

# **NOVA RE S.P.A.**

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

---

## ***RESOCONTO INTERMEDIO SULLA GESTIONE***

***AL 31 MARZO 2015***

## SOMMARIO

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

**1. CARICHE SOCIALI**

Tabella 1 : Organi sociali

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

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

**Società di revisione**

Reconta Ernst &amp; Young S.p.A.

**2. ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ**

Nova Re è una società quotata al segmento MTA Standard di Borsa Italiana, la cui attività è volta alla valorizzazione degli immobili in portafoglio e alla ricerca di nuove opportunità immobiliari per creare valore.

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

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

**3.1 CONSIDERAZIONI SULLA CONTINUITÀ AZIENDALE**

La Società presenta, nei primi tre mesi del 2015, un Risultato operativo lordo negativo, nonostante l'importante lavoro di miglioramento dei conti gestionali eseguito nei recenti esercizi dal *management*, dovuto all'attuale assenza di ricavi a seguito della vendita degli immobili avvenuta al termine dell'esercizio 2014. Ciononostante, la Società dispone di risorse finanziarie sufficienti a garantire la completa copertura di tutti i fabbisogni finanziari della stessa per un periodo non inferiore a 12 mesi.

La liquidità disponibile pari a circa 1 milione di Euro, consente alla Società di avere risorse disponibili sufficienti per il sostenimento dei propri costi operativi e per il pagamento dei residui debiti di natura commerciale, nonché per la copertura dei costi a supporto del progetto di sviluppo e rilancio, le cui linee guida – che contemplano la trasformazione in SIIQ della Società nell'ottica di perseguire la massima valorizzazione dell'investimento degli Azionisti – sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 10 dicembre 2014.

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

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

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

La Relazione Trimestrale al 31 marzo 2015 è redatta in migliaia di Euro e si compone di:

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

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

**4.2 CONTO ECONOMICO**

Tabella 2: conto economico

CONTO ECONOMICO	31/03/2015	31/03/2014	Variazione	31/12/2014
<b>CONTO ECONOMICO</b>				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	181	(181)	577
Altri ricavi	0	0	0	18
<b>Ricavi lordi</b>	<b>0</b>	<b>181</b>	<b>(181)</b>	<b>595</b>
Costi per materie prime e servizi	(165)	(204)	39	(676)
Costo del personale	(19)	(23)	4	(82)
Altri costi operativi	(9)	(42)	33	(668)
<b>Costi operativi</b>	<b>(193)</b>	<b>(269)</b>	<b>76</b>	<b>(1.426)</b>
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>(193)</b>	<b>(88)</b>	<b>(105)</b>	<b>(831)</b>
Ammortamenti	0	(12)	12	(184)
Svalutazioni e accantonamenti	0	(3)	3	0
Proventi/(oneri) di ristrutturazione	0	0	0	(78)
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	0	0	(78)
<b>Risultato operativo</b>	<b>(193)</b>	<b>(103)</b>	<b>(90)</b>	<b>(1.093)</b>
Proventi finanziari	3	0	3	1
Oneri finanziari	0	(42)	42	(159)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(190)</b>	<b>(145)</b>	<b>(45)</b>	<b>(1.251)</b>
Imposte	n/a	n/a	n/a	21
<b>Utile/(Perdita) del periodo</b>	<b>(190)</b>	<b>(145)</b>	<b>(45)</b>	<b>(1.230)</b>

I ricavi lordi sono pari a zero al 31 marzo 2015 (181 migliaia di Euro al 31 marzo 2014). L'azzeramento dei ricavi è dovuto alla cessione dell'intero patrimonio immobiliare, avvenuta nel dicembre 2014.

I **costi per materie prime e servizi** e gli **altri costi operativi** ammontano a 174 migliaia di Euro al 31 marzo 2015 (246 migliaia di Euro al 31 marzo 2014). Il decremento (-29% circa) è conseguenza soprattutto dell'assenza dei costi sul patrimonio immobiliare precedentemente posseduto.

Il **costo del personale** ammonta a 19 migliaia di Euro al 31 marzo 2015 (23 migliaia di Euro al 31 marzo 2014), ed è relativo a costi per stipendi, oneri sociali e al trattamento di fine rapporto.

Gli **ammortamenti**, le **svalutazioni** e gli **accantonamenti** ammontano a zero al 31 marzo 2015 (15 migliaia di Euro al 31 marzo 2014).

Il **risultato operativo netto** è negativo per 193 migliaia di Euro al 31 marzo 2015 contro un valore negativo di 103 migliaia di Euro al 31 marzo 2014.

