

Nova Re SIIQ: il CdA approva la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2018

- **Ricavi netti da locazione: Euro 3.066 migliaia;**
- **Risultato di esercizio: Euro 715 migliaia;**
- **Ebitda: Euro 2.704 migliaia;**
- **Patrimonio Netto di Gruppo: Euro 66.161 migliaia (rispetto Euro 68.559 migliaia al 31 dicembre 2017);**
- **Indebitamento finanziario netto: Euro 77.364 migliaia (rispetto Euro 75.966 migliaia al 31 dicembre 2017);**
- **Patrimonio immobiliare: Euro 139.239 migliaia**

Roma, 21 settembre 2018 - Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. (MTA: NR), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Giancarlo Cremonesi, ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2018.

Commenta il Consigliere Delegato Stefano Cervone: *“Secondo le linee del piano industriale si è proceduto alla valorizzazione del portafoglio esistente, di cui una delle tappe importanti è stata la vendita dell’immobile di Via Vittor Pisani a Milano, con una significativa plusvalenza mentre la perdurante incertezza dei mercati finanziari induce a uno slittamento del progetto di aumento di capitale per cassa a un momento più favorevole. Il risultato del semestre si conferma positivo, tenendo conto dell’incremento dei costi connesso a un rafforzamento del team professionale della Società in vista degli ambiziosi obiettivi aziendali”.*

Eventi di rilievo del primo semestre 2018

Si riportano di seguito gli eventi significativi del periodo 1 gennaio – 30 giugno 2018:

Nel periodo **1-15 gennaio** sono stati esercitati ulteriori 4.000.000 di Warrant, e sono state conseguentemente sottoscritte e interamente liberate 4.000.000 nuove azioni ordinarie rivenienti dall’Aumento di Capitale a servizio dell’esercizio dei Warrant deliberato l’8 maggio 2017, al prezzo di 0,20 per azione (comprensivo di sovrapprezzo per 0,10), per un ammontare complessivo di 800.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo per 400.000,00).

Il **14 febbraio** il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha approvato il nuovo Piano Industriale 2018-2024, elaborato con il supporto di Mediobanca come advisor finanziario, che presenta un focus su immobili a destinazione prevalentemente ricettiva (hotel, residenze sanitarie assistenziali, residenze studentesche, senior housing), da promuovere attraverso operazioni di rafforzamento patrimoniale mediante aumenti di capitale per cassa e in natura. La Società continua, inoltre, a considerare opportunità d’investimento in altre asset class, facendo leva sulle competenze presenti in-house per sfruttare le opportunità di creazione di valore che dovessero venire dal mercato. 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. In pari data il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la nomina del Consigliere Delegato **Stefano Cervone** quale Direttore Generale della Società e 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** il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato il programma di acquisto di massimo 2.700.000 azioni ordinarie di Nova Re SIIQ S.p.A., pari a circa lo 0,87% del capitale sociale post aumenti di capitale deliberati in data 8 maggio 2017; all'esecuzione del programma è stato destinato l'importo massimo stimato in circa 0,6 milioni ed è stato conferito un apposito incarico di Buy Back all'intermediario autorizzato Mediobanca S.p.A., che effettua gli acquisti in piena indipendenza e senza alcuna influenza da parte della Società.

Il Cda, il **23 marzo**, ha approvato il progetto di bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2017 e ha deciso di distribuire un dividendo di 950.000 a valere sulla parte disponibile della riserva sovrapprezzo azioni.

Il **27 aprile** l'Assemblea degli Azionisti ha approvato all'unanimità il bilancio dell'esercizio 2017, deliberando tra l'altro il raggruppamento delle azioni secondo un rapporto di 1:30, la distribuzione del dividendo pari ad Euro 0,092 *post* raggruppamento, la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione per il biennio 2018-2019 e il rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie. In pari data il nominato Consiglio di Amministrazione ha attribuito le deleghe, confermando Stefano Cervone quale Consigliere Delegato, istituito i Comitati endo-consiliari e rinnovato il programma di acquisto di azioni proprie finalizzato alla costituzione di un magazzino azioni proprie cui attingere per l'attribuzione delle bonus share ai sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017.

