalizzati alla data di inizio del leasing al *fair value* del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni. I canoni sono ripartiti fra quota di capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito. Gli oneri finanziari sono imputati al conto economico.

Un contratto di leasing che trasferisce sostanzialmente alla Società tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, è classificato come leasing finanziario. Tutti gli altri sono leasing operativi.

## **Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Nel caso in cui i motivi che hanno portato alla rilevazione delle perdite vengano meno, il valore delle partecipazioni viene ripristinato.

Le partecipazioni in altre imprese sono classificate come attività finanziarie disponibili per la vendita (available for sale) e sono valutate al *fair value* salvo le situazioni in cui un prezzo di mercato o il *fair value* risultino indeterminabili: in tale evenienza si ricorre all'adozione del metodo del costo, rettificato per perdite durevoli di valore.

Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni di *fair value* vengono riconosciuti nel prospetto di conto economico complessivo.

In presenza di perdite per riduzione di valore o in caso di vendita, gli utili e le perdite riconosciuti fino a quel momento nel patrimonio netto sono contabilizzati a conto economico.

## **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.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), il test di impairment è sviluppato sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i *fair value* relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopraccitate perizie immobiliari, al netto del relativo effetto fiscale ove dovuto.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

## **Attività finanziarie**

In accordo con quanto previsto dallo IAS 32 e 39, le attività finanziarie vengono classificate nelle seguenti quattro categorie:

1. attività finanziarie valutate al *fair value*;

2. investimenti posseduti fino a scadenza;
3. finanziamenti e crediti finanziari assimilabili ai finanziamenti;
4. attività finanziarie disponibili per la vendita.

La classificazione dipende dallo scopo per il quale le attività vengono acquistate e detenute e il management determina la classificazione iniziale delle stesse al momento della loro prima iscrizione verificandola successivamente ad ogni data di Bilancio.

Di seguito una descrizione delle principali caratteristiche delle attività di cui sopra.

### **1. Attività finanziarie valutate al *fair value***

Tale categoria si compone di due sottocategorie:

- attività finanziarie detenute per specifico scopo di trading;
- attività finanziarie da considerare al *fair value* fin dal loro acquisto. In tale categoria vengono anche compresi tutti gli investimenti finanziari, diversi da strumenti rappresentativi di capitale, che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo, ma il cui *fair value* risulta determinabile.

Gli strumenti derivati vengono inclusi in questa categoria a meno che non siano designati come strumenti di copertura (hedge instruments) e il loro *fair value* viene rilevato a conto economico.

Tutte le attività di tale categoria sono classificate come correnti se sono detenute per trading o se ne è previsto il loro realizzo entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio.

La designazione di uno strumento finanziario in tale categoria è da considerarsi definitiva e può essere effettuata unicamente al momento della prima rilevazione.

#### ***Strumenti finanziari derivati***

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *fair value*, come stabilito dallo IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- *Fair value hedge* - Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del *fair value* di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del *fair value* dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- *Cash flow hedge* - Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata nel patrimonio netto. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico immediatamente.

## 2. Investimenti posseduti fino a scadenza

Rappresentano attività non derivate, con pagamenti fissi o determinabili a scadenze fisse, che il Gruppo ha intenzione di detenere fino a scadenza (es. obbligazioni sottoscritte).

La valutazione della volontà e della capacità di detenere il titolo fino a scadenza viene effettuata al momento della rilevazione iniziale, ed è verificata a ogni chiusura di bilancio.

In caso di cessione anticipata (significativa e non motivata da particolari eventi) di titoli appartenenti a tale categoria di attività si procede alla riclassificazione e valutazione di tutto il portafoglio titoli al *fair value* come attività finanziaria detenuta per la negoziazione.

## 3. Finanziamenti e crediti

Rappresentano attività finanziarie non derivate, con pagamenti fissi o determinabili, non quotate in un mercato attivo e per le quali la Società non intende effettuare operazioni di *trading*.

Sono incluse nelle attività correnti eccetto per la parte in scadenza oltre i 12 mesi dopo la data di bilancio che viene invece classificata come attività non corrente.

## 4. Attività finanziarie disponibili per la vendita

Si tratta di una categoria residuale rappresentata da attività finanziarie non derivate che sono designate come disponibili per la vendita e che non sono classificate in una delle categorie precedentemente descritte. Sono classificate come attività non correnti a meno che il management non intenda dismetterle entro 12 mesi dalla data di bilancio.

Di seguito si dettagliano gli effetti in termini di contabilizzazione della identificazione delle attività finanziarie nelle categorie identificate.

Le "Attività finanziarie valutate al *fair value* direttamente a conto economico" e le "Attività finanziarie disponibili per la vendita" vengono registrate al loro *fair value* aumentato degli oneri accessori all'acquisto.

Gli utili o le perdite relativi a attività finanziarie detenute per la negoziazione vengono immediatamente rilevati a conto economico.

Gli utili o le perdite relativi a attività finanziarie disponibili per la vendita sono iscritti in una voce separata del patrimonio netto fino a che esse non siano vendute o cessate o fino a che non si accerti che abbiano subito una perdita di valore.

Al verificarsi di tali eventi tutti gli utili o le perdite, in eccesso rispetto al costo originario, fino a quel momento rilevati direttamente nel patrimonio, netto vengono rilevati nel conto economico.

In caso di titoli negoziati nei mercati regolamentati il valore equo è determinato con riferimento alla quotazione di Borsa rilevata (*bid price*) al termine delle negoziazioni alla data di chiusura dell'esercizio.

Nel caso in cui per l'investimento non sia disponibile una valutazione di mercato, il valore equo viene determinato o in base al valore corrente di mercato di un altro strumento finanziario sostanzialmente uguale o tramite l'utilizzo di appropriate tecniche finanziarie, quali il *Discounted Cash Flow* (DCF o analisi dei flussi di cassa attualizzati).

Gli acquisti o le vendite regolate a "prezzi di mercato" sono rilevati alla data di negoziazione che corrisponde alla data in cui la Società si impegna ad acquistare o vendere l'attività.

Nel caso in cui il *fair value* non possa essere attendibilmente determinato, l'attività finanziaria viene valutata al costo, con indicazione nelle note illustrative della tipologia e relative motivazioni.

Gli "Investimenti posseduti fino a scadenza" e i "Finanziamenti e crediti finanziari assimilabili ai finanziamenti" vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato utilizzando il tasso di

interesse effettivo e tenendo conto di eventuali sconti o premi ottenuti al momento dell'acquisizione per rilevarli lungo l'intero periodo di tempo intercorrente fino alla scadenza. Gli utili o le perdite vengono rilevati a conto economico o nel momento in cui l'investimento giunge a maturazione o al manifestarsi di una perdita di valore, così come vengono rilevati durante il normale processo di ammortamento previsto dal criterio del costo ammortizzato.

Gli investimenti in attività finanziarie possono essere eliminati contabilmente (processo di derecognition) solo quando sono scaduti i diritti contrattuali a ricevere i flussi finanziari derivanti dagli stessi (es. rimborso finale di obbligazioni sottoscritte) o quando il Gruppo trasferisce l'attività finanziaria e, con essa tutti i rischi e benefici connessi alla stessa.

### **Attività non correnti detenute per la vendita**

Un'attività non corrente è classificata separatamente come attività non corrente posseduta per la vendita, se il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita, ritenuta altamente probabile anziché con il suo uso continuativo. Perché la vendita sia altamente probabile è necessario che siano state avviate le attività propedeutiche alla sua cessione e che il completamento della vendita avvenga entro un anno dalla data della classificazione. La Società valuta un'attività non corrente classificata come posseduta per la vendita al minore tra il suo valore contabile e il *fair value* al netto dei costi di vendita.

In conformità all'IFRS 5, i dati relativi alle attività destinate ad essere vendute vengono presentati in due specifiche voci dello stato patrimoniale: "Attività non correnti possedute per la vendita" e "Passività correlate ad attività non correnti possedute per la vendita".

Dalla data in cui tali attività sono classificate nella categoria delle attività non correnti possedute per la vendita, i relativi ammortamenti sono sospesi.

### **Imposte differite attive e passive**

Le imposte differite attive e passive sono determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e passività e il loro valore fiscale.

Le imposte differite attive e passive vengono determinate in base ad aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nel periodo i cui tali differimenti si realizzeranno, considerando le aliquote in vigore o quelle di nota successiva emanazione.

Non possono essere attualizzate e sono classificate tra le attività/passività non correnti.

Le imposte anticipate e differite sono accreditate o addebitate a patrimonio netto se si riferiscono a voci che sono accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto nell'esercizio o negli esercizi precedenti.

Le imposte anticipate sono contabilizzate solo quando è probabile il relativo recupero nei periodi futuri.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

### **Patrimonio netto**

Il capitale sociale rappresenta il valore nominale dei versamenti e dei conferimenti operati a tale titolo dagli azionisti. I costi incrementali direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati nel patrimonio netto.

Il costo di acquisto delle azioni proprie è iscritto in riduzione del patrimonio netto; gli effetti delle eventuali operazioni successive su tali azioni sono anch'essi rilevati direttamente a patrimonio netto.

### **Benefici ai dipendenti**

I benefici a 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.

Il costo dei benefici previsti ai sensi del piano a benefici definiti è determinato usando il metodo attuariale della proiezione unitaria del credito.

Le rivalutazioni, che comprendono gli utili e le perdite attuariali, le variazioni nell'effetto del massimale delle attività, esclusi gli importi compresi negli interessi netti sulla passività netta per benefici definiti ed il rendimento delle attività a servizio del piano (esclusi gli importi compresi negli interessi netti sulla passività netta per benefici definiti), sono rilevate immediatamente nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria addebitando od accreditando gli utili portati a nuovo attraverso le altre componenti di conto economico complessivo nell'esercizio in cui sono si manifestano.

Le rivalutazioni non sono riclassificate a conto economico negli esercizi successivi.

Il costo relativo alle prestazioni di lavoro passate è rilevato a conto economico alla data più remota tra le seguenti:

- la data in cui si verifica una modifica o la riduzione del piano;
- la data in cui la società rileva i costi di ristrutturazione correlati.

Gli interessi netti sulla passività /attività netta per benefici definiti devono essere determinati moltiplicando la passività /attività netta per il tasso di sconto. La società rileva le seguenti variazioni dell'obbligazione netta per benefici definiti nel costo del venduto, nelle spese amministrative e nei costi di vendita e distribuzione nel conto economico consolidato (per natura):

- costi per prestazioni di lavoro, comprensivi di costi per prestazioni di lavoro correnti e passate, utili e perdite su riduzioni ed estinzioni non di routine;
- interessi attivi o passivi netti.

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.

### **Fondi rischi ed oneri**

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando la Società deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un'uscita di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando la Società ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, il costo dell'eventuale accantonamento è presentato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto del valore del denaro nel tempo è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando la passività viene attualizzata, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

### **Debiti finanziari**

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che il Gruppo non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio.

### **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.

### **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.

### **Ricavi**

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o da ricevere, tenuto conto dei termini di pagamento contrattualmente definiti ed escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- " *Ricavi di locazione*: i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà della Società sono contabilizzati sulla base del principio contabile internazionale IAS 17 (paragrafo 50), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.
- " *Ricavi di vendita di immobili*: i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

### Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

### 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.

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli Azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.

### Imposte correnti

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

La Società in quanto SIIQ è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi. Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente.

### Imposte differite

In merito alla gestione non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee

saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

### 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.

La valutazione degli immobili viene effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando apposite valutazioni redatte da esperti indipendenti e di riconosciuta professionalità ed onorabilità.

Gli incarichi per le valutazioni immobiliari sono infatti conferiti soltanto ad esperti che si obbligano ad operare con indipendenza, integrità ed obiettività.

Per dicembre 2017 la valutazione degli immobili in portafoglio è stata affidata a Duff & Phelps REAG S.p.A..

Il costo per l'esercizio 2017 per gli onorari corrisposti all'esperto indipendente per le valutazioni degli immobili è pari a Euro 12 mila oltre IVA. Tali compensi sono forfettari e fissi per tutta la durata dell'incarico.

Nova Re, oltre a seguire le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie *best practices* di settore, si è dotato di una specifica procedura aziendale che, sulla base della normativa vigente in materia, definisce, inter alia, le regole di selezione e nomina degli esperti indipendenti, prevedendo che possano essere nominati solo quei soggetti che rispondono a predefiniti requisiti di professionalità, indipendenza ed onorabilità.

Le valutazioni da parte dell'Esperto Indipendente sono eseguite per singolo immobile adottando criteri di valutazione compatibili con le previsioni dell'IFRS 13 e di seguito illustrati:

- **Metodo Comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Reddittuale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici.

- ✓ *Capitalizzazione Diretta*: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
- ✓ *II. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)*, basato:
  - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
  - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
  - c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile o combinati l'uno con l'altro, in funzione delle specificità dello stesso. Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore. Il massimo e migliore utilizzo viene determinato sulla base di considerazioni specifiche in funzione delle caratteristiche tipologiche/localizzazione/urbanistiche dell'immobile valutato e del mercato immobiliare di riferimento.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da una apposita procedura interna che regola tutte le attività del processo: dalla selezione e nomina dei periti, alla documentazione che viene trasmessa agli stessi, ai metodi di valutazione, al sopralluogo degli immobili valutandi, alle regole operative e di coordinamento con i periti, al monitoraggio dell'intero processo.

Tra le informazioni ed i dati utilizzati ai fini delle valutazioni si possono comprendere, tra le altre:

- informazioni fornite ai periti dalla Nova Re, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti;
- assunzioni fatte direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il *capitalization rate*, la curva di inflazione, ecc.). La definizione di tali elementi valutativi si fonda sul loro giudizio professionale, considerata un'attenta osservazione del mercato di riferimento.

Le informazioni trasmesse ai periti, le assunzioni e i modelli di valutazione da questi utilizzati sono riviste dal *Real Estate Manager* e dal *Head of Real Estate*, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica.

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *fair value* ai cambiamenti che intervengono nei principali input non osservabili, si rileva che si avrebbero riduzioni di *fair value* nelle seguenti ipotesi:

- decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuali e/o nella stima dei canoni annui per sqm.;
- un incremento dei tassi di attualizzazione (*discount rate*) e/o dei tassi di capitalizzazione (*capitalization rate*);
- l'emersione di spese incrementative sugli immobili non previste;
- per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (*capex*), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento del *timing* delle stesse;
- problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali *tenant*.

Variazioni opposte dei suddetti fenomeni comporterebbero, invece, un aumento del *fair value*.

### **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.

### **MODIFICHE AGLI SCHEMI CONTABILI**

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 espone un prospetto dell'utile/(perdita) dell'esercizio che rappresenta separatamente i profitti netti derivanti dalla locazione, i ricavi netti derivanti dalla cessione di immobili e i costi relativi all'ordinaria operatività della Società. Tale esposizione, comunemente adottata dalle società operanti nel settore immobiliare, permette di rappresentare al meglio la redditività degli investimenti in base alla natura delle attività svolte. A tal fine si è ritenuto opportuno riesporre i dati comparativi relativi al prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio del bilancio al 31 dicembre 2016, in modo da rendere comparabili i dati esposti nei due esercizi di riferimento.

Si riportano di seguito il prospetto di riconciliazione comprendente le principali riclassifiche effettuate al prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio al 31 dicembre 2016. Si precisa che l'adozione del nuovo prospetto non ha in alcun modo comportato modifiche o aggiustamenti nel risultato dell'esercizio precedente.