La voce **proventi/(oneri) finanziari** è positiva per 3 migliaia di Euro al 31 marzo 2015 (saldo negativo di 42 migliaia di Euro al 31 marzo 2014).

Il **risultato al lordo delle imposte** si attesta ad un valore negativo pari a 190 migliaia di Euro al 31 marzo 2015 rispetto al valore negativo per 145 migliaia di Euro al 31 marzo 2014.

#### 4.3 STATO PATRIMONIALE

Si riporta di seguito il prospetto utilizzato dalla Società, in conformità a quanto indicato nella Raccomandazione del CESR (CESR/05-189b), che riclassifica lo stato patrimoniale in base ai seguenti indicatori alternativi di performance:

Tabella 3: stato patrimoniale

Voce	Descrizione	31/03/2015	31/12/2014	Variazione
A.	Capitale fisso	0	1	(1)
B.	Capitale circolante netto	(138)	(203)	65
<b>C=A.+B.</b>	<b>Capitale investito</b>	<b>(138)</b>	<b>(202)</b>	<b>64</b>
<b>D.</b>	<b>Patrimonio netto</b>	<b>(849)</b>	<b>(1.039)</b>	<b>190</b>
<b>E.</b>	<b>Altre attività e passività non correnti</b>	<b>(37)</b>	<b>(36)</b>	<b>(1)</b>
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	0	0	0
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	0	0	0
H.	Disponibilità liquide	1.024	1.277	(253)
<b>I.=F.+G.+H.</b>	<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>1.024</b>	<b>1.277</b>	<b>(253)</b>
<b>J.=D.+E.+I.</b>	<b>Fonti di finanziamento</b>	<b>138</b>	<b>202</b>	<b>(64)</b>

Il **capitale fisso** ammonta a zero al 31 marzo 2015 e risulta in linea rispetto all'esercizio precedente.

Il **capitale circolante netto** ammonta a un valore negativo di 138 migliaia di Euro al 31 marzo 2015 e risulta migliorato rispetto all'esercizio precedente (203 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014) per 65 migliaia di Euro.

Il **patrimonio netto**, comprensivo della perdita del periodo pari a 190 migliaia di Euro, risulta positivo per 849 migliaia di Euro al 31 marzo 2015 contro un valore positivo di 1.039 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014. Non vi sono state ulteriori movimentazioni.

Le **altre attività e passività non correnti** ammontano a 37 migliaia di Euro al 31 marzo 2015 (36 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014). Si riferiscono interamente al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti del dipendente per trattamento di fine rapporto.

La **posizione finanziaria netta** ammonta ad un valore positivo di 1.024 migliaia di Euro al 31 marzo 2015 rispetto ad un valore positivo di 1.277 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 ed è composta esclusivamente da disponibilità liquide. Si riporta di seguito la composizione della posizione finanziaria netta:

**Tabella 4: indebitamento finanziario**

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (in Euro)	31/03/2015	31/12/2014	Variazione
Debiti finanziari verso banche correnti	0	0	0
Debiti finanziari verso banche non correnti	0	0	0
Debiti finanziari verso altri finanziatori correnti	0	0	0
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Disponibilità liquide	1.024	1.277	(253)
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.024</b>	<b>1.277</b>	<b>(253)</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>1.024</b>	<b>1.277</b>	<b>(253)</b>

## **5. EVENTI DI RILIEVO**

### ***5.1 EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO***

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

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

### ***5.2 EVENTI DI RILIEVO EMERSI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO***

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

## **6. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

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

In particolare, il Consiglio, prendendo atto che la legge n. 164/2014 (di conversione del Decreto Legge n. 133/2014, cd. Decreto "Sblocca Italia") ha confermato le rilevanti novità normative in materia di SIIQ ("Società di Investimento Immobiliare Quotate"), al fine di perseguire la massima valorizzazione dell'investimento degli azionisti, ha approvato le linee guida del nuovo piano industriale, volte alla

trasformazione in SIIQ della Società. A tal fine, ha conferito mandato all'Amministratore Delegato di curare l'elaborazione del nuovo piano industriale con il supporto dell'Advisor finanziario nominato dal Consiglio, individuando le attività propedeutiche alla trasformazione in SIIQ e al rilancio della Società sul mercato.

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

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

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

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Gabriele Cerminara dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile relativa al Resoconto intermedio sulla gestione al 31 marzo 2015 di Nova Re S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 12 maggio 2015

L'Amministratore Delegato

*Giuseppe Roveda*

Il Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

*Gabriele Cerminara*