In data **7 maggio** è stato eseguito il raggruppamento azionario nel rapporto di n. 1 nuova azione ogni n. 30 azioni possedute (previo annullamento di n. 26 azioni ordinarie messe a disposizione da un Azionista che si è reso a ciò disponibile). Per effetto del raggruppamento il capitale sociale di Nova Re, pari a Euro 35.536.699,67, è rimasto invariato, ma risulta suddiviso in n. 10.378.175 azioni ordinarie prive di valore nominale. Sono state conseguentemente adeguate le modalità di esercizio dei Warrant in circolazione, nel rispetto di quanto previsto dal "Regolamento dei Warrant Nova Re SIIQ S.p.A. 2017 – 2020" (all'esito del raggruppamento occorrono 30 Warrant per sottoscrivere una nuova azione ordinaria Nova Re SIIQ di compendio dell'aumento a servizio dei Warrant al prezzo unitario, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 6,00).

Il **22 giugno**, in esecuzione delle delibere consiliari del 20 dicembre 2017 e del 27 aprile 2018, è stato sottoscritto l'accordo preliminare per la vendita dell'immobile di Milano, via Vittor Pisani 19, al prezzo di 32 milioni di euro.

Fatti di rilievo emersi dopo il 30 giugno 2018

Il **20 luglio** i Sindaci effettivi Marrazza, Presidente, e Converti hanno rassegnato le dimissioni dalla carica per sopraggiunti impegni professionali, anche tenuto conto dell'intervenuto trasferimento della sede legale a Roma. A seguito di tali dimissioni, anche il Sindaco effettivo Buttarelli ha rassegnato le dimissioni per consentire l'integrale rinnovo del Collegio Sindacale mediante il meccanismo del voto di lista, garantendo in tal modo il rispetto del principio di necessaria rappresentanza delle minoranze.

In data **31 luglio** è stata perfezionata la vendita dell'immobile di Milano, via Vittor Pisani 19 al prezzo di 32 milioni di euro, con la stipula del relativo contratto definitivo. L'operazione ha generato per la Società una plusvalenza netta pari a circa 1,2 milioni di euro (l'Immobile era iscritto in bilancio a circa 30 milioni di euro).

In data **24 agosto** è maturato il diritto dei sottoscrittori della prima *tranche* dell'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017 di richiedere l'assegnazione gratuita di una *bonus share* ogni 10 nuove azioni ordinarie sottoscritte nell'ambito del menzionato aumento per cassa, non alienate e rimaste depositate presso un intermediario finanziario aderente a Monte Titoli senza soluzione di continuità sino al 24 agosto 2018. Il numero massimo di *bonus share* da assegnare, arrotondato per difetto all'unità intera, è pari a 315.142 *bonus share* (corrispondenti al 3,0366% circa del capitale sociale dell'Emittente).

In data **5 settembre** la Società, a seguito delle indiscrezioni apparse su taluni quotidiani, ha confermato di aver ricevuto dal Ministero di Giustizia, Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi

Direzione Generale delle Risorse Materiali e delle Tecnologie Ufficio VI, in data 4 settembre, la comunicazione che è stata provvisoriamente aggiudicata l'offerta presentata dalla Società avente ad oggetto la locazione dell'immobile sito in Bari, Via Saverio Dioguardi 1. In caso di esito positivo degli ordinari controlli amministrativi propedeutici alla stipula del contratto e alle ulteriori verifiche tecniche, il palazzo verrà destinato a sede del Tribunale di Bari e della Procura della Repubblica presso lo stesso al canone di 850 mila euro annui oltre IVA, salvo verifica di congruità del canone e del rilascio del nulla-osta da parte dell'Agenzia del Demanio.