Prospetto dell'utile d'esercizio esposto al 31 dicembre 2016	Note	Voce conto economico riclassificato	31/12/2016
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	Ricavi di locazioni	0
Altri ricavi	20.396	(a) Altri ricavi e proventi	20.396
<b>Ricavi lordi</b>	<b>20.396</b>	<b>Ricavi lordi</b>	<b>20.396</b>
Costi per materie prime e servizi	(410.758)	(b) Costi generali	(410.758)
Costo del personale	(203.062)	Costo del personale	(203.062)
Altri costi operativi	(126.662)	(c) Altri costi ed oneri	(126.662)
<b>Costi operativi</b>	<b>(740.482)</b>	<b>Costi operativi</b>	<b>(740.482)</b>
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>(720.086)</b>	<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>(720.086)</b>
Ammortamenti	0	Ammortamenti	0
Svalutazioni e accantonamenti	0	Svalutazioni e accantonamenti	0
<b>Risultato operativo</b>	<b>(720.086)</b>	<b>Risultato operativo</b>	<b>(720.086)</b>
Proventi finanziari	2.347	(d) Proventi/(oneri) finanziari netti	1.624
Oneri finanziari	(723)		
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(718.462)</b>	<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(718.462)</b>
Imposte	0	Imposte	0
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(718.462)</b>	<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(718.462)</b>

(a) Al 31 dicembre 2016 la voce *Altri ricavi* è stata riclassificata nel nuovo prospetto nella voce *Altri ricavi e proventi*.

(b) Al 31 dicembre 2016 la voce *Costi per materie prime e servizi* è stata riclassificata nel nuovo prospetto nella voce *Costi generali*.

(c) Al 31 dicembre 2016 la voce *Altri costi operativi* è stata riclassificata nel nuovo prospetto nella voce *Altri costi ed oneri*.

(d) Al 31 dicembre 2016 le voci *Proventi finanziari* e *Oneri Finanziari* sono state riclassificate nel nuovo prospetto nella voce *Proventi/(oneri) finanziari netti*.

La differente esposizione delle voci originarie del prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio e le modifiche apportate hanno comportato la separazione dei costi di gestione del portafoglio immobiliare, al netto dei ricavi da ribaltamento, e dei costi relativi alla struttura societaria, al fine di rappresentare distintamente la redditività degli investimenti e i costi legati alla struttura operativa della Società.

## INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI QUOTATE - SIIQ

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007 (di seguito anche il "Decreto"), comporta l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP ("Regime Speciale") del reddito d'impresa derivante, *inter alia*, dall'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente").

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto Legge n. 133/2014 (di seguito anche "D. L. n. 133/2014"), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito con modificazioni dalla Legge 11 Novembre 2014, n. 164.

Agli effetti dell'applicazione del Regime Speciale, l'utile netto derivante dalla gestione esente è destinato ad essere tassato in capo ai Soci, in conseguenza della sua distribuzione. La distribuzione deve obbligatoriamente essere deliberata (a pena di decadenza dal regime speciale) in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio nel corso del quale l'utile esente si è formato. In particolare, il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci (i) almeno al 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati c.d. "gestione esente" - (quale risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio), se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile netto della gestione esente, ovvero (ii) almeno al 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile netto della gestione esente. L'obbligo di distribuzione nella misura predetta concerne l'utile netto del conto economico derivante dalla gestione esente disponibile, in base alle regole civilistiche, per la distribuzione ai soci (art.7 del "decreto")

Con il D. L.n. 133/2014 è stato previsto un ulteriore regime obbligatorio di distribuzione degli utili, che si affianca a quello preesistente, e che consiste nell'obbligo di distribuire, nei successivi due esercizi a quello di realizzo, il 50% dei proventi corrispondenti alle plusvalenze nette realizzate che originano dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati.

Nova Re SIIQ S.p.A., ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1 gennaio 2017.

Nova Re SIIQ S.p.A., tenuto conto della variazione del capitale sociale comunicata al mercato in data 21 dicembre 2017 ha reso noto che la partecipazione complessiva detenuta al 31 dicembre 2017 (direttamente e indirettamente) dall'Azionista di controllo Sorgente SGR S.p.A. risulta inferiore al 60% del capitale sociale della Società. Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Risultano pertanto soddisfatti tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"): conseguentemente, in conformità con quanto previsto dal Piano Industriale della Società, il Regime Speciale SIIQ esplica i propri effetti a far data dal primo periodo d'imposta per cui è stata esercitata l'opzione (1° gennaio 2017).

**INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI (art.3, comma 2. D.M. n.174 del 7 luglio 2007)**

Con riguardo ai Requisiti Statutari di Nova Re SIIQ S.p.A., lo Statuto all'art. 4, prevede:

**(1) Regole in materia di investimenti**

La Società non investe in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie: (i) direttamente, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; e (ii) direttamente, e/o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del patrimonio immobiliare del gruppo ad essa facente capo (il "Gruppo"). A tale proposito si precisa che, nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;

**(2) Limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte**

La Società non può generare: (i) direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo. Il limite sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttori/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

**(3) Limite massimo di leva finanziaria**

La Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% della somma del valore totale del proprio patrimonio immobiliare, del valore di Bilancio delle partecipazioni in società controllate e del valore nominale dei crediti finanziari verso società controllate; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, indebitamento finanziario consolidato (inclusi i debiti verso la società controllante), al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% del valore totale del patrimonio immobiliare del Gruppo.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli Azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi.

Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti di concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti punti (1), (2) e (3) troveranno applicazione fino a quando la Società manterrà la qualifica di SIIQ. Venuta meno la qualifica di SIIQ, con conseguente definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa- anche regolamentare- di volta in volta applicabile, tali regole cesseranno di produrre effetto.

Si conferma comunque che i limiti di cui ai precedenti punti (1), (2) e (3) non sono stati superati né dalla Nova Re SIIQ S.p.A, né a livello consolidato dal Gruppo Nova Re.

## INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI PER LA PERMANENZA NEL REGIME SPECIALE

### (1) Requisiti oggettivi

Come previsto dall'art. 1, co. 121, della Legge n. 296/2006, le SIIQ devono svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. Tale attività si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale destinati alla locazione, le partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Fondi (o SICAF) immobiliari qualificati rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale (parametro patrimoniale) e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti, rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico (parametro economico). Il mancato rispetto per 3 esercizi consecutivi di uno dei due parametri sopra indicati determina la definitiva cessazione del regime speciale a decorrere dal secondo dei tre esercizi. Il mancato rispetto di entrambi i parametri, con riferimento al medesimo esercizio, determina la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dall'esercizio in relazione al quale la condizione di decadenza si realizza.

Di seguito si riportano le risultanze del calcolo dei suddetti parametri, che risultano entrambi rispettati per il 2017, in base ai dati patrimoniali ed economici risultanti dal Bilancio di Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017.

### Parametro patrimoniale

<i>Migliaia di euro</i>		<b>31/12/2017</b>
<b>Nova Re SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale</b>		
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A)	131.000
Partecipazioni in SIINQ e in fondi immobiliari qualificati	(B)	0
<b>Totale numeratore</b>	<b>(C)=(A)+(B)</b>	<b>131.000</b>
<i>Totale attivo patrimoniale</i>	<i>(D)</i>	<i>150.154</i>
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:		
Valore di carico della sede della SIIQ		==
Disponibilità liquide		(7.486)
Finanziamenti verso società del Gruppo		(225)
Crediti commerciali		(570)
Attività per strumenti derivati		==
Imposte differite attive		==
Crediti tributari (inclusa IVA)		(1.073)
Risconti attivi		(85)
<u>Totale rettifiche</u>	<u>(E)</u>	<u>(9.439)</u>
<b>Totale denominatore: attivo patrimoniale rettificato</b>	<b>(F)=(D)+(E)</b>	<b>140.714</b>
<b>Parametro patrimoniale</b>	<b>(C)/(F)</b>	<b>93,10%</b>

Il parametro patrimoniale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 131.000 migliaia di Euro, che include il valore di carico: (i) degli immobili destinati alla locazione che ammontano a 131.000 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde al valore di carico degli "Immobili di investimento";
- il denominatore, pari complessivamente a 140.714 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (150.154 migliaia di Euro) rettificato al fine di escludere, in applicazione dei criteri indicati dall'art. 6 del D. M. 174/2007: i) il valore delle disponibilità liquide (7.486 migliaia di Euro); ii) il valore dei finanziamenti verso società del Gruppo (225 migliaia di Euro); iii) il valore dei crediti commerciali derivanti sia dalla gestione esente sia, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008, dalla gestione imponibile (570 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza patrimoniale, sono stati esclusi: iv) il valore dei crediti tributari (1.073 migliaia di Euro); viii) i risconti attivi relativi all'attività di locazione esente (85 migliaia di Euro).

### Parametro reddituale

Migliaia di euro		31/12/2017
<b>Nova Re SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale</b>		
Canoni di locazione e ricavi assimilati	(A)	2.403
Plusvalenze realizzate sulle vendite immobiliari	(B)	0
Dividendi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari qualificati	(C)	0
<b>Totale numeratore</b>	<b>(D)=(A)+(B)+(C)</b>	<b>2.403</b>
<i>Totale componenti economici positivi</i>	(E)	11.417
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:		
Rivalutazioni di immobili		(8.869)
Proventi per riaddebiti di costi		(114)
Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura		0
Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini		0
Imposte differite attive e interessi su crediti tributari		0
Totale rettifiche	(F)	(8.983)
<b>Totale denominatore: componenti economici positivi rettificati</b>	<b>(G)=(E)+(F)</b>	<b>2.434</b>
<b>Parametro reddituale</b>	<b>(D)/(G)</b>	<b>98,72%</b>

Il parametro reddituale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 2.403 migliaia di Euro, include i ricavi per: (i) canoni di locazione degli immobili destinati a tale attività (immobili di investimento) pari complessivamente a 2.403 migliaia di Euro. Si precisa che il suddetto importo è comprensivo dei ricavi assimilabili ai canoni di locazione, quali gli indennizzi da conduttori (ma non anche i proventi derivanti dal riaddebito di costi ai conduttori);
- il denominatore, pari complessivamente a 2.434 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammontare complessivo dei componenti positivi del Conto Economico (11.417 migliaia

di Euro), rettificato al fine di escludere le rivalutazioni di immobili rilevate nell'esercizio in applicazione del modello del *fair value* per la valutazione del portafoglio immobiliare (8.869 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza economica, sono stati esclusi: i) i proventi che rappresentano riaddebiti di costi quali, prevalentemente, quelli relativi al riaddebito di costi a conduttori di immobili destinati alla locazione (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale). Le rettifiche per tali componenti economici ammontano complessivamente a 114 migliaia di Euro.

Con riferimento invece agli obblighi di distribuzione previsti dall'art. 1, comma 123 e 123-bis, della Legge n. 296/2006, si segnala che il Bilancio dell'esercizio 2017 si chiude con un risultato netto complessivo pari a 1.033.894 migliaia di Euro (dato da un risultato positivo della gestione esente pari a 1.403.242 migliaia di Euro e un risultato negativo della gestione imponibile di 369.349 migliaia di Euro).

### **(2) Requisiti soggettivi**

Nova Re SIIQ S.p.A., che redige il bilancio in applicazione dei principi contabili internazionali, rispetta i requisiti soggettivi previsti dalla normativa di riferimento per la permanenza nel regime speciale, essendo una società: i) costituita in forma di società per azioni; ii) residente ai fini fiscali in Italia; iii) le cui azioni sono negoziate presso la Borsa Italiana.

Si conferma inoltre che nel 2017 non sono intervenute operazioni straordinarie che hanno avuto effetto sui requisiti di permanenza nel regime speciale.

### **(3) Requisiti relativi alla struttura partecipativa**

In base alle informazioni in possesso della Società, non risultano soci che detengono direttamente o indirettamente, ai sensi dell'art. 1, co. 119, della Legge n. 296/2006 e modificato dalla Legge n. 164/2014, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

### **Suddivisione dei componenti economici tra gestione esente e gestione imponibile e relativi criteri di ripartizione**

Di seguito si riporta il conto economico al 31 dicembre 2017 suddiviso tra gestione esente e gestione imponibile (dati in migliaia di Euro).

(valori in migliaia di Euro)

	Totale (A)	Gestione esente (B)	Gestione imponibile (A)-(B)
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.517	2.517	0
Altri ricavi	0	0	0
Ricavi lordi	2.517	2.517	0
Costi per materie prime e servizi	(940)	(903)	(37)
Costo del personale	(274)	(270)	(4)
Altri costi operativi	(272)	(266)	(6)
Costi operativi	(1.486)	(1.439)	(47)
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>1.031</b>	<b>1.078</b>	<b>(47)</b>
Rettifiche di valore	2.510	2.860	(350)
<b>Risultato operativo</b>	<b>3.541</b>	<b>3.938</b>	<b>(397)</b>
Proventi finanziari	30	3	27
Oneri finanziari	(2.537)	(2.537)	(0)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>1.034</b>	<b>1.404</b>	<b>(370)</b>

I risultati riportati nella precedente tabella relativamente alle due gestioni, derivano dalla separazione dei componenti economici dell'esercizio 2017 quali risultanti dalla contabilità separata adottata dalla Società per tali componenti. La contabilità separata ha, infatti, il fine di identificare i risultati gestionali dell'attività esente e di quella imponibile attraverso: i) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni dei componenti economici specificamente imputabili alle stesse; ii) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni, secondo un ragionevole pro quota percentuale, dei componenti economici "comuni" (in quanto non specificamente riferibili ad una delle due gestioni).

In particolare, si evidenzia che Nova Re SIIQ S.p.A. ha adottato, ai fini della attribuzione alla gestione esente (o imponibile) di tali componenti "comuni" il parametro reddituale come più esattamente conteggiato ed espresso nella percentuale (98,72%) di cui alla tabella sopra riportata al paragrafo "parametro reddituale", in quanto ritenuto il parametro percentuale maggiormente idoneo per operare la suddetta ripartizione, poiché - depurato dei componenti economici non riferibili ad alcuna attività svolta - effettivamente espressivo del rapporto di incidenza percentuale dell'attività di locazione rispetto al complesso delle attività esercitate dalla Società.

Si precisa altresì che per i redditi derivanti dalla gestione esente è stata applicata l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione imponibile sono state applicate le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP.

## Note di commento ai prospetti contabili

### ATTIVO

#### Nota 1. Investimenti immobiliari

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

(valori in migliaia di Euro)

	<b>Fabbricati</b>
Valore netto contabile al 01/01/2017	0
Conferimenti in natura	128.000
Incrementi	138
Rivalutazioni (svalutazioni)	2.862
<b>Valore netto contabile al 31/12/2017</b>	<b>131.000</b>

#### Conferimenti in natura

Come già ampiamente illustrato nella relazione sulla gestione l'aumento di capitale sociale in natura si è realizzato in data 24 agosto 2017 per un ammontare pari ad Euro 47.471.011,346 comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673, mediante l'emissione di n. 183.640.276 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,2585 comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925). Il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del Codice Civile, mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del Codice Civile) degli elementi patrimoniali di seguito riportati dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017 di cui al Prospetto Informativo:

(a) posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie emesse a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193;

(b) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 - CAB 3212 - CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie emesse a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076;

(c) posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie emesse a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507;

(d) posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 - Conferente Fondo Tiziano - Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie emesse a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497;

(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.00,00, inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 alla data del 28 febbraio 2017 di cui la Conferente è debitrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di contratto di mutuo garantito da ipoteca sul menzionato bene; le nuove azioni ordinarie emesse a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale accollato da Nova Re SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003.