Il **12 settembre** l'Assemblea degli Azionisti nominato il nuovo Collegio Sindacale per il triennio 2018-2020 e rinnovato l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie. In pari data il Consiglio di Amministrazione ha conseguentemente deliberato di avviare: (i) un programma "accelerato" tramite un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale per l'acquisizione entro il 5 ottobre 2018 di n. 239.256 azioni proprie (pari al 2,3054% circa del capitale sociale di Nova Re) necessarie per procedere (tenuto conto delle n. 75.886 azioni proprie già detenute dalla Società) all'assegnazione delle *bonus share* ai sottoscrittori dell'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017 che hanno mantenuto senza soluzione di continuità le nuove azioni sottoscritte sino al 24 agosto 2018 (i.e. per i 12 mesi successivi alla data di sottoscrizione), e (ii) un secondo programma "ordinario" finalizzato alla costituzione di un magazzino azioni proprie cui attingere per l'attribuzione delle *bonus share* ai sottoscrittori del menzionato aumento per cassa che manterranno senza soluzione di continuità le nuove azioni sottoscritte sino al 24 agosto 2019 (i.e. per i 24 mesi successivi alla data di sottoscrizione). Il periodo di adesione all'OPA ha avuto inizio alle ore 8:30 del 17 settembre 2018 e terminerà alle ore 17:30 del 5 ottobre 2018 estremi inclusi; il corrispettivo unitario offerto è pari a 5,48 euro, con pagamento in data 12 ottobre 2018; in caso di adesioni superiori al quantitativo massimo oggetto dell'OPA, verrà applicato il riparto secondo il metodo proporzionale e la Società acquisterà da tutti gli aderenti la stessa proporzione delle azioni da essi apportate all'OPA (con arrotondamento per eccesso all'unità intera).

Evoluzione prevedibile della gestione

Un importante passo avanti nell'attuazione della strategia di valorizzazione del portafoglio esistente, è stato rappresentato dalla vendita dell'immobile di Via Pisani a Milano, che ha garantito un apprezzabile *capital gain*, con l'avvio di negoziazioni con i conduttori delle proprietà in portafoglio, per aumentare la qualità dei cespiti e il profilo economico delle locazioni, in termini sia di livello dei canoni sia di *maturity* contrattuali.

Queste azioni, insieme al costante impegno per aumentare l'efficienza della gestione operativa, convergono verso coefficienti di redditività e di dividendo, coerenti con i programmi aziendali e con le dinamiche di fondo del mercato di riferimento.

Alla luce dello scenario di incertezza politica e dei mercati finanziari relativi ai mesi scorsi, di concerto con l'Advisor finanziario è stato sospeso il programma di aumento di capitale per cassa, in attesa di una finestra temporale entro un contesto di mercato più stabile e ricettivo. Nel concretizzarsi dell'appuntamento con il mercato primario dei capitali, Nova Re intende esplorare opportunità di "partenariato" industriale con soggetti potenzialmente interessati a partecipare al progetto di patrimonializzazione della SIIQ, anche tramite il conferimento di immobili o portafogli rispondenti all'*asset allocation* pianificata e caratterizzati da una congruente combinazione di rischio/rendimento.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re SIIQ S.p.A., dott.ssa Daniela Debach, attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del T.U.F. – che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Con riferimento ai dati esposti nel presente comunicato, si precisa che si tratta di dati per i quali non è stata completata l'attività di revisione legale dei conti.

* * *

Per ulteriori informazioni:

Nova Re SIIQ S.p.A.

Tel: 0249688263

cristinadetoni@novare.it

Musa Comunicazione

Tel: +39.06.90219019 – 06.90219012

Cell: +39.349.7839292 - +39.349.7839292

musa@musacomunicazione.com

Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito www.novare.it nella sezione Investor Relations.

Nova Re Siiq Spa è una società d'investimento immobiliare quotata al segmento MTA di Borsa Italiana. E' focalizzata su immobili a destinazione prevalentemente ricettiva: hotel, residenze sanitarie assistenziali (Rsa), residenze studentesche, senior housing. La società è controllata da Sorgente Sgr per il tramite di Fondi da essa gestiti.