In particolare ai fini della valutazione del Portafoglio Iniziale nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Natura la Società si è avvalsa del criterio previsto dall'art. 2343-ter, comma 2, lett. b) del Codice Civile. Nel caso di specie la valorizzazione degli immobili oggetto del Portafoglio Iniziale è stata effettuata al minore tra (i) il valore lordo di ciascun *asset* risultante dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei Fondi conferenti (inclusive, quanto alla relazione annuale di gestione di un Fondo, del valore lordo dell'immobile conferito da Saites) e (ii) il valore lordo di ciascun *asset* risultante dalla perizia riferita alla data del 28 febbraio 2017 resa dall'esperto indipendente nominato da Nova Re, in ogni caso al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017.

Si riporta di seguito la composizione del Portafoglio Iniziale:

(valori in migliaia di Euro)

Comune	Indirizzo	Società / Fondo conferente	Natura giuridica	Valore di conferimento	Debito residuo al 28/02/2017	Società di leasing / Banca	Net Asset value	N° azioni
BARI	VIA DIOGUARDI	Fondo Donatello Comparto Puglia Due	Leasing immobiliare	16.200	7.123	Unicredit Leasing	9.077	35.114.507
MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola		16.600	12.128		4.472	
MILANO	VIA CUNEO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola	Leasing immobiliare	24.200	17.681	Unicredit Leasing	6.519	79.612.497
MILANO	VIA SPADARI	Fondo Tiziano Comparto San Nicola		35.600	26.010		9.590	
MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	Leasing immobiliare	24.800	14.792	Unicredit Leasing	10.008	38.717.193
ROMA	VIA ZARA	SAITES S.r.l.	Piena Proprietà	10.600	4.320	Intesa San Paolo	6.280	24.294.003
<b>Tot. portafoglio immobiliare</b>				<b>128.000</b>	<b>82.055</b>		<b>45.945</b>	<b>177.738.200</b>
MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	Cash Collateral	1.526	-	B.P.V.	1.526	5.902.076
<b>Totale generale</b>				<b>129.526</b>	<b>82.055</b>		<b>47.471</b>	<b>183.640.276</b>

Come ampiamente descritto nel Prospetto Informativo, la Società potrà valutare eventuali ulteriori aumenti di capitale da liberarsi mediante conferimenti in natura di immobili (da acquisire direttamente, o anche mediante assunzione di contratti di *leasing* e/o partecipazioni), prevalentemente locati a conduttori di adeguato *standing* creditizio; inoltre, potrà valutare in futuro l'acquisizione di società di servizi immobiliari (*property, project, facility, agency, etc.*), quote di fondi immobiliari e società di gestione del risparmio, specializzate in fondi immobiliari e potrà specializzare, anche mediante la costituzione di società (SIINQ) *ad hoc*, la gestione delle diverse tipologie di immobili.

## Incrementi

La voce incrementi si riferisce totalmente alla Capogruppo e riguarda principalmente costi sostenuti per l'immobile di Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1, per circa 97,6 migliaia di Euro, connessi al progetto di valorizzazione del cespite a seguito dell'intervenuta disdetta del contratto di locazione da parte di Telecom; il restante importo riguarda principalmente costi notarili

connessi al riscatto del portafoglio immobiliare in leasing per effetto della operazione di rifinanziamento con Unicredit S.p.A.

### Principali eventi del periodo

- Il conduttore Telecom Italia S.p.A. ha comunicato, nel mese di novembre 2017, formale disdetta dal contratto di locazione dell'immobile di Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1, con decorrenza novembre 2018. In vista della migliore valorizzazione dell'immobile, alla luce del nuovo scenario di vacancy, nel mese di dicembre 2017 è stata presentata al Comune di Bari la documentazione necessaria alla richiesta di applicazione del Piano Casa. Tale immobile, alla data del 31 dicembre, ha subito una variazione in diminuzione rispetto al valore di conferimento pari a 5,798 milioni di Euro, imputabile alla disdetta ricevuta dal conduttore Telecom, e alle conseguenti ricadute in termini di svalutazione del compendio che incorporano i rischi connessi al riposizionamento dell'immobile.
- Per quanto riguarda l'immobile sito a Milano, Via Vittor Pisani, la società sta valutando la possibilità di destinare alla vendita il suddetto immobile. In considerazione dell'interesse del mercato, nel mese di novembre il Consiglio di Amministrazione della Nova Re ha deliberato la possibilità di cederlo sul mercato e, pertanto, sono state avviate interlocuzioni per la vendita. Tale immobile, alla data del 31 dicembre, presenta una rivalutazione rispetto al valore di conferimento pari a 5,192 milioni di Euro, imputabile principalmente alla positiva evoluzione del mercato direzionale Milanese che ha visto una intensa compressione dei rendimenti dovuta alla mancanza di prodotto di qualità.
- In data 29 dicembre 2017 Nova Re SIIQ ha perfezionato un finanziamento ipotecario di 74,5 milioni di Euro della durata di cinque anni su una porzione consistente del proprio portafoglio immobiliare, comprendente i cespiti di Milano (Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2, Corso San Gottardo n. 29-31 e Via Vittor Pisani n. 19) e di Roma (Via Zara). Le risorse acquisite mediante l'indebitamento contratto hanno consentito l'estinzione anticipata dei leasing finanziari già esistenti sui medesimi immobili, riconducendo la proprietà diretta degli asset nell'ambito del patrimonio aziendale per la quale gli oneri di diretta imputazione ad incremento del valore degli immobili sono pari a 41 migliaia di Euro.

### Rivalutazioni (Svalutazioni)

La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per 8,869 milioni di Euro e svalutazioni per 6,008 milioni di Euro, con un impatto netto positivo pari a 2,862 milioni di Euro.

L'adeguamento al *fair value* fa riferimento alle perizie redatte dall'esperto indipendente sugli immobili, in osservanza degli standard "RICS Valuation-Professional Standards ed in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *fair value*.

La gerarchia del *fair value*, classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1, osservabili, direttamente o indirettamente, per l'attività o la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività;
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o la passività.

Il portafoglio immobiliare della Società è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare della Nova Re SIIQ S.p.A. distinto per tipologia di immobile, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2017:

Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Valori al 31 dicembre 2017	Data ultima perizia	Imput significativi non osservabili sul mercato ( Level 3)
BARI	VIA DIOGUARDI	Leasing immobiliare	IAS 40 Fair Value	10.500.000	31/12/2017	10.500.000
MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	18.000.000	31/12/2017	18.000.000
MILANO	VIA CUNEO	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	24.000.000	31/12/2017	24.000.000
MILANO	VIA SPADARI	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	37.600.000	31/12/2017	37.600.000
MILANO	VIA PISANI	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	30.000.000	31/12/2017	30.000.000
ROMA	VIA ZARA	Piena Proprietà	IAS 40 Fair Value	10.900.000	31/12/2017	10.900.000
<b>Totale Investimenti</b>				<b>131.000.000</b>		<b>131.000.000</b>

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per singolo immobile, riconducibili al Livello 3 della gerarchia del *fair value* sono:

- Tasso di attualizzazione;
- Tasso di Gross Cap Out;
- Canoni annuali per metro quadro;

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi dalla Società sono il tasso di attualizzazione e il tasso di Gross Cap Out, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *fair value*.

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 31 dicembre 2017:

Comune	Indirizzo	Metodo di valutazione	Tasso di attualizzazione 31/12/2017	Gross Cap Out 31/12/2017	Canone attuale €/mq
BARI	VIA DIOGUARDI	Trasformazione	8,00%	8,00% *	1.000
MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Reddituale (DCF)	6,40%	5,41%	6.000
MILANO	VIA CUNEO	Reddituale (DCF)	5,91%	4,99%	5.000
MILANO	VIA SPADARI	Reddituale (DCF)	5,60%	4,01%	27.000
MILANO	VIA PISANI	Reddituale (DCF)	6,70%	6,07%	4.000
ROMA	VIA ZARA	Reddituale (DCF)	6,40%	5,91%	4.000
ROMA	VIA CORTESE	Reddituale (DCF)	7,00%	7,00%	2.000

\* Rendimento Annuo

Di seguito viene rappresentato il portafoglio immobiliare della Società, il debito residuo ed il Net Asset Value alla data del 31 dicembre 2017:

(valori in Euro)

Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Valori al 31 dicembre 2017	Debito residuo al 31 dicembre 2017	Società di leasing/ Banca	Net Asset value	Leva	Scadenza	Durata (anni)
BARI	VIA DIOGUARDI	Leasing immobiliare	10.500.000	7.122.900	Unicredit Leasing	3.377.100	67,8%	10/11/2021	3,86
MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Piena Proprietà	18.000.000	11.242.050	Unicredit S.p.A.	6.757.950	62,5%	29/12/2022	5,00
MILANO	VIA CUNEO	Piena Proprietà	24.000.000	14.989.400	Unicredit S.p.A.	9.010.600	62,5%	29/12/2022	5,00
MILANO	VIA SPADARI	Piena Proprietà	37.600.000	23.474.950	Unicredit S.p.A.	14.125.050	62,4%	29/12/2022	5,00
MILANO	VIA PISANI	Piena Proprietà	30.000.000	17.984.300	Unicredit S.p.A.	12.015.700	59,9%	29/12/2022	5,00
ROMA	VIA ZARA	Piena Proprietà	10.900.000	6.809.300	Unicredit S.p.A.	4.090.700	62,5%	29/12/2022	5,00
Totale			131.000.000	81.622.900		49.377.100	62,3%		4,90

### Nota 2. Attività immateriali

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

(valori in migliaia di Euro)

	Concessioni e licenze	Software in concessione capitalizzato	Totale
<b>Saldo iniziale al 01/01/2016</b>	0	0	0
Costo storico	1	0	1
Fondo Ammortamento	(1)	0	(1)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valore netto contabile al 01/01/2017	0	0	0
Incrementi	0	10	10
Decrementi	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	0	(2)	(2)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2017</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Saldo al 31/12/2017</b>			
Costo storico	1	10	11
Fondo ammortamento	(1)	(2)	(3)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2017</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

La voce include prevalentemente il software in concessione necessario alla gestione dei flussi autorizzativi di pagamento, denominato "RHD", acquistato nell'esercizio corrente per 10 migliaia di Euro.

### Nota 3. Partecipazioni in imprese controllate

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

(valori in migliaia di Euro)

	Cortese Immobiliare S.r.l.	Totale
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	0	0
Valore netto contabile al 01/01/2017	0	0
Incrementi	2.000	2.000
Decrementi	0	0
Rivalutazioni / (Svalutazioni)	(343)	(343)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2017</b>	<b>1.657</b>	<b>1.657</b>

Le partecipazioni controllate ammontano a 1.657 migliaia di Euro e riferiscono totalmente alla partecipata Cortese Immobiliare S.r.l., acquistata in data 19 ottobre 2017 per una quota di possesso del 51%.

Come indicato nella parte relativa ai criteri di valutazione della presente Nota integrativa, le partecipazioni sono iscritte al costo, svalutato in presenza di perdite durevoli di valore, determinate tramite test di impairment.

Le attività della società sono rappresentate essenzialmente dall'immobile sito in Roma, Via Vinicio Cortese n.147, composto da unità immobiliari accatastate con cat. A/10 e C/2 da destinare ad archivio per le esigenze del Comando Generale e dei Reparti della Guardia di Finanza. Tale immobile è stato valutato al *fair value* sulla base della perizia emessa dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A.. Conseguentemente, dal confronto del *fair value* del patrimonio netto della controllata al 31 dicembre 2017, calcolato in conformità ai principi contabili internazionali, con il valore di iscrizione, è emersa la rettifica di 343 migliaia di Euro.

Di seguito si riportano i principali dati delle controllata.

(valori in Euro)

Società	Capitale sociale	Totale Attivo*	Patrimonio Netto*
Cortese Immobiliare	10.000	7.306.243	3.303.793

\*I valori del patrimonio netto includono il risultato dell'esercizio 2017, di cui al bilancio depositato al 21 marzo 2018. I dati presenti nella tabella (Totale attivo e Patrimonio netto) sono stati calcolati in conformità ai principi contabili internazionali.

#### Nota 4. Titoli

(valori in migliaia di Euro)

	Obbligazioni	Quote OICR	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2017	0	0	0
Incrementi	6.000	2.000	8.000
Svalutazioni	0	(6)	(6)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2017</b>	<b>6.000</b>	<b>1.994</b>	<b>7.994</b>

Le attività correnti includono, in accordo con quanto previsto dallo IAS 32 e 39 la voce relativa alle Attività finanziarie valutate al *fair value*. Tale categoria comprende tutti gli investimenti finanziari, diversi da strumenti rappresentativi di capitale, ma il cui *fair value* risulta determinabile (FVTPL) e per le quali è previsto il loro realizzo entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio.

In particolare nel Consiglio di Amministrazione del 19 ottobre si è valutata l'opportunità di un impiego a breve termine e a basso rischio di una porzione della liquidità di cui disponeva la Società, non destinata nel breve a servizio dell'operatività aziendale, nel primario interesse della Società e di tutti i suoi stakeholders. In particolare si era ritenuto opportuno procedere ad un impiego diversificato su prodotti del mercato monetario e in strumenti finanziari collegati al mercato del real estate, che pur assicurando rendimenti adeguati, fossero stati in grado di fare fronte ad esigenze di rapide ed agevole monetizzazione di cui la Società comunque necessita in questa fase di avvio della sua operatività. Tale combinazione di rischio-rendimento assicurerebbe un adeguato bilanciamento tra: (i) esigenza di impiego della liquidità in modo sufficientemente remunerativo nel breve periodo

e (ii) esigenza di poter disporre delle somme impiegate, all'occorrenza, in tempi tecnici sufficientemente contenuti. Si è quindi provveduto ad investire in due strumenti ciascuno dei quali in possesso di (i) una elevata flessibilità di smobilizzo dell'impiego di liquidità per far fronte ad eventuali fabbisogni finanziari impreveduti della Società, (ii) un elevato grado di protezione del capitale e (iii) un rendimento allineato alle migliori condizioni rinvenute sul mercato monetario in considerazione del livello di rischio assunto.

L'Operazione relativa alla sottoscrizione delle obbligazioni emesse da Main Source in nome e per conto del fondo Historic & Trophy Buildings - Comparto Euro ha costituito un mero impiego nel breve termine di parte della liquidità in giacenza sui conti correnti bancari della Società: in considerazione delle sue caratteristiche (nel seguito illustrate), si è ritenuto che l'Operazione non esponga la Società a particolari rischi.

L'Operazione è consistita nella sottoscrizione della seconda tranche del prestito obbligazionario di ammontare nominale complessivamente pari ad Euro 6.000.000,00 (sei milioni/00), con durata di 36 (trentasei) mesi dalla data di emissione delle obbligazioni emessa dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source in nome e per conto del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund - Comparto Euro e garantito con fideiussione a prima richiesta dall'unico quotista del medesimo.

Il Prestito è stato emesso nell'ambito di un programma di emissioni di obbligazioni fino ad un controvalore pari a complessivi Euro 40.000.000,00 (quaranta milioni/00), deliberato da Main Source in data 16 novembre 2015, in nome e per conto del Fondo HTBF-€, al fine di finanziare gli investimenti immobiliari del Fondo HTBF-€.

Tale strumento obbligazionario afferisce ad una parte correlata in quanto il Fondo Historic & Trophy Building Fund - Comparto Euro ha quale unico quotista il Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale e indipendente dalla Sorgente SGR S.p.A., società controllante di Nova Re che, in applicazione della presunzione di legge dell'art. 2497-sexies del codice civile, è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della controllante Sorgente SGR. La Main Source S.A. è una società di diritto lussemburghese controllata al 100% dalla Sorgente Lux Holding Sarl, società partecipata dal prof. Valter Mainetti - Amministratore Delegato della Sorgente SGR S.p.A., società che gestisce in via discrezionale e indipendente i fondi che detengono la partecipazione di controllo della Nova Re - e dalla consorte dott.ssa Paola Alunni Tullini al 50% ciascuno.