Prospetto della posizione patrimoniale- finanziaria

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	CONSOLIDATO 30/06/2018	di cui parti correlate	CONSOLIDATO 31/12/2017	di cui parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	107.600.000	0	137.600.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	7.022	0	0	0
Attività immateriali	6.784	0	7.744	0
Crediti e altre attività non correnti	3.000	0	0	0
Totale attività non correnti	107.616.806	0	137.607.744	0
Attività correnti				
Titoli	7.940.505	6.000.000	7.993.582	6.000.000
Crediti e altre attività correnti	2.121.830	12.061	2.701.302	401.604
Disponibilità liquide	6.388.335	0	7.486.501	0
Totale attività correnti	16.450.670	6.012.061	18.181.385	6.401.604
Attività possedute per la vendita	31.639.351	71.972	0	0
TOTALE ATTIVO	155.706.827		155.789.129	

STATO PATRIMONIALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	CONSOLIDATO 30/06/2018	di cui parti correlate	CONSOLIDATO 31/12/2017	di cui parti correlate
PATRIMONIO NETTO				
Capitale sociale	35.536.700	0	35.136.700	0
Riserva da sovrapprezzo	34.206.006	0	34.756.006	0
Altre riserve	(3.508.756)	0	(1.668.714)	(40.000)
Altre componenti di conto economico complessivo	(24.343)	0	3.251	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(706.985)	0	(723.423)	0
Utili/(Perdite) del periodo	658.709	0	1.055.079	0
Patrimonio netto di gruppo	66.161.331	0	68.558.899	(40.000)
Patrimonio netto di terzi	1.611.969	0	1.591.613	0
Utile (perdita) dell'esercizio di terzi	56.637	0	20.356	0
Patrimonio netto di terzi	1.668.606	0	1.611.969	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	67.829.938	0	70.170.869	(40.000)
PASSIVO				
Passività non correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	60.220.703	0	80.870.169	0
Passività per strumenti derivati	970.108	0	0	0
Benefici per i dipendenti	84.209	0	55.244	0
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	854.080	0	818.948	0
Totale passività non correnti	62.129.100	0	81.744.361	0
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori (correnti)	21.859.364	0	2.582.762	513.769
Passività per strumenti derivati	701.712	0	0	0
Debiti commerciali e altri debiti	3.186.713	346.356	1.291.138	340.055
Totale passività correnti	25.747.789	346.356	3.873.900	853.824
TOTALE PASSIVO	87.876.889	346.356	85.618.261	853.824
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	155.706.827		155.789.129	

Prospetto dell'Utile/Perdita d'esercizio

CONTO ECONOMICO - PER NATURA	CONSOLIDATO 30/06/2018	di cui parti correlate
Ricavi di locazioni	3.854.074	53.579
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(788.525)	(125.886)
Ricavi netti di locazione	3.065.549	(72.307)
Costi del personale	(535.011)	0
Salari e stipendi	(393.046)	0
Contributi	(126.452)	0
Trattamento di fine rapporto	(7.384)	0
Altri costi del personale	(8.129)	0
Costi generali	(866.635)	(227.862)
Totale costi di funzionamento	(1.401.646)	(227.862)
Altri ricavi e proventi	58	0
Ammortamenti	(966)	0
Altri costi ed oneri	(179.701)	(7.542)
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi ed oneri	(180.609)	(7.542)
Utile/(Perdita) da vendita di immobili posseduti per la vendita	1.220.086	(136.908)
Rivalutazione di immobili	500.000	0
Svalutazione di immobili	(500.000)	0
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	0	0
Reddito operativo	2.703.380	2.703.380
Proventi/(oneri) finanziari netti	(1.914.800)	75.416
Risultato ante imposte	788.580	2.778.796
Imposte	(73.233)	0
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	715.347	
Risultato di Gruppo	658.709	
Risultato di terzi	56.637	

Prospetto del Risultato Economico complessivo

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	CONSOLIDATO 30/06/2018
Utile (Perdita) del periodo	715.347
Effetti su patrimonio netto dei derivati di copertura	(1.211.955)
Total Altre componenti rilevate a patrimonio netto che saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	(1.211.955)
Utili (perdite) attuariali su TFR	(27.594)
Totale Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	(27.594)
Totale utile (perdita) complessiva	(524.202)