Pertanto, tale operazione è stata oggetto di Documento Informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con parti correlate ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221/2010 e s.m.i., nonché della Procedura di Nova Re SIIQ S.p.A..

Le Obbligazioni sono liberamente trasferibili e sono destinate all'ammissione alle negoziazioni sul Mercato EuroMTF della Borsa Valori del Lussemburgo (Luxembourg Stock Exchange), ove sono già negoziati i titoli di debito emessi nel contesto della prima tranche di sottoscrizione del menzionato programma di emissione di obbligazioni. Nella Lettera di Impegno l'Emittente si è obbligato a richiedere ed ottenere, nei tempi tecnici necessari, l'ammissione delle Obbligazioni alle negoziazioni sul richiamato Mercato EuroMTF.

Al fine di garantire la pronta liquidabilità delle Obbligazioni, la Lettera di Impegno sottoscritta dall'Emittente prevede - quale particolare condizione richiesta e ottenuta da Nova Re - che in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione delle Obbligazioni, e a semplice richiesta scritta trasmessa all'Emittente e/o al Gestore, Nova Re potrà richiedere all'Emittente di acquistare, in tutto o anche in parte, le Obbligazioni.

L'Emittente, ricevuta tale richiesta, avrà l'obbligo di (i) acquistare, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della richiesta, le Obbligazioni e (ii) procedere (sempre entro il

menzionato termine di 30 giorni) al pagamento del prezzo pari al valore nominale delle Obbligazioni che Nova Re intende vendere, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita. Al ricevimento della menzionata richiesta da parte di Nova Re, l'Emittente dovrà adempiere all'obbligo di acquisto nel termine di 30 giorni sopra previsto, rinunciando ad addurre richieste ed eccezioni di alcun genere e/o a ritardare il pagamento del prezzo di acquisto delle Obbligazioni. Il rateo degli interessi che sarà maturato dall'ultima data di pagamento interessi sino alla data di riacquisto delle Obbligazioni da parte dell'Emittente sarà corrisposto dall'Emittente alla Società contestualmente al pagamento della somma pari al valore nominale delle Obbligazioni per le quali Nova Re ha esercitato il proprio diritto aggiuntivo. Inoltre, anche per esigenze di trasparenza nella imputazione degli effetti dell'Operazione in capo al titolare effettivo del Fondo HTBF-€, ovvero il Fondo Donatello Comparto Tulipano gestito in via discrezionale e indipendente dalla controllante Sorgente SGR S.p.A. (di seguito il "Quotista"), è prevista una garanzia fideiussoria a prima richiesta rilasciata dal Quotista attivabile a partire (i) dal 31° giorno dalla data di esercizio del Diritto Aggiuntivo da parte della Società, ove l'Emittente non abbia provveduto a pagare il prezzo di riacquisto delle Obbligazioni, ovvero (ii) dalla data successiva a quella di scadenza del Prestito, ove l'Emittente non abbia provveduto al rimborso delle Obbligazioni.

A garanzia della pronta liquidazione del capitale impiegato, la menzionata fideiussione a prima richiesta prevede che, ove attivata da parte di Nova Re, il fideiussore corrisponderà entro il termine massimo di 15 giorni dall'attivazione, l'importo del valore nominale delle Obbligazioni (oggetto di rimborso o di vendita da Nova Re all'Emittente), maggiorato del rateo degli interessi maturati (sino al rimborso o sino alla data di efficacia della vendita).

Il costo di tale fideiussione a prima richiesta è pari ad una porzione degli interessi che l'Emittente corrisponderà a Nova Re a fronte della sottoscrizione delle Obbligazioni: più in particolare, Nova Re percepirà semestralmente dall'Emittente un interesse su base annua pari al tasso Euribor 6 mesi (minimo 0,00%) maggiorato del 2,5% sull'ammontare nominale delle Obbligazioni e dovrà versare al fideiussore lo 0,25% (calcolato sempre sull'ammontare nominale delle Obbligazioni garantite); conseguentemente il rendimento delle Obbligazioni a beneficio di Nova Re, al netto dei costi della fideiussione a prima richiesta, sarà pari al tasso Euribor 6 mesi (minimo 0,00%) maggiorato del 2,25%.

Di seguito si riassumono i principali termini e condizioni del Prestito:

- Ammontare nominale complessivo: Euro 6.000.000
- Durata: 36 mesi dalla data di emissione
- Numero obbligazioni: 600
- Prezzo di Emissione e Valore unitario per obbligazione: Euro 10.000,00
- Tasso di interesse annuo: Euribor 6 Mesi (in caso di un parametro negativo del tasso Euribor, viene applicato il valore 0,00%) + 2,5%
- Pagamento interessi: posticipato in rate semestrali
- Trasferibilità: ammessa
- Modalità di rimborso del valore nominale: unica soluzione alla data di scadenza, fermi restando i diritti aggiuntivi garantiti a Nova Re. Il rimborso integrale del valore nominale delle Obbligazioni è privilegiato rispetto a qualsiasi forma di rimborso ai partecipanti da parte dell'Emittente, parziale o totale, ivi inclusi i rimborsi pro-quota;
- Garanzie per gli obbligazionisti: non previste;
- Diritti aggiuntivi garantiti a Nova Re: diritto - liberamente esercitabile da Nova Re - a vendere in qualsiasi momento, in tutto o in parte, le Obbligazioni all'Emittente, che si

impegna ora per allora ad acquistare, ad un prezzo pari al valore nominale delle Obbligazioni maggiorato del rateo interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita;

- Interessi moratori: non previsti
- Legge applicabile: legge del Lussemburgo
- Foro competente: Tribunale del Lussemburgo

La voce quote OICR afferisce alla sottoscrizione di 45.755,834 in azioni di classe B del comparto denominato "Euro Corporate Bond Fund" della SICAV di diritto lussemburghese Morgan Stanley Investment Funds (codice ISIN LU0132602227) al valore unitario di 43,71 Euro, pari a totali 2 milioni di Euro, in seguito a delibera del Consiglio di Amministrazione del 19 ottobre 2017. Trattandosi di un Fondo (Sicav) ad accumulazione dei proventi, il valore della quota è stato adeguato al *fair value*, pari a 43,57 Euro per quota, generando così una svalutazione pari a 6 migliaia di Euro. La strategia di investimento del comparto "Euro Corporate Bond Fund" è concentrata in titoli obbligazionari di società e di altri enti non governativi, aventi elevato standing creditizio che costituiscono nel complesso un portafoglio dotato di bassa volatilità e buona diversificazione geo-settoriale (i settori di maggiore concentrazione sono rappresentati da "Financials" e "Utilities" mentre l'85% del portafoglio è verso emittenti situati in EU o negli USA). In virtù di quanto sopra, lo strumento finanziario presenta, pertanto, un ottimo rapporto rischio/rendimento (rendimento storico netto ad un anno pari all'1,80% ca.).

#### Nota 5. 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:

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Crediti verso clienti	444	248
Crediti verso clienti sottoposti al controllo delle controllanti	27	0
Fondo svalutazione crediti	(248)	(248)
<i>Crediti verso clienti netti</i>	223	0
Crediti finanziari verso terzi	77	0
Crediti tributari	1.073	434
Depositi cauzionali	1	0
Crediti verso altri	551	660
Ratei e risconti attivi	84	100
<b>Totale</b>	<b>2.009</b>	<b>1.194</b>

#### Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 223 migliaia di Euro (saldo nullo al 31 dicembre 2016) e sono composti principalmente da:

- crediti residui verso i conduttori di immobili di proprietà per 196 migliaia di Euro. Si evidenzia che l'ammontare include i crediti per fatture e note di credito da emettere per 24 migliaia di Euro; di cui 158 migliaia di euro incassati alla data del presente bilancio;
- crediti residui nei confronti dei locatari degli immobili precedentemente di proprietà completamente svalutati per 248 migliaia di Euro. Il fondo non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio;

- crediti residui verso Sorgente REM S.p.A. per 26 migliaia di Euro, relativi a ricavi connessi al conferimento degli immobili avvenuto con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017. Si evidenzia che l'ammontare include i crediti per fatture e note di credito da emettere per 18 migliaia di Euro (operazioni con parti correlate);
- crediti residui verso Fondo Donatello Comparto Tulipano per 1 migliaia di Euro, relativi a ricavi connessi al conferimento degli immobili avvenuto con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017. Si evidenzia che l'ammontare è composto esclusivamente da crediti per fatture e note di credito da emettere (operazioni con parti correlate).

Con riferimento al fondo svalutazione crediti si riporta di seguito la movimentazione del periodo.

(valori in migliaia di Euro)

	v/ clienti
Saldo al 31/12/2016	(248)
Accantonamenti	0
Rilascio	0
Utilizzo	0
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>(248)</b>

### Crediti finanziari verso terzi

I crediti finanziari verso terzi presentano un saldo pari a 77 migliaia di Euro (saldo nullo al 31 dicembre 2016) e si riferiscono alle partite intercorse con Unicredit Leasing S.p.A. in merito al conguaglio degli interessi relativi ai contratti di Leasing conferiti con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017.

### Crediti tributari

(valori in migliaia di Euro)

<b>Correnti</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Crediti verso Erario per IVA	1.014	372
Crediti verso Erario per imposte	32	37
Altri crediti tributari	27	25
<b>Crediti tributari correnti</b>	<b>1.073</b>	<b>434</b>

I crediti tributari presentano un saldo pari a 1.073 migliaia di Euro (434 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2017 per 1.014 migliaia di Euro (372 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016);
- per 31 migliaia di Euro dall'eccedenza residua da dichiarazione per imposte IRAP (32 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) e per 1 migliaia di Euro relativi a IRES dell'esercizio corrente;
- per 15 migliaia di Euro dall'eccedenza residua 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 (pari importo al 31 dicembre 2016);
- per 10 migliaia di Euro crediti della Capogruppo originatisi a seguito del duplice utilizzo di crediti IVA in compensazione mediante modello F24.

## Crediti verso altri

(valori in migliaia di Euro)

<b>Crediti verso altri</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Altri crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	324	0
Altri crediti	227	660
<b>Crediti verso altri</b>	<b>551</b>	<b>660</b>

I crediti verso altri, pari a 551 migliaia di Euro (660 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016), rappresentano principalmente:

- acconti liquidati a Sorgente REM S.p.A per 100 migliaia di Euro, relativi alla fatturazione anticipata dei servizi di consulenza specialistica su transazioni, secondo il contratto di servizi di property sottoscritto in data 22 dicembre 2017. Si rimanda all'apposita sezione relativa alle operazioni con parti correlate per maggiori dettagli;
- crediti verso il Fondo Donatello Comparto Tulipano per 184 migliaia di Euro, relativi ai depositi cauzionali (comprensivi degli interessi) versati dagli inquilini dell'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani 19 (operazione con parti correlate). Tale ammontare è stato totalmente incassato alla data del presente bilancio;
- crediti verso il Fondo Donatello Comparto Tulipano per 26 migliaia di Euro, derivanti dal valore residuo del conferimento del *cash collateral* della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. avvenuto con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017 (operazione con parti correlate). Tale ammontare è stato totalmente incassato alla data del presente bilancio;
- crediti verso fornitori per 225 migliaia di Euro, relativi alla mancata erogazione di servizi legati all'aumento di capitale. Tale ammontare è stato totalmente incassato alla data del presente bilancio.

## Ratei e risconti attivi

(valori in migliaia di Euro)

<b>Correnti</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Risconti gestione immobiliare	82	0
Altri risconti	2	100
<b>Ratei e risconti attivi correnti</b>	<b>84</b>	<b>100</b>

La voce Risconti gestione immobiliare pari a 82 migliaia di Euro (nulla al 31 dicembre 2017) afferisce ai costi relativi alle assicurazioni per 32 migliaia di Euro e al costo per l'attivazione del servizio di property e per la presa in carico del patrimonio immobiliare per 50 migliaia di Euro (operazioni con parti correlate).

La voce altri risconti pari a 2 migliaia di Euro (100 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) afferisce principalmente ai costi relativi ai canoni per l'utilizzo delle licenze software.

## Nota 6. Disponibilità liquide

(valori in migliaia di Euro)

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Depositi bancari e postali	5.108	153
Conti correnti vincolati	2.377	0
Denaro e valori in cassa	1	0
<b>Totale</b>	<b>7.486</b>	<b>153</b>

Ammontano complessivamente a 7.486 migliaia di Euro (153 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) e sono rappresentate principalmente da depositi bancari e postali per 5.108 migliaia di Euro, conti correnti vincolati presso Unicredit S.p.A. per 2.377 migliaia di Euro, come previsto dal contratto di finanziamento sottoscritto in data 29 dicembre 2017.

Si segnala che, in seguito all'aumento di capitale del 24 agosto 2017, in data 27 dicembre 2017 il Fondo Donatello - Comparto Tulipano ha provveduto a liquidare parzialmente, per un importo pari ad Euro 1.500.000, il credito derivante dal conferimento del *cash collateral* della Banca Popolare di Vicenza S.p.A.; il valore di conferimento del credito risultava pari ad Euro 1.525.686,86, l'ammontare residuo pari ad Euro 25.686,86 è stato iscritto tra i crediti verso parti correlate ed è stato totalmente incassato alla data del presente bilancio.

**PATRIMONIO NETTO**

## Nota 7. Patrimonio Netto

(valori in migliaia di Euro)

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Riserva copertura perdite	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Totale
<b>Saldo al 1/1/2015</b>	<b>2.046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>(5)</b>	<b>(171)</b>	<b>(1.230)</b>	<b>1.039</b>
Destinazione risultato 2014	0	0	0	0	0	(1.230)	1.230	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	2	0	0	2
Risultato di esercizio	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
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>2.046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>(4)</b>	<b>(1.401)</b>	<b>(660)</b>	<b>381</b>
<b>Saldo al 1/1/2016</b>	<b>2.046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>(4)</b>	<b>(1.401)</b>	<b>(660)</b>	<b>381</b>
Destinazione risultato 2015	(1.665)	0	0	(400)	4	1.401	660	0
Altri movimenti	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	600	0	0	0	0	600
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(5)	0	0	(5)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	(718)	(718)
<i>Totale perdita complessiva</i>					(5)		(718)	(723)
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>381</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>(718)</b>	<b>257</b>
<b>Saldo al 1/1/2017</b>	<b>381</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>(718)</b>	<b>257</b>
Destinazione risultato 2016	0	0	0	0	0	(718)	718	0
Altri movimenti	34.756	34.756	0	0	5	(5)	0	69.512
Costi per aumento di capitale	0	0	(1.669)	0	0	0	0	(1.669)
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	(600)	0	0	0	0	(600)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	3	0	0	3
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	1.034	1.034
<i>Totale perdita complessiva</i>					3		1.034	1.037
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>35.137</b>	<b>34.756</b>	<b>(1.669)</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>(723)</b>	<b>1.034</b>	<b>68.538</b>

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 35,137 milioni di Euro al 31 dicembre 2017 ed è costituito da n. 307.345.276 azioni ordinarie, emesse senza valore nominale.

Come riportato nella Relazione sulla gestione, in data 24 agosto 2017 si è verificata la condizione sospensiva di efficacia dell'Aumento di Capitale in Natura, essendo stato raccolto l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento di Capitale per Cassa pari ad Euro 20 milioni con la sottoscrizione di n. 105.230.000 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, al prezzo unitario di Euro 0,20 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo di Euro 21.046.000 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 10.523.000), di

cui (i) Euro 2,2 milioni (comprensivi di sovrapprezzo) sottoscritti e interamente liberati da Saites S.r.l., e (ii) la restante parte sottoscritta e interamente liberata da investitori qualificati.

Sono stati conseguentemente attribuiti gratuitamente ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa n. 105.230.000 warrant, in ragione di un warrant per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta.

Si è quindi perfezionata la sottoscrizione delle n. 183.640.276 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale in Natura, al prezzo unitario di Euro 0,2585 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,12925), per un ammontare complessivo di Euro 47.471.011,346 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 23.735.505,673), liberate mediante il conferimento del Portafoglio Iniziale.

In data 13 ottobre 2017 sono state sottoscritte e interamente liberate da investitori qualificati ulteriori n. 3.375.000 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, al prezzo unitario di Euro 0,20 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo della seconda tranche di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per Cassa pari ad Euro 675.000 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 337.500). Sono stati conseguentemente attribuiti gratuitamente ai sottoscrittori della seconda tranche dell'Aumento di Capitale per Cassa n. 3.375.000 warrant, in ragione di un warrant per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta.

Si segnala che le n. 108.605.000 azioni ordinarie complessivamente rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa hanno codice ISIN diverso rispetto a quello delle altre azioni già in circolazione, in quanto incorporano il diritto a ricevere - a fronte del possesso ininterrotto per 12 o 24 mesi dalla rispettiva data di sottoscrizione - le bonus share. Qualora tali azioni siano oggetto di trasferimento prima del decorso dei predetti periodi (12 o 24 mesi), assumeranno il medesimo codice ISIN delle azioni già in circolazione sul MTA (IT0001162509) e in tal caso non daranno diritto a ricevere le bonus share.

In data 18 ottobre 2017 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la chiusura del periodo di offerta delle nuove azioni ordinarie dell'Aumento di Capitale per Cassa, anticipatamente rispetto alla data del 28 febbraio 2018 inizialmente prevista da apposita delibera.

In data 16 novembre 2017 Nova Re ha deliberato di ampliare le finestre di esercizio dei warrant gratuitamente assegnati ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa deliberato in data 8 maggio 2017 e concluso in data 18 ottobre 2017, prevedendo che i n. 108.605.000 warrant (codice ISIN IT0005217895) in circolazione potranno essere esercitati durante i primi dieci giorni lavorativi bancari di ciascun mese, a decorrere dal mese di dicembre 2017 e sino al mese di luglio 2020 incluso (piuttosto che durante i primi cinque giorni lavorativi bancari dei mesi di febbraio, luglio, ottobre e dicembre a partire dal 1° luglio 2018 e fino al quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso).

A seguito dell'esercizio dei diritti Warrant nell'ambito della prima finestra (1-15 dicembre 2017), sono state sottoscritte e interamente liberate da investitori qualificati ulteriori n. 1.600.000 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant, al prezzo unitario di Euro 0,20 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo di sottoscrizioni pari ad Euro 320.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 160.000,00).

Nel periodo 1-15 gennaio 2018 (ossia nei primi dieci giorni lavorativi bancari del mese di gennaio 2018), in conformità a quanto previsto dall'art. 2 del Regolamento dei Warrant Nova Re SIIQ, sono stati esercitati ulteriori n. 4.000.000 di Warrant, e pertanto sono state sottoscritte (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria per ogni n. 1 Warrant esercitato) e interamente liberate ulteriori n. 4.000.000 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant deliberato in data 8 maggio 2017, al prezzo unitario di Euro 0,20 per azione (comprensivo

di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo pari ad Euro 800.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 400.000,00).

La riserva negativa denominata "Costi per Aumento di Capitale" pari a 1,669 milioni include i costi sostenuti e direttamente riferibili all'operazione di aumento di capitale e per i quali, pertanto, sono state soddisfatte le condizioni per rilevarli a diretta riduzione del patrimonio netto. Le spese in oggetto includono costi direttamente riferibili all'operazione di emissione degli strumenti di capitale, tra i quali corrispettivi corrisposti a legali, fiscalisti ed altri professionisti.

Tale voce include, per un importo pari a 40 migliaia di Euro, il compenso 2017 dell'ing. Carserà di cui alla Delibera del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2016 riconosciuto subordinatamente e a far data dall'avveramento della condizione del raggiungimento della quota inscindibile dell'aumento di capitale per cassa quale Responsabile dell'Area Business Immobiliare di Nova Re SIIQ S.p.A. (operazione con parti correlate).

Si riporta di seguito la compagine sociale alla data del presente Bilancio:

Azionista	Percentuale % sul capitale
<b>SORGENTE SGR S.p.A.</b>	
<i>Fondo Tiziano Comparto San Nicola</i>	25,57%
<i>Fondo Donatello Comparto Tulipano</i>	14,33%
<i>Fondo Donatello Comparto Puglia Due</i>	11,28%
<i>Fondo Tintoretto Comparto Akroterion</i>	3,64%
Saites S.r.l.	4,19%
Dancalia 4 S.r.l.	0,02%
	59,03%
Fondo Pensione per il personale dell'ex Banca di Roma	16,05%
Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali	6,08%
Altri azionisti	18,84%
<b>Totale</b>	<b>100,00%</b>

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

(valori in migliaia di Euro)

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione (*)	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	35.137			1.665	
<b>Riserve di capitale:</b>					
Riserva da sopraprezzo azioni	34.756	C	34.756		
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva di rivalutazione	0				
Riserva legale	0				
Riserva straordinaria	0				
Riserva copertura perdite	0	B	0	400	
Altre riserve	(1.669)			0	
<i>Costi per aumento di capitale</i>	(1.669)				
Altre componenti di Conto economico complessivo	3				
Utili/Perdite a nuovo	(723)				
Utile (perdita) del periodo	1.034				
<b>Totale</b>	<b>68.538</b>		<b>34.756</b>	<b>2.065</b>	
Quota non distribuibile			7.027		
Residua quota distribuibile			25.340		

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

**PASSIVO**
*Nota 8. Debiti verso banche e altri finanziatori*

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Non correnti</b>		
Mutui ipotecari	72.498	0
Debiti verso altri finanziatori	6.011	0
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti</b>	<b>78.510</b>	<b>0</b>
<b>Correnti</b>		
Mutui ipotecari	707	0
Debiti verso altri finanziatori	1.146	0
Debiti finanziari verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	14	0
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori correnti</b>	<b>1.866</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>	<b>80.376</b>	<b>0</b>

Si riporta di seguito tabella di dettaglio dei mutui ipotecari:

	<b>Mutui ipotecari</b>
<i>Saldo al 31/12/2016</i>	0
Finanziamenti	74.500
Effetto costo ammortizzato	(1.295)
Rimborsi	0
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>73.205</b>

Come più ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione, il Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre 2017 ha deliberato il Rifinanziamento del debito del portafoglio immobiliare.

Il 29 dicembre 2017, la società ha perfezionato con UniCredit S.p.A. un finanziamento ipotecario, di complessivi Euro 74,5 milioni, su una porzione consistente del proprio portafoglio immobiliare, comprendente i cespiti di Milano (Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2, Corso San Gottardo n. 29 - 31 e Via Vittor Pisani n. 19) e di Roma (Via Zara), a destinazione d'uso prevalentemente direzionale.

Le risorse acquisite mediante l'indebitamento contratto hanno consentito:

- c) di riscattare anticipatamente gli immobili siti in Via Vittor Pisani, Corso San Gottardo, Via Cuneo e Via Spadari a Milano, oggetto di contratti di locazione finanziaria con UniCredit Leasing, sui quali insisteva un debito residuo pari a complessivi Euro 67.956.685,33, riconducendo la proprietà diretta degli asset nell'ambito del patrimonio aziendale;
- d) di estinguere anticipatamente il finanziamento, di residui Euro 4.140.000, concesso da Banca IMI (in qualità di Banca Agente) ed Intesa SanPaolo (in qualità di Banca Finanziatrice) sull'immobile di Via Zara in Roma.

I suddetti immobili costituiscono il 91,98 % del Valore di Mercato del portafoglio immobiliare della società al 31/12/2017.

La durata del nuovo finanziamento è stata fissata a cinque anni dalla data di erogazione, e precisamente al 29 dicembre 2022.

Pur rappresentando una riduzione della durata media complessiva dell'indebitamento finanziario della società (i contratti di locazione finanziaria estinti presentavano tutti una scadenza al 2028), la nuova struttura finanziaria consente la generazione di un flusso annuo di cassa positivo, garantendo la liquidità necessaria per assicurare il *payout ratio* agli azionisti e consentendo altresì, ove ritenuto opportuno, di finanziare eventuali futuri investimenti della Società.

Il tasso di interesse su base annua applicato da Unicredit al nuovo finanziamento è pari all'Euribor 6 mesi + uno spread pari al 2,50%.

Il finanziamento è accompagnato da clausole standard - anche di garanzia - per operazioni di analoga natura e importo, con impegni finanziari da verificarsi semestralmente, tra i quali:

- iii) LTV (sia riferito all'intero portafoglio immobiliare sia riferito ai singoli immobili) pari o minore al 70% fino a dicembre 2019 e al 65% da gennaio 2020 fino alla data di scadenza;
- iv) ISCR (rapporto tra EBTDA e gli interessi netti) superiore a 1.35x.

Il contratto prevede altresì, tra le altre condizioni, l'obbligo di rimborso anticipato del finanziamento nei casi di (i) perdita dell'influenza dominante da parte dello Sponsor (Sorgente SGR attraverso il Fondo Tiziano Comparto San Nicola, il Fondo Donatello Comparto Tulipano, il Fondo Donatello Comparto Puglia Due, il Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, Saites S.r.l. e Dancalia 4 S.r.l.) così come definita all'Articolo 2359 paragrafi 1), 2) e 3) del Codice Civile; (ii) perdita dello status di SIIQ da parte della Società; (iii) si dovrà altresì provvedere al rimborso anticipato del Finanziamento per una somma pari al 100% del relativo Importo di Cash Sweep, qualora, durante la durata del Finanziamento, l'LTV sia (a) pari o superiore al 65% sino al 31 dicembre 2019 (incluso) e (b) pari o superiore al 60% successivamente a detta data sino alla Data di Scadenza.

Al 31 dicembre 2017 il LTV per Nova Re è pari al 62,3%, la durata media ponderata del debito è di 4,93 anni e la media ponderata "all-in" del debito è pari al 2,74% circa.

Il finanziamento è integralmente coperto dal rischio di fluttuazione del tasso d'interesse attraverso un contratto di *Amortizing Interest Rate Swap* (IRS) stipulato con UniCredit S.p.A. in data 29 gennaio 2018 finalizzato alla copertura del rischio di rialzo dei tassi di interesse con conseguente incremento degli oneri finanziari derivanti dal finanziamento, agganciati all'Euribor a 6 mesi.

Con il suddetto contratto derivato, la Società si impegna a pagare semestralmente un tasso fisso pari allo 0,686% annuo su un nozionale pari al debito outstanding del finanziamento ed a ricevere Euribor a 6 mesi sullo stesso nozionale. Il contratto prevede la presenza di un *floor* sul tasso variabile, in particolare qualora l'Euribor a 6 mesi risulti inferiore al *floor* di -2,50%, il tasso da considerare per la determinazione dei flussi sarà pari al -2,50%.

L'IRS prevede lo scambio del primo flusso in data 28 giugno 2018 e definisce come data di scadenza il 29 dicembre 2022, in linea con la scadenza del finanziamento coperto.

L'obiettivo della sottoscrizione del derivato è trasformare il tasso di interesse variabile sul finanziamento in un tasso fisso pari allo 0,686%. L'IRS è garantito da un pegno su conti correnti rilasciato a favore della Banca controparte.

Si precisa che gli effetti contabili derivanti dalla sottoscrizione del derivato saranno rilevati nell'esercizio 2018, in accordo con il principio generale previsto dallo IAS 39 (§ 14 e AG 35) in merito al momento in cui rilevare contabilmente un'attività o una passività finanziaria, ossia quando l'entità diviene parte nelle clausole contrattuali dello strumento.

Il perfezionamento del contratto ha, inoltre, previsto il rilascio di ulteriori garanzie e, in particolare, la costituzione di un deposito vincolato su un conto corrente dedicato (Debt Service Reserve Account) per un importo corrispondente all'ammontare dei costi operativi della Società e degli interessi del finanziamento di competenza di un semestre, così come riportato a commento delle Disponibilità liquide. Al riguardo alla data del closing la quota indisponibile del saldo del Conto Canoni, denominato Ammontare Minimo Conto Canoni è stato definito in complessivi Euro 2.377.000,00.

Tale operazione ha inoltre consentito alla Società di svincolare il saldo di conto corrente di Euro 1.525 mila circa, conferito alla società dal Fondo Donatello Comparto Tulipano ed oggetto di pegno a favore di UniCredit Leasing a garanzia del contratto di locazione finanziaria relativo a Via Vittor Pisani.

Il debito residuo del mutuo ipotecario al 31 dicembre 2017 è pari a 73,2 milioni di Euro al netto degli effetti del costo ammortizzato, di cui 707 migliaia di Euro entro l'esercizio e 72,5 milioni di Euro oltre l'esercizio.

I Debiti verso altri finanziatori sono così composti:

- per 6,657 milioni di Euro, di cui 646 migliaia di Euro entro l'esercizio e 6,011 milioni di Euro oltre l'esercizio dal debito verso Unicredit Leasing di cui al contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1;
- per Euro 500.000 dal debito residuo della Nova Re SIIQ S.p.A. spettante a Ge.Fin.P. S.r.l. per l'acquisto parziale della partecipazione di controllo in Cortese Immobiliare S.r.l. per Euro 500.000 il cui pagamento è previsto entro il 31 marzo 2018.

Si riepilogano di seguito le condizioni del contratto di Leasing:

- Tasso di leasing applicato 4,521% al netto dei servizi eventualmente inclusi nei canoni
- Corrispettivo:
  - o canone alla firma Euro 1.800.000,00
  - o dal canone n. 1 al canone n. 1 con periodicità 83 giorni , ciascuno di Euro 229.872,00 oltre IVA (laddove dovuta);
  - o dal canone n. 2 al canone n. 18 con periodicità trimestrale , ciascuno di Euro 229.872,00 oltre IVA (laddove dovuta);
  - o dal canone n. 19 al canone n. 59 con periodicità trimestrale , ciascuno di Euro 233.944,90 oltre IVA (laddove dovuta);
  - o Prezzo di eventuale acquisto finale: Euro: 4.131.050,40 oltre IVA (laddove dovuta)
  - o Corrispettivo globale: Euro 15.529.436,90 oltre IVA (laddove dovuta)
- Tassi di interessi applicati (riportati su base annuale)
  - o Durata 180 mesi
  - o Tasso di riferimento per l'attualizzazione 3,400%
  - o Parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi puntuale
  - o Tasso di mora Euribor 3 mesi + 5%
- Spese per la stipula del contratto
  - o Istruttoria standard Euro 2.000
  - o Istruttoria extra per fornitore oltre il primo Euro 26,00
  - o Copia completa contratto ante stipula Euro 100,00
- Tipo di Ammortamento: Progressivo Francese

La voce "Debiti finanziari verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti" pari a 14 migliaia di Euro, si riferisce al conguaglio interessi verso Fondo Donatello Comparto Puglia Due derivante dal contratto di locazione finanziaria con Unicredit Leasing conferito con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017, per l'immobile sito in Via Dioguardi a Bari (per maggiori dettagli vedasi l'Allegato 1 - Rapporti con parti correlate).

Nota 9. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2017.