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	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
Saldo al 1/1/2017	380.694	0	0	0	600.000	(4.961)	0	(718.462)	0	0	257.271
Destinazione risultato 2016	0	0	0	0	0	0	(718.462)	718.462	0	0	0
Altri movimenti	34.756.006	34.756.006	0	0	0	4.961	(4.961)	0	0	0	69.512.012
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(1.668.714)	0	0	0	0	0	(1.668.714)
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	(600.000)	0	0	0	0	0	(600.000)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	3.251	0	0	0	0	3.251
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	1.055.079	0	0	1.055.079
Totale utile/perdita complessiva						3.251	0	1.055.079			1.058.330
Patrimonio netto di terzi	0	0	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	0	0	20.356	20.356
Saldo al 31/12/2017	35.136.700	34.756.006	0	0	(1.668.714)	3.251	(723.423)	1.055.079	1.591.613	20.356	70.170.868
Saldo al 1/1/2018	35.136.700	34.756.006	0	0	(1.668.714)	3.251	(723.423)	1.055.079	1.591.613	20.356	70.170.868
Destinazione risultato 2017	0	0	982.200	51.695	0	0	21.185	(1.055.079)	20.356	(20.356)	0
Aumento di capitale	400.000	400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	800.000
Altri movimenti	0	0	0	0	4.747	0	(4.747)	0	0	0	0
Distribuzione dividendo straordinario	0	(950.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	(950.000)
Riserva azioni proprie	0	0	0	0	(1.666.729)	0	0	0	0	0	(1.666.729)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(1.211.955)	(27.594)	0	0	0	0	(1.239.549)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	658.709	56.637	0	715.347
Totale utile/perdita complessiva					(1.211.955)	(27.594)	0	658.709	56.637	0	(524.202)
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56.637	56.637
Saldo al 30/06/2018	35.536.700	34.206.006	982.200	51.695	(4.542.650)	(24.343)	(706.985)	658.709	1.668.606	56.637	67.829.938

Prospetto dei flussi di cassa

RENDICONTO FINANZIARIO - CONSOLIDATO	CONSOLIDATO 30/06/2018	CONSOLIDATO 31/12/2017
Risultato ante imposte	788.579	1.103.411
Ammortamenti e svalutazioni attività immateriali	960	1.936
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	5	0
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili (non realizzate)	0	(2.861.661)
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni e titoli	53.077	349.829
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	7.749	13.837
Flusso di cassa generato dalla gestione	850.370	(1.392.648)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	(38.649)	(13.914)
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	811.721	(1.406.562)
Altre attività/altra passività	2.493.812	(806.692)
Variazione crediti commerciali	149.617	(230.531)
Variazione debiti commerciali	426.201	(230.564)
Variazione altre attività correnti	179.356	47.210
Variazione altre passività correnti	1.462.563	268.393
Variazione altre attività non correnti	(3.000)	0
Variazione crediti tributari	215.917	(639.767)
Variazione debiti tributari	41.942	(2.469)
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	21.216	(18.963)
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	3.305.533	(2.213.254)
Attività di investimento e disinvestimento		
(Incremento)/decremento attività immateriali	0	(9.680)
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	(7.027)	0
(Incremento)/decremento di immobili	(1.639.351)	(128.138.339)
(Incremento)/decremento attività finanziarie	0	(7.993.582)
Acquisto di partecipazioni	0	(2.000.000)
Flusso finanziario da disponibilità liquide alla data di acquisizione delle partecipazioni in società controllate	0	2.748
Acquisto azioni proprie	(1.666.729)	0
Distribuzione dividendi	(950.000)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	110.452	33.087.292
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo azioni (al netto dei costi)	(550.000)	34.756.006
Variazione versamenti in conto aumento di capitale	0	(600.000)
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	298.955	80.442.007
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(1.098.167)	7.333.198
Disponibilità liquide iniziali	7.486.501	153.303
Disponibilità liquide finali	6.388.334	7.486.501