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Debiti per TFR	55	57
<b>Totale</b>	<b>55</b>	<b>57</b>

### Movimentazione Debiti per TFR

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Saldo iniziale	57	38
Utili/Perdite attuariali	(3)	5
Utilizzo	(10)	4
Accantonamenti	11	9
Oneri finanziari IAS 19	1	1
<b>Totale</b>	<b>55</b>	<b>57</b>

Il saldo finale, pari a 55 migliaia di Euro al 31 dicembre 2017 (57 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016), riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti 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 11 migliaia di Euro (9 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) a service costs tra i costi del personale, per 1 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) a interest costs classificato tra gli oneri finanziari e per 3 migliaia di Euro (5 migliaia di Euro di perdita al 31 dicembre 2016) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%
Probabilità di dimissioni	5%

IPOTESI FINANZIARIE	31/12/2017
Tasso annuo di attualizzazione	1,30%
Tasso annuo di inflazione	1,50%
Tasso annuo incremento TFR	2,625%
Tasso annuo di incremento salariale	3,00%

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

In particolare occorre notare come:

- il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ rilevato alla data della valutazione;
- il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- il tasso annuo di incremento salariale applicato esclusivamente per le Società con in media meno di 50 dipendenti nel corso del 2006 è stato determinato in base a quanto comunicato dai Responsabili della Società.

Nel corso del periodo l'organico della Società, composto al 31 dicembre 2017 da n. 3 unità, è variato con l'uscita del Dott. Paolo Cantatore e l'entrata della Dott.ssa Daniela Debach, entrambi Dirigenti con carica di Dirigente Preposto. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2017	31/12/2016
Dirigenti	1	1
Quadri	2	2
<b>Totale</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Divisione per media annua	2017	2016
Dirigenti	1,1	0,7
Quadri	2,0	1,7
<b>Totale</b>	<b>3,1</b>	<b>2,3</b>

#### Nota 10. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2017.

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Correnti</b>		
Debiti verso fornitori	429	775
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	115	0
Debiti tributari	47	25
Debiti verso istituti di previdenza	16	16
Altri debiti	411	217
Ratei e risconti passivi	167	0
<b>Totale</b>	<b>1.185</b>	<b>1.033</b>

#### Debiti verso fornitori

La voce presenta un saldo pari a 429 migliaia di Euro (775 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) e riferisce a debiti per consulenze e servizi per 103 migliaia di Euro ed a fatture e note di credito da ricevere per 306 migliaia di Euro.

#### Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

La voce presenta un saldo pari a 115 migliaia di Euro (nulla al 31 dicembre 2016) e riferisce principalmente a:

- debiti verso Sorgente REM S.p.A. per 12 migliaia di Euro concernenti il ribaltamento costi relativi all'immobile sito in Milano - Via Vittor Pisani n. 19 (operazioni con parti correlate);
- debiti verso Saites S.r.l. per 64 migliaia di Euro, di cui 10 migliaia di Euro concernenti il ribaltamento costi di manutenzione relativi all'immobile sito in Roma - Via Zara, 54 migliaia di Euro concernenti la retrocessione dei compensi del dipendente Claudio Carserà per le attività di Responsabile Area Immobili e di Consigliere di Amministrazione in Nova Re SIIQ S.p.A. (operazioni con parti correlate);
- debiti verso Fondo Donatello Comparto Tulipano per 39 migliaia di Euro, di cui 36 migliaia di Euro concernenti il ribaltamento costi di manutenzione relativi all'immobile sito in Milano - Via Vittor Pisani n. 19, e 3 migliaia di Euro concernenti il rilascio della garanzia su obbligazioni HTBF Euro, (operazioni con parti correlate).

### Debiti tributari

(valori in migliaia di Euro)

<b>Correnti</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Debiti verso Erario per IVA	0	0
Altri debiti tributari	47	25
<b>Debiti tributari correnti</b>	<b>47</b>	<b>25</b>

I debiti tributari presentano un saldo pari a 47 migliaia di Euro (25 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono interamente a ritenute su redditi di lavoro dipendente e autonomi.

### Altri Debiti

(valori in migliaia di Euro)

<b>Altri debiti</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Depositi cauzionali ricevuti	185	0
Debiti verso Amministratori	138	123
Debiti verso Sindaci	51	64
Debiti verso il Personale	23	21
Altri debiti	14	9
	<b>411</b>	<b>217</b>

Gli Altri debiti ammontano a 411 migliaia di Euro al 31 dicembre 2017, a fronte di un saldo di 217 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016, e sono composti prevalentemente da:

- depositi cauzionali pari a 185 migliaia di Euro e si riferiscono interamente all'immobile sito in Milano - Via Vittor Pisani, 19. Tale ammontare è stato versato al Fondo Donatello Comparto Tulipano al momento della sottoscrizione dei contratti di locazione da parte dei conduttori;
- debiti per emolumenti sindacali e organi sociali, rispettivamente per 51 e 138 migliaia di Euro;
- debiti verso il personale per 23 migliaia di Euro, questi ultimi pagati totalmente nel mese di gennaio 2018.

### **Rischi e impegni**

I rischi a cui è soggetta la Società e le relative mitigazioni sono ampiamente illustrati nell'ambito del paragrafo relativo alla gestione dei rischi.

In merito al finanziamento contratto dalla Nova Re SIIQ S.p.A. con Unicredit S.p.A, è stato concordato con l'istituto di credito quanto segue:

- Ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto del rifinanziamento per 149 milioni di Euro;
- Pegno sui conti correnti bancari operativi legati al contratto di finanziamento per 2,377 milioni di Euro (Conto Canoni e Conto Proventi) con eccezione del conto sul quale saranno riversati gli ammontari da distribuire come dividendi.

**CONTO ECONOMICO**
*Nota 11. Ricavi di locazioni*

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Locazioni immobiliari	2.402	0
Riaddebiti a conduttori	114	0
<b>Totale</b>	<b>2.516</b>	<b>0</b>

La voce pari a 2,516 milioni di Euro riflette i ricavi di locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori, come di seguito indicato:

- 830 migliaia di Euro derivanti dai conferimenti degli immobili da parte dei Fondi Conferenti avvenuti con l'aumento di capitale perfezionatosi il 24 agosto 2017 come illustrato nella Relazione sulla gestione (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 1 - Rapporti con parti correlate);
- 1,686 milioni di Euro derivanti dalla locazione degli immobili e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

*Nota 12. Costi inerenti il patrimonio immobiliare*

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Assicurazioni	12	0
Consulenze immobiliari	9	0
Consulenze notarili	3	0
IMU e TASI	251	0
Manutenzione	57	0
Oneri societari	35	0
Pulizia immobili	10	0
Spese Condominiali	13	0
Utenze	27	0
Altri costi inerenti il patrimonio immobiliare	20	0
<b>Costi inerenti il patrimonio immobiliare</b>	<b>437</b>	<b>0</b>

La voce pari a 437 migliaia di Euro riflette i costi collegati agli immobili, come di seguito indicato:

- 355 migliaia di Euro relativi ai costi inerenti gli immobili;
- 82 migliaia di Euro derivanti dai conferimenti degli immobili da parte dei Fondi Conferenti avvenuti con l'aumento di capitale perfezionatosi il 24 agosto 2017 (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 1 - Rapporti con parti correlate).

## Nota 14. Costi di funzionamento

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Salari e stipendi	186	141
Oneri sociali	62	48
Trattamento di fine rapporto	26	14
<b>Sub totale a) Costi del personale</b>	<b>274</b>	<b>203</b>
Altri costi generali	0	1
Altre prestazioni professionali	72	66
Commissioni e spese bancarie	3	1
Consulenze amministrative	38	36
Consulenze legali e notarili	79	22
Consulenze tecniche	7	0
Costi di comunicazione e marketing	4	0
Emolumenti Amministratori	206	153
Emolumenti Collegio Sindacale	55	55
Spese pubblicità	0	8
Spese viaggio	14	5
Diversi	28	30
Canoni di affitti / Noleggio spazi attrezzati	32	34
<b>Sub totale b) Costi generali</b>	<b>538</b>	<b>411</b>
<b>Costi di funzionamento</b>	<b>812</b>	<b>614</b>

Tale voce include i costi relativi alla normale operatività della Società, tra cui i costi del personale, gli oneri relativi agli organi sociali (di cui 14 migliaia con Saites S.r.l., come indicato nell'Allegato 1 - Rapporti con parti correlate), i compensi della società di revisione e dei consulenti esterni.

## Nota 14. Ammortamenti

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	2	0
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

## Nota 15. Altri costi ed oneri

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	220	98
Contributi associativi	6	5
Oneri societari generali	2	2
Svalutazioni quote OICR	6	0
Altri oneri minori	9	22
<b>Totale Altri costi ed oneri</b>	<b>243</b>	<b>127</b>

Gli altri costi operativi pari a 243 migliaia di Euro (127 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) sono principalmente composti dai maggiori costi sostenuti per gli adempimenti connessi all'Aumento di Capitale effettuato il 23 agosto 2017, classificati nella voce "Assemblee, bilanci, adempimenti Consob e Borsa".

Si segnala che la voce "Svalutazioni quote OICR" pari a 6 migliaia di Euro afferisce alla svalutazione delle n. 45.755,834 quote di Morgan Stanley Investment Fund, acquistate al valore unitario di 43,71 Euro, pari a totali 2 milioni di Euro. Trattandosi di un Fondo (Sicav) ad accumulazione dei proventi, il valore della quota è stato adeguato al *fair value*, pari a 43,57 Euro per quota.

*Nota 16. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili in portafoglio*

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Svalutazioni di immobili in portafoglio	6.008	0
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	(8.870)	0
<b>Totale</b>	<b>(2.862)</b>	<b>0</b>

Per il relativo commento si rinvia alla Nota 1. Investimenti Immobiliari.

*Nota 17. Proventi/(Oneri) finanziari netti e Adeguamento valore partecipazioni in imprese controllate*

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Interessi attivi su conti correnti bancari	2	0
Altri interessi attivi	28	2
<b>Proventi finanziari</b>	<b>30</b>	<b>2</b>
Interessi su finanziamenti bancari	74	0
Interessi su finanziamenti non bancari	2.162	0
Interessi passivi su altri debiti	300	1
<b>Oneri finanziari</b>	<b>2.536</b>	<b>1</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>(2.506)</b>	<b>1</b>
Svalutazioni partecipazioni in imprese controllate	343	0
<b>Adeguamento valore da imprese controllate</b>	<b>(343)</b>	<b>0</b>

La voce Proventi (Oneri) finanziari netti è negativa per 2.506 migliaia di Euro (positiva per 1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016) ed è composta principalmente da:

- interessi attivi pari a 27 migliaia di Euro relativi alla sottoscrizione di obbligazioni per una tranche pari a nominali 6 milioni di Euro del prestito obbligazionario emesso dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A. in nome e per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund (operazione con parti correlate);
- interessi passivi per 62 migliaia di Euro sul finanziamento acceso con la banca Intesa Sanpaolo, che riferisce all'immobile sito in Roma - Via Zara conferito da Saites S.r.l. con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017 per un debito residuo pari a 4.320 migliaia di Euro; tale finanziamento è stato estinto anticipatamente in data 29 dicembre 2017;
- interessi passivi per 12 migliaia di Euro sul finanziamento ipotecario di complessivi 74,5 milioni di Euro perfezionato con Unicredit Banca in data 29 dicembre 2017, come illustrato in precedenza, comprendente gli immobili di Milano (Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2, Corso San Gottardo n. 29 - 31 e Via Vittor Pisani n. 19) e di Roma (Via Zara);
- interessi passivi per 473 migliaia di Euro, sostenuti per il periodo 24 agosto-29 dicembre 2017 a fronte dei contratti di locazione finanziaria conferiti con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017, per gli immobili siti in Via Vittor Pisani, Corso San Gottardo, Via Cavour e Via Spadari a

Milano e per l'immobile sito in Via Dioguardi a Bari, di cui 515 migliaia di Euro con parti correlate (per maggiori dettagli vedasi l'Allegato 1 - Rapporti con parti correlate) e -43 migliaia di Euro con Unicredit Leasing;

- oneri finanziari per 1.983 migliaia di Euro, sostenuti per il riscatto anticipato degli immobili conferiti con l'aumento di capitale del 24 agosto 2017, siti in Via Vittor Pisani, Corso San Gottardo, Via Cavour e Via Spadari a Milano, oggetto di contratti di locazione finanziaria con UniCredit Leasing, sui quali insisteva un debito residuo pari a complessivi Euro 67.956.685,33.

La voce Adeguamento valore da imprese controllate è negativa per 343 migliaia di Euro (nulla al 31 dicembre 2016) ed è composta dalla Svalutazione della partecipata Cortese Immobiliare S.r.l., come riportato nei precedenti paragrafi.

#### *Nota 18. Imposte*

La Società ha realizzato redditi imponibili negativi sia ai fini IRAP che IRES. Non sono state iscritte imposte anticipate.

### Attività di Direzione e Coordinamento

In base alla presunzione di legge di cui all'art. 2497-sexies cod. civ., la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A., la quale controlla i Fondi Immobiliari Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due e Tintoretto Comparto Akroterion, nonché le società Saites S.r.l. e Dancalia S.r.l., con una percentuale di possesso pari al 59,03% alla data di approvazione della presente relazione; precedentemente alla data del 24 agosto 2017, proprietario di una partecipazione di controllo dell'84,78% era il solo Fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion.

Si forniscono di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio separato approvato di Sorgente SGR S.p.A. alla cui attività di direzione e coordinamento Nova Re, in base alla suddetta presunzione di legge, risulta soggetta sia alla data del 31 dicembre 2016 sia ad oggi.

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2016			
Voci dell'attivo		31/12/2016	31/12/2015
10.	Cassa e disponibilità liquide	6.447	2.239
40.	Attività finanziarie disponibili per la vendita	21.851.823	18.780.433
60.	Crediti	10.809.457	10.446.783
	a) per la gestione di patrimoni	2.827.351	1.373.679
	b) altri crediti	7.982.106	9.073.104
90.	Partecipazioni	22.789	22.789
100.	Attività materiali	237.350	251.455
110.	Attività immateriali	165.449	3.758
120.	Attività fiscali	691.762	210.534
	a) correnti	164.618	164.618
	b) anticipate	527.144	45.916
	di cui alla L. 214/2011		
140.	Altre attività	2.418.324	626.638
<b>Totale Attivo</b>		<b>36.203.401</b>	<b>30.344.629</b>
Voci del passivo e del patrimonio netto			
10.	Debiti	18.308.880	10.918.937
70.	Passività fiscali	4.390.413	3.070.564
	a) correnti	4.347.390	2.813.529
	b) differite	43.023	257.035
90.	Altre passività	3.207.748	2.578.647
100.	Trattamento di fine rapporto del personale	351.397	245.635
120.	Capitale	4.500.000	4.500.000
160.	Riserve	5.581.012	6.985.926
170.	Riserve da valutazione	(1.346.784)	449.834
180.	Utile (Perdita) d'esercizio	1.210.735	1.595.086
<b>Totale Passivo e Patrimonio Netto</b>		<b>36.203.401</b>	<b>30.344.629</b>

<b>CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2016</b>			
<b>Voci</b>		<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
10.	Commissioni attive	15.818.882	16.127.807
20.	Commissioni passive	(1.807.211)	(1.399.118)
	<b>Commissioni nette</b>	<b>14.011.671</b>	<b>14.728.689</b>
40.	Interessi attivi e proventi assimilati	81.523	150.942
50.	Interessi passivi e oneri assimilati	(254.659)	(128.868)
60.	Risultato netto dell'attività di negoziazione		
	<b>Margine di intermediazione</b>	<b>13.838.535</b>	<b>14.750.763</b>
100.	Rettifiche/Riprese di valore nette per deterioramento di:	(277.916)	-1.079.040
	a) attività finanziarie	(277.916)	-1.079.040
	b) altre operazioni finanziarie		
110.	Spese amministrative:	(7.670.597)	(8.992.415)
	a) spese per il personale	(3.111.524)	(3.135.235)
	b) altre spese amministrative	(4.559.073)	(5.857.180)
120.	Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali	(15.127)	(16.398)
130.	Rettifiche/Riprese di valore nette su attività immateriali	(2.208)	(3.998)
160.	Altri proventi e oneri di gestione	(2.982.710)	(1.538.377)
	<b>Risultato della gestione operativa</b>	<b>2.889.977</b>	<b>3.120.535</b>
170.	Utile (Perdite) delle partecipazioni		
	Utile (perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte	2.889.977	3.120.535
190.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(1.679.242)	(1.525.449)
	Utile (perdita) dell'attività corrente al netto delle imposte	1.210.735	1.595.086
	<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>1.210.735</b>	<b>1.595.086</b>

<b>PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA AL 31 DICEMBRE 2016</b>			
<b>VOCI</b>		<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
10.	Utile (Perdita) d'esercizio	1.210.735	1.595.086
	<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</b>		
40.	Piani a benefici definiti	(23.294)	15.307
	<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico</b>		
100.	Attività finanziarie disponibili per la vendita	(1.773.324)	920.418
130.	<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>(1.796.618)</b>	<b>935.725</b>
140.	<b>Redditività complessiva (voce 10+130)</b>	<b>(585.883)</b>	<b>2.530.811</b>

## Attestazione del Bilancio d'Esercizio

### ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Daniela Debach, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re SIIQ 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 e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio nel corso dell'esercizio 2017.
2. Si attesta, inoltre, che:
  - 2.1 il bilancio d'esercizio:
    - 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 dell'Emittente.
  - 2.2 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 la Società è esposta.

Roma, 23 marzo 2018

Il Consigliere Delegato

*Dott. Stefano Cervone*



Il Dirigente preposto alla redazione

dei documenti contabili societari

*Dott.ssa Daniela Debach*



## Allegati

### Allegato 1 - Rapporti con parti correlate

La tabella seguente fornisce l'ammontare delle transazioni intercorse con parti correlate.

(valori in Euro)

Controparte	Titoli	Crediti ed altre attività correnti	Altre riserve	Debiti verso banche e altri finanziatori (correnti)	Debiti commerciali ed altri debiti (correnti)	Ricavi di locazioni	Costi inerenti il patrimonio immobiliare	Costi generali	Altri ricavi e proventi	Altri costi ed oneri	Proventi / (oneri) finanziari netti
Fondo Donatello	0	0	0	13.769	0	229.241	(6.594)	0	0	0	(69.063)
Comparto Puglia Due											
Fondo Donatello	0	211.300	0	0	38.730	145.054	(37.557)	0	24	(2.708)	(165.422)
Comparto Tulipano											
Fondo Tiziano Comparto	0	0	0	0	0	373.538	(16.261)	0	6	0	(280.953)
San Nicola											
GE.FIN.P. S.r.l.	0	0	0	500.000	0	0	0	(2)	0	0	0
Main Source S.A.	6.000.000	0	0	0	0	0	0	(1)	0	0	27.083
Musa Comunicazione S.r.l.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SSIQ)	0	14.450	(40.000)	0	64.171	56.198	(11.696)	(13.589)	2	0	0
Sorgente Group S.p.A.	0	0	0	0	19.825	0	0	(40.000)	0	0	0
Sorgente REM S.p.A.	0	175.855	0	0	11.651	25.853	(10.393)	(32.177)	2	0	(7)
Amministratori	0	0	0	0	154.542	0	0	(192.540)	0	0	0
Collegio Sindacale	0	0	0	0	51.136	0	0	(58.194)	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>6.000.000</b>	<b>401.604</b>	<b>(40.000)</b>	<b>513.769</b>	<b>340.055</b>	<b>829.884</b>	<b>(82.500)</b>	<b>(336.503)</b>	<b>34</b>	<b>(2.708)</b>	<b>(488.361)</b>

Il compenso del Dirigente Preposto non è stato indicato in quanto è compreso nel costo per lavoro dipendente.

La società, coerentemente con quanto effettuato per l'esercizio 2017, ha esposto nel dettaglio delle parti correlate e negli schemi di bilancio, il costo ed il debito relativo ai compensi del Collegio Sindacale dell'esercizio 2016.

**Allegato 2- Corrispettivi della Società di Revisione**

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2017 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio di Nova Re SIIQ S.p.A. e del bilancio consolidato del Gruppo Nova Re.

*(valori in Euro)*

<b>Tipologia di servizio</b>	<b>Soggetto</b>	<b>Compensi</b>
Revisione legale bilancio di esercizio Nova Re SIIQ S.p.A.	Ria Grant Thornton S.p.A.	38.000
Revisione legale bilancio consolidato Gruppo Nova Re	Ria Grant Thornton S.p.A.	14.000
<b>Totale</b>		<b>52.000</b>

*Relazione della società di revisione*



**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39  
e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**

Ria Grant Thornton S.p.A.  
Via Salaria 222  
00198 Roma

T 0039 (0) 6 8551752  
F 0039 (0) 6 85552023

Agli azionisti della  
Nova Re SIIQ S.p.A.

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, 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. n. 38/2005.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Aspetti chiave della revisione contabile**

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Corso Vercelli n.45 - 20145 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1995420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: €1.832.510,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Gerona-Milano-Napoli-Padova-Palermo-Perugia-Pescara-Portofino-Rimini-Roma-Torino-Trento-Verona

Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

[www.ria-granthornton.it](http://www.ria-granthornton.it)




**Aspetti chiave**
**Valutazione degli investimenti immobiliari**

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del *fair value* nel conto economico.

Le valutazioni al *fair value* degli investimenti immobiliari sono effettuate dagli amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente.

La stima del valore equo si basa su metodi valutativi che tengono conto delle previsioni di costi e ricavi futuri correlati a ciascun immobile e di assunzioni riguardanti la previsione dell'andamento previsto del mercato immobiliare e del mercato finanziario, delle condizioni economiche che incidono sui canoni di locazione, sull'affidabilità dei *tenants* e sulla previsione del tasso di occupazione futura degli immobili.

La determinazione del *fair value* degli immobili, come sopra rappresentato, si basa un processo complesso di stima degli investimenti immobiliari e, pertanto, è stata da noi ritenuta di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e rappresenta un aspetto chiave della revisione.

**Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

Nell'ambito della revisione al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 della Nova Re SIIQ S.p.A. sono state svolte le seguenti principali attività, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, in risposta all'aspetto chiave:

- a) l'analisi della procedura di selezione posta in essere dalla Società per l'individuazione dell'esperto indipendente ai fini della valutazione degli immobili conferiti nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale della Nova Re SIIQ S.p.A., in natura e per cassa, perfezionatasi in data 24 agosto 2017 e, successivamente, confermato dagli amministratori per le stime alla data del 31 dicembre 2017 del portafoglio immobiliare della Società;
- b) l'analisi dei metodi valutativi utilizzati dall'esperto indipendente (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari e metodo della trasformazione), tenuto conto delle caratteristiche fisiche e reddituali dei singoli immobili;
- c) l'analisi dei principali parametri valutativi applicati e la ragionevolezza degli stessi sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti di mercato disponibili; d) confronto con il management della Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni valutative, utilizzate dal perito, all'attuale stato degli immobili.

Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

**Altri aspetti**

Il bilancio della Nova Re SIIQ S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 4 aprile 2017, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note esplicative i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017 non si estende su tali dati.

**Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale 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 e ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.



Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

**Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.



**Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Nova Re SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 28 aprile 2017 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

**Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98**

Gli amministratori della Nova Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 5 aprile 2018

Ria Grant Thornton S.p.A.

  
Fabio Gallassi  
Socio

## Relazione del Collegio Sindacale

NOVA RE SIIQ SpA

**NOVA RE SIIQ S.p.A.**

Sede Legale Via del Tritone n. 132 - 00187 ROMA (RM)

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 35.536.699,67

Registro Imprese di Roma e codice fiscale n. 00388570425

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

**Relazione del Collegio Sindacale****all'Assemblea degli Azionisti****sul bilancio d'esercizio chiuso il 31 Dicembre 2017****(ai sensi dell'art. 163 D. Lgs. n. 68/1998 e dell'art. 2429, comma 3, codice civile)**

(i 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 dalle raccomandazioni Consob in materia di controlli societari.

Per il novennio comprendente gli esercizi 2017-2025, l'Assemblea degli Azionisti del 28 Aprile 2017 ha attribuito la revisione legale dei conti alla società RIA Grant Thornton S.p.A. alla cui Relazione di Revisione sul bilancio d'esercizio 2017 Vi rimandiamo. Il Collegio ha inoltre acquisito la Relazione Aggiuntiva predisposta dalla società di revisione ai sensi dell'art.11 Reg. UE n.537/2014.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 Dicembre 2017 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 per i relativi dettagli. Sulla base delle informazioni acquisite, si ritiene che le azioni deliberate e poste definitivamente in essere siano conformi alla legge, alle disposizioni statutarie e ai regolamenti

NOVARE SIIQ SpA

applicabili, non siano in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere il patrimonio sociale, e siano improntate ai principi di corretta amministrazione e informazione.

Le operazioni intercorse con parti correlate nel corso dell'esercizio sono state sottoposte all'esame e alla preventiva approvazione da parte del Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e Parti Correlate (anche "Comitato Indipendenti"), che ha rilasciato i relativi pareri motivati in conformità con quanto previsto dalla apposita procedura aziendale, avendone valutato positivamente l'interesse per la Società, la convenienza e la correttezza. Gli Amministratori hanno dato ampia informativa di dettaglio delle Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza nel paragrafo a esse dedicato nel Capitolo 2 della propria Relazione, così come quelle relative ai rapporti di Minore Rilevanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, in termini di struttura, procedure, competenze e responsabilità. A tale riguardo si segnala che a partire dagli ultimi mesi dell'esercizio e nei primi mesi di quello in corso, a seguito del graduale avvio dell'operatività aziendale in conseguenza, in particolare, dell'acquisizione di un portafoglio iniziale di sei unità immobiliari connessa con il perfezionamento dell'aumento di capitale in natura, la struttura organizzativa è stata progressivamente rafforzata con l'ingresso di figure professionali con competenze sia amministrativo-contabili che più strettamente tecnico-operative, anche mediante il ricorso a un contratto di *asset e property management* per la gestione degli immobili e consulenza specialistica nelle transazioni affidato a Sorgente REM, parte correlata della società, e per tale motivo soggetto ad approvazione da parte del Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e Parti Correlate, che ne ha valutato positivamente l'interesse per la Società, la convenienza e la correttezza. In tale contesto si inserisce l'assunzione a Febbraio 2018 dell'attuale Amministratore Delegato con la qualifica di Dirigente e Direttore Generale, nonché di un Amministratore Esecutivo con la qualifica di Dirigente e Direttore dell'Area Immobiliare e altre tre risorse operative aziendali. Nella prospettiva dell'attuazione del nuovo Piano Industriale 2018-2024 si renderà opportuno monitorare costantemente l'esigenza di adeguamento della struttura organizzativa all'evoluzione dell'attività che si andrà a sviluppare.

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, con il responsabile della funzione di Internal Audit e con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, e riteniamo che il sistema amministrativo-contabile nel suo complesso, per quanto da noi constatato e accertato, rappresenti correttamente i fatti di gestione.

NOVARE SIIQ SpA

In merito all'adesione della Società alle raccomandazioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate, si fa rinvio al paragrafo 3-Compliance della "Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari" ai sensi dell'art. 123-bis del TUF.

Per parte nostra, abbiamo effettuato il processo periodico di autovalutazione in ordine alla verifica dell'indipendenza dei componenti di questo Collegio Sindacale (punto 8.c.1 del Codice), alla sua dimensione e funzionamento, 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), la sua composizione, dimensione e funzionamento. Al proposito, all'esito del processo di autovalutazione effettuato dagli Amministrazione con cadenza annuale, non sono emersi rilievi da segnalare.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, mediante il costante scambio di informazioni con l'Amministratore Incaricato, con il Comitato Controllo e Rischi, con il responsabile della funzione di Internal Audit e con la società di revisione. In considerazione dell'implementazione dell'operatività aziendale intervenuta a partire dall'ultimo quadrimestre dell'esercizio, sono stati sollecitati, formulati e recepiti ambiti di miglioramento per il monitoraggio e la gestione nel continuo dei fattori di rischio aziendali. In funzione degli ulteriori sviluppi che potranno verificarsi nel prossimo futuro, altresì a seguito dell'attuazione degli interventi sul portafoglio immobiliare e nuovi investimenti previsti dal nuovo Piano Industriale 2018-2024 approvato a inizio 2018, anche il processo di mappatura e gestione dei rischi aziendali dovrà essere oggetto di controllo sistematico al fine di valutarne l'adeguatezza rispetto all'evolversi dell'attività operativa di riferimento. In tale ambito nel corso dell'esercizio e nei primi mesi di quello in corso si è proceduto all'aggiornamento delle principali procedure interne al fine di renderle sempre più congruenti con la maturata operatività aziendale. 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 sul Governo Societario, può essere considerato, applicato in maniera puntuale e considerando l'attuale operatività aziendale, complessivamente adeguato e funzionante. Nel paragrafo "La Gestione dei Rischi" al Capitolo 2 della Relazione sulla Gestione, è stata data analitica informativa sui principali rischi di carattere finanziario, operativo, strategico e di *compliance* cui la Società e il Gruppo sono esposti.

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. 39/2010 ("Decreto"), nel testo applicabile.

---

*NOVARE SIIQ SpA*

Abbiamo vigilato sull'efficacia del processo di revisione legale esaminando con la società di revisione le attività svolte e il piano di revisione nel corso di riunioni tenute durante l'esercizio.

Diamo atto che, in conseguenza dell'acquisizione del 51% del capitale sociale della società Cortese Immobiliare Srl avvenuta nel mese di Ottobre, l'incarico conferito a RIA Grant Thornton S.p.A. è stato ampliato con l'attribuzione anche della revisione legale del bilancio d'esercizio consolidato e della revisione contabile limitata del bilancio semestrale consolidato abbreviato, per l'intero novennio di durata dell'incarico.

La società di revisione ha definito i livelli di materialità sia del bilancio d'esercizio che del bilancio consolidato, individuando nella soglia dello 0,50% del Patrimonio Netto di entrambi la significatività operativa ai fini dello svolgimento della propria attività.

I revisori si sono inoltre espressi favorevolmente sull'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio d'esercizio.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, la Società non ha conferito alla RIA Grant Thornton S.p.A. ulteriori incarichi rispetto a quello di revisione legale del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, della relazione semestrale e delle verifiche sulla regolare tenuta della contabilità sociale e sulla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili.

Nel corso dell'esercizio abbiamo tenuto periodiche riunioni in qualità di Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001, a seguito della deliberazione del Consiglio di Amministrazione di affidare tale incarico al Collegio Sindacale. Anche in questo ambito, e sempre in funzione dell'operatività aziendale concretizzatasi negli ultimi quattro mesi dell'esercizio e della sua crescita prospettica, si è rilevata l'esigenza di procedere all'adeguamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo di cui si è dotata la Società, affidando a tal fine specifico incarico a una società specializzata, anche allo scopo di verificare eventuali modifiche all'apparato procedurale aziendale, sia strettamente connesso con il funzionamento del Modello sia in generale per l'applicazione delle altre procedure. Nel complesso il Modello di organizzazione, gestione e controllo di cui si è dotata la Società può ritenersi adeguato in relazione all'attività svolta dalla società nell'esercizio, con la prospettiva tuttavia della sua revisione e di adeguamento alle nuove strategie di sviluppo dell'operatività aziendale, il cui intervento, come sopra indicato, è previsto concludersi entro il primo semestre del 2018.

---

*NOVARE SIIQ SpA*

Tra gli eventi di rilievo intervenuti nell'esercizio descritti dagli Amministratori al Capitolo 2 della propria Relazione al bilancio cui si rimanda per le informazioni di dettaglio, si evidenzia in particolare:

- in attuazione del precedente Piano Industriale 2017-2019, l'esecuzione dell'aumento di capitale in natura di ca. € 47 milioni, comprensivo di sovrapprezzo di ca. € 23 milioni – concluso con le parti correlate Sorgente SGR, per conto di alcuni fondi da essa gestiti, e Saites Srl, così come ampiamente illustrato in tutti i suoi profili nel Prospetto Informativo depositato in CONSOB in data 13/7/2017 -, e quello per cassa di oltre € 21 milioni, superiore alla quota inscindibile originariamente prevista in € 20 milioni, oltre all'emissione di warrant in abbinamento alle azioni emesse per l'aumento di capitale per cassa;
- il conseguimento entro il termine di chiusura dell'esercizio dei requisiti previsti dalla normativa per il regime giuridico di Società d'Investimento Immobiliare Quotata – SIIQ, con particolare riferimento a quello "del controllo", con sua efficacia sin dall'esercizio 2017;
- il perfezionamento alla fine dell'anno dell'operazione di finanziamento ipotecario di 74,5 milioni della durata di cinque anni con primario istituto di credito, assistito anche da pegno sui conti correnti bancari operativi legati al contratto. L'operazione è stata effettuata con l'obiettivo di estinguere anticipatamente i contratti di leasing finanziario degli immobili di Milano e Roma in cui la società è subentrata con l'aumento di capitale in natura, ai fini dell'acquisizione diretta al proprio patrimonio sociale dei relativi immobili. A tale riguardo si evidenzia che il contratto prevede in particolare la verifica con cadenza semestrale del rispetto dei seguenti *covenants*: - Loan to Value (LTV) pari o inferiore al 70% fino a Dicembre 2019 e al 65% fino alla scadenza, riferito sia al portafoglio immobiliare complessivo che ai singoli immobili; - rapporto tra EBITDA e interessi netti (ISCR) superiore al multiplo 1,35;
- l'acquisito di una partecipazione di controllo nella società Cortese Immobiliare Srl, proprietaria di un immobile in Roma, che ha imposto la redazione del bilancio consolidato a partire dall'esercizio 2017;
- la sottoscrizione di una tranche pari a nominali 6 milioni di Euro del prestito obbligazionario emesso dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A. quale impiego di liquidità temporaneo ed a breve termine, operazione posta in essere con parti correlate e per tale motivo soggetta ad approvazione da parte del Comitato Indipendenti, che ne ha valutato positivamente l'interesse per la Società, la convenienza e la correttezza, opportunamente garantita

NOVA RE SIIQ SpA

da apposita fideiussione rilasciata da parte del Fondo Donatello, Comparto Tulipano, unico quotista del Fondo HTBF.

In ordine ai fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, si evidenzia che è stato affidato a Mediobanca S.p.A. l'incarico di *advisor* finanziario per la redazione di un nuovo Piano Industriale per il periodo 2018-2024, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 Febbraio 2018. La nuova elaborazione del Piano Industriale contempla una modifica della linee strategiche di sviluppo aziendale previste nel precedente Piano, focalizzandosi in particolare sul settore di mercato della c.d. *hospitality*, con conseguenti riflessi sulla composizione dell'attuale portafoglio immobiliare e l'attuazione di ulteriori operazioni di rafforzamento patrimoniale, alla luce anche della favorevole congiuntura di mercato e normativa (estensione della normativa PIR ai titoli delle società immobiliari).

E' stato inoltre avviato, conformemente a quanto deliberato dall'assemblea del 28 Aprile 2017, il programma di buy-back cui è destinato l'importo massimo stimato di ca. € 0,6 milioni, affidando apposito incarico a Mediobanca S.p.A.

Sulla prevedibile evoluzione della gestione, si fa rinvio all'apposito paragrafo redatto dagli Amministratori nella propria Relazione al Capitolo 2, sottolineando in particolare che già nell'esercizio in corso cominceranno a trovare esecuzione gli interventi programmati dal nuovo Piano Industriale 2018-2024.

Il Collegio Sindacale ha inoltre acquisito le necessarie informazioni sulle altre operazioni portate a termine con terzi, con parti correlate e infragruppo in merito alle quali fornisce le seguenti informazioni:

- la Società non ha concluso operazioni atipiche e/o inusuali con terzi, mentre quelle con parti correlate o con società infragruppo sono state sottoposte al preventivo parere del Comitato Indipendenti in osservanza della relativa procedura aziendale;
- le operazioni di natura ordinaria intervenute con società del Gruppo Sorgente rispondono agli interessi della Società e sono avvenute alle normali condizioni di mercato. Nell'Allegato I alla Relazione Finanziaria è riportato un prospetto con evidenziazione degli importi delle transazioni intervenute nell'esercizio;
- Nova Re non detiene, né direttamente né indirettamente, alcuna partecipazione in società di diritto estero; nel corso dell'esercizio è stata acquisita la quota di controllo della Cortese Immobiliare Srl.

---

*NOVARE SIIQ SpA*

Il Collegio ritiene che l'informativa resa dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione e nelle Note esplicative al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 in ordine alle operazioni con parti correlate sia adeguata, anche in relazione a quanto prescritto in materia dal Principio Contabile IAS 24, dalla Delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, e dall'apposita procedura interna.

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 Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ex art. 154-bis del T.U.F. sino all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2018. E' stato inoltre espresso, avendone valutato positivamente l'offerta economica e le modalità di svolgimento dell'attività, parere favorevole al conferimento a RIA Grant Thornton S.p.A. della revisione legale del bilancio d'esercizio consolidato e della revisione contabile limitata del bilancio semestrale consolidato abbreviato, per l'intero novennio di durata dell'incarico, a seguito dell'acquisizione della partecipazione di maggioranza nella Cortese Immobiliare Srl.

Il Collegio Sindacale si è riunito n. 18 volte nel corso dell'esercizio e ha partecipato a tutte le riunioni sia del Consiglio di Amministrazione sia del Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e Parti Correlate.

L'attività di vigilanza svolta dal Collegio Sindacale non ha messo in luce irregolarità tali da richiedere segnalazione agli azionisti e agli organi di controllo.

Il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 Dicembre 2017, che presenta un utile di Euro 1.033.894, è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali ("IAS/IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB"), adottati dall'Unione Europea. Il patrimonio netto alla chiusura dell'esercizio si presenta positivo per € 68.537.714.

La Relazione degli Amministratori sulla Gestione e i Prospetti contabili al 31 Dicembre 2017, 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

NOVARE SIIQ SpA

della riunione del Consiglio di Amministrazione del 23 Marzo 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, dalla funzione di Internal Audit e dalla società di Revisione.

La società di Revisione ha emesso in data 5 Aprile 2018 le Relazioni sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato ai sensi degli articoli 14 del Decreto e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, dalle quali non emergono rilievi né richiami d'informativa.

Sulla base di quanto sin qui esposto, il Collegio Sindacale – a conclusione del suo esame – esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 Dicembre 2017, così come predisposto dagli Amministratori nonché, in ordine all'utile d'esercizio conseguito, alla proposta di destinare la percentuale di legge a riserva legale e per il residuo di costituire un'apposita riserva da *fair value* non distribubile.

Milano, 5 Aprile 2018

f.to Il Presidente – Marino Marrazza

f.to Il Sindaco effettivo – Giuliana Maria Converti

f.to Il Sindaco effettivo – Marco Buttarelli

## ANNEX

### *Valutazioni degli esperti indipendenti*

---

**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

---

**NOVA RE SIIQ S.p.A.**

31 dicembre 2017

VALORE DI MERCATO

VOLUME 0

AZIENDA CON SISTEMA  
DI GESTIONE QUALITÀ  
CERTIFICATO DA DNV GL  
= ISO 9001 =

---

**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

---

Agrate Brianza, 09 marzo 2018  
Rif. n° 21702

Spottabilo  
NOVA RE SIIQ S.p.A.  
Via Vittor Pisani, 19  
20124 – Milano (MI)

Alla cortese attenzione del Dott. Stefano Cervone,

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato, al 31 dicembre 2017, di un Portafoglio Immobiliare composto da n. 7 asset ubicati nei comuni di Milano, Roma e Bari.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato i servizi di consulenza relativi ai beni in oggetto, al fine di determinare il Valore di Mercato, alla data del 31 dicembre 2017.

La valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per una verifica patrimoniale a scopi bilancistici.

---

Duff & Phelps REAG SpA a socio unico  
Direzione Generale  
Centro Direzionale Colosseo  
Palazzo Consip n. 2  
20124 Agrate Brianza MI – Italy  
Tel. +39 0362 542011  
Fax +39 0362 542022

Sede Legale  
Via Monte Rosa, 41 20124 Milano – Italy  
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.r.  
R.E.A. Milano 14020104  
C.F./P. IVA Imprese/11 P. IVA 02087620202  
REAGinfo@dublerdps.com



### Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

“Portafoglio Immobiliare” indica l’insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne), con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l’insieme di tutte le “proprietà” oggetto di analisi.

“Complesso Immobiliare” (di seguito la “proprietà”) indica l’insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

“Immobile” (di seguito la “proprietà”) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

“Valutazione” indica la determinazione del “(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione” (RICS Red Book, ed. italiana, Marzo 2009).

“Valore di Mercato” indica “(...) l’ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta o acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

“Canone di Locazione di Mercato” indica “(...) l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

“Superficie lorda”: espressa in mq, è la somma delle superfici lorda di tutti i livelli fuori ed entro terra qualunque sia la loro destinazione d’uso, misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato ed alla mezzoria delle murature confinanti verso terzi, comprese aree esterne.

“Superficie commerciale” espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavodi, dei vani scala/ascensori e delle aree esterne.

#### Criteri valutativi

Nell’effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione ricorrendo, tenuto conto della tipologia della proprietà nonché del relativo mercato immobiliare di riferimento, ai criteri valutativi di seguito illustrati:

- **Metodo Comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Reddittuale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
  - I. **Capitalizzazione Diretta:** si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla proprietà;
  - II. **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow),** basato:
    - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
    - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
    - c) Sull’attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

REAG, inoltre:

- ha effettuato, nel mese di febbraio 2017, i sopralluoghi presso la Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito Cliente), tutti i dati (quali ubicazione, qualità costruttiva, stato di conservazione e manutenzione, situazione locativa, ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni;
- ha determinato il Valore di Mercato della Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla Proprietà stesso il massimo valore;
- ha utilizzato le consistenze edilizie comunicate dal Cliente senza effettuare alcuna verifica;
- ha determinato il Valore di Mercato della proprietà assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita per singolo immobile, considerando la situazione locativa in essere alla data della stima;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata esclusivamente sulle informazioni fornite dal Cliente; del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di esse alla normativa vigente;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

---

**Contenuto del Rapporto**

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandolo, le conclusioni di valore;
- tabella riepilogativa dei valori;
- rapporti descrittivi di ciascuna Proprietà;
- assunzioni e limiti della valutazione;
- condizioni generali di servizio.

**Conclusioni**

Le conclusioni concernenti l'analisi sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- sopralluoghi sulle Proprietà;
- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, in base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, il Valore di Mercato dei Beni in oggetto, alla data del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente indicato come segue:

Euro 137.600.000,00  
(Euro Centotrentasettemilioneiseicentomila/00)

	CITTA'	INDIRIZZO	DESTINAZIONE	VM TOT € Dicembre 2017
1	MILANO	VIA SPADARI	COMMERCIALE	27.000.000
2	MILANO	C.SO S. GOTTARDO	COMMERCIALE	18.000.000
3	MILANO	VIA CUNEO 2	COMMERCIALE	24.000.000
4	MILANO	VIALE VITTOR PISANI	TEGUMARIA	26.000.000
5	ROMA	VIA ZARA 20/30	TEGUMARIA	18.000.000
6	ROMA	VIA CORTESE	TEGUMARIA	6.000.000
7	BARI	VIA DIOGUARDI 1	TEGUMARIA	16.500.000
<b>TOTALE</b>				<b>137.600.000</b>

Agrate Brianza, 22 marzo 2018  
Rif. n° 21702

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Oswaldo Pigamenti  
Senior Director

Simone Spreafico  
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

---

**AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE**

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni delle proprietà oggetto della presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà saranno fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.

Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.

Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

REAG non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

Se non diversamente indicato nell'incarico, REAG ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale o le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.



**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

---

Se non espressamente indicato altrimenti nella presente offerta, REAG ha presupposto che le proprietà siano conformi al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Il sopralluogo alle proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.



---

**CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO**

**Contratto**

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

**Cedibilità del contratto e del credito**

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1405 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da Reag sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di Reag, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di Reag ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica o amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ed attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

**Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente**

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprio verifico.



#### Comunicazioni

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso caselle vocali, e-mail o fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

#### Corrispettivo

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.

Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG allo scadere pattuito.

#### Riservatezza

REAG si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati, relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, REAG avvertirà prontamente il Cliente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata.

REAG si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196).

REAG avrà il diritto di mostrare i files e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiranno, per questo scopo di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

- i) esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
- ii) le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano già pubbliche;
- iii) le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG, l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano espressamente contemplati nel contratto o la società di revisione o fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.



**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

Il possesso del rapporto finale – in originale o in copia – non dà dunque il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del rapporto (in particolare, né le conclusioni né la firma o l'identità dei membri di REAG che hanno firmato il rapporto, né l'affiliazione alle organizzazioni professionali dei membri di REAG) può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.

Resta comunque inteso che essendo stata redatta la presente perizia di stima per il conferimento di alcuni beni (immobili, contratti di leasing e cash collateral) ai fini di un aumento di capitale di una società quotata, ai sensi e per gli effetti dell'art.2343 ter c.c., la stessa potrà essere messa a disposizione del pubblico (sul meccanismo di stoccaggio autorizzato, sul sito internet della Società e presso il registro imprese) nel rispetto della vigente normativa.

**Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore**

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

**Legge applicabile e Foro Competente**

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

**Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento**

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare o risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatto salvo le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG. Pertanto, a titolo esemplificativo, il Cliente si impegna a tenere indenne o manlevare REAG da qualsivoglia danno, richiesta e/o pretesa di danno, azione legale, spesa (anche di difesa legale) e/o passività in genere.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare o risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico. La misura massima dell'obbligo di indennizzo ed, in ogni caso del risarcimento, è comunque e sempre, limitata al valore del corrispettivo dell'incarico stabilito a favore di REAG, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievole derivino da dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare o risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone e ad alle cose del Cliente, causato dal personale di REAG o da suoi rappresentanti durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, o



**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

---

comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti.

Mentre si trova a nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si è impegnato a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

**Indipendenza delle Parti**

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

**Presupposti e circostanze giuridico - legali**

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

**Limitazioni nell'uso del rapporto**

Il rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.



**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

---

**Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente**

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore e semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegato nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolto presso fonti affidabili, a meno che non risulasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

**Assegnazione della proprietà dei documenti**

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

**Standard professionali**

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicare l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

**Oneri esclusi**

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.



**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

---

**Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001**

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente.

Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti o controllate direttamente o/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti, transazioni) in paesi sensibili o/o soggetti a sanzioni ed embarghi disposti dalle Nazioni Unite, USA, UE o locali; - di non operare con persone o entità che hanno sede o/o attività nei predetti paesi; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

**Reclamo**

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo via e-mail all'account [customercare@reag-dp.com](mailto:customercare@reag-dp.com)

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

**Conflitto di interesse**

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

