

RELAZIONE E BILANCIO

AL 31 DICEMBRE 2014

SOMMARIO

1. CARICHE SOCIALI	3
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	4
2.1 EVENTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO	4
2.2 ANDAMENTO DEL TITOLO	4
2.3 LA VALUTAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	5
2.4 ANALISI DELL'ANDAMENTO ECONOMICO	5
2.5 ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE	6
2.6 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	7
2.7 CORPORATE GOVERNANCE.....	9
2.8 ADEMPIMENTI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 231/2011.....	10
2.9 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 196/2003	10
2.10 ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO.....	11
2.11 FATTI DI RILIEVO EMERSI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	11
2.12 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	12
2.13 PARTECIPAZIONI DETENUTE DA AMMINISTRATORI E COLLEGIO SINDACALE	12
2.14 ALTRE INFORMAZIONI.....	13
2.15 FACOLTÀ DI DEROGARE (OPT-OUT) ALL'OBBLIGO DI PUBBLICARE UN DOCUMENTO INFORMATIVO IN IPOTESI DI OPERAZIONI SIGNIFICATIVE.....	14
2.16 PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO	14
3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE.....	15
3.1 PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA.....	15
3.2 CONTO ECONOMICO.....	16
3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	16
3.4 PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO	16
3.5 RENDICONTO FINANZIARIO.....	17
3.6 PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO	17
3.7 CRITERI DI VALUTAZIONE.....	18
3.8 CONTINUITÀ AZIENDALE.....	20
3.9 NOTE ILLUSTRATIVE DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA E DEL CONTO ECONOMICO... 	21
4. ATTESTAZIONE SUL BILANCIO DELLA SOCIETÀ AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.....	31
5. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE.....	32
6. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE.....	34

1. CARICHE SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Scarsi Pio Giovanni
Amministratore Delegato	Roveda Giuseppe
Consigliere *	Ceppi Anna Maria
Consigliere	Ingrassia Paolo
Consigliere *	Marella Francesco
Consigliere *	Morelli Bruno
Consigliere *	Pontiggia Anna Maria

Collegio Sindacale

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

Società di revisione

Società	Reconta Ernst & Young S.p.A.
---------	------------------------------

* Consigliere indipendente

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

la presente relazione sulla gestione accompagna il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 di Nova Re S.p.A. ("Nova Re" o la "Società"), che chiude con una perdita pari a 1.230.191 Euro, elaborato applicando i criteri di valutazione e misurazione stabiliti dai principi contabili internazionali (IAS/IFRS). Ove non diversamente specificato, i valori sono espressi in migliaia di Euro.

2.1 EVENTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

L'esercizio 2014 è stato influenzato in misura determinante dalle vicende afferenti le operazioni straordinarie annunciate dalla controllante Aedes S.p.A., quasi interamente finalizzate a fine anno con la positiva esecuzione di tre aumenti di capitale, per cassa, mediante apporto di *asset* immobiliari, nonché tramite conversione di debiti verso il sistema bancario. Unitamente a tali operazioni di ricapitalizzazione, Aedes S.p.A. ha finalizzato l'apporto ad un fondo di nuova costituzione, denominato Leopardi, di numerosi immobili e partecipazioni immobiliari, cedendo poi la maggior parte delle quote di detto fondo alle banche finanziatrici del Gruppo.

Il medesimo Fondo Leopardi ha inoltre acquistato, in data 30 dicembre 2014, l'intero portafoglio immobiliare di proprietà di Nova Re, costituito da tre immobili rispettivamente siti in Agrate, Lecce e Bari, ad un prezzo pari a 11,4 milioni di Euro, integralmente corrisposto –in denaro per 4,8 milioni di Euro e per la restante parte mediante accollo liberatorio dei debiti gravanti su tali immobili – alla data del *closing*.

Tale operazione di cessione ha consentito alla Società di riequilibrare la propria situazione patrimoniale e finanziaria e le permette di presentarsi quale piattaforma quotata appetibile per investitori e fondi, in coerenza con il 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.

2.2 ANDAMENTO DEL TITOLO

Prezzo al 30 dicembre 2014:	€ 0,8000	
Prezzo al 30 dicembre 2013:	€ 0,7200	
Variazione:	+ 11%	
Prezzo Massimo:	€ 0,9430	(7 marzo 2014)
Prezzo Minimo:	€ 0,6900	(14 gennaio 2014)
Prezzo Medio:	€ 0,8629	



Il valore dell'azione ha registrato nell'esercizio 2014 un incremento pari a circa l'11%. L'andamento è risultato in generale sostanzialmente correlato a quello dell'indice FTSEMIB.

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

2.3 LA VALUTAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Alla data del 31 dicembre 2014 la Società non è proprietaria di asset immobiliari, né direttamente né tramite partecipazioni in altre società e pertanto non sono stati conferiti incarichi di valutazione.

2.4 ANALISI DELL'ANDAMENTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO (in migliaia di Euro)	31/12/2014	31/12/2013
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	577	944
Altri ricavi	18	22
Ricavi lordi	595	966
Costi per materie prime e servizi	(676)	(594)
Altri costi operativi	(668)	(168)
Valore aggiunto	(749)	204
Costo del personale	(82)	(80)
Margine operativo lordo	(831)	124
Ammortamenti	(184)	(47)
Svalutazioni e accantonamenti	0	(234)
Proventi/(oneri) di ristrutturazione	(78)	0
Risultato operativo netto	(1.093)	(157)
Proventi/(Oneri) finanziari	(158)	(168)
Risultato al lordo delle imposte	(1.251)	(325)
Imposte	21	(8)
Utile/(Perdita) dell'esercizio	(1.230)	(333)

I **ricavi lordi** sono pari a 595 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 rispetto a 966 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013. La riduzione è dovuta alla risoluzione nel luglio 2014 di due contratti di locazione in essere con i conduttori degli immobili di Lecce e Agrate Brianza, di cui il primo locato a Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. (già Ferrovie dello Stato S.p.A.) ed il secondo a Rialto S.r.l.. In particolare, l'accordo di risoluzione con Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. non prevedere canoni per il rilascio dell'immobile, mentre per quanto concerne Rialto S.r.l., contestualmente alla risoluzione del precedente contratto è stato stipulato un nuovo contratto di locazione con una riduzione del corrispettivo per il primo anno rispetto al canone precedente, in conseguenza dei lavori che il conduttore effettuerà sull'immobile stesso e che prima risultavano a carico della proprietà.

I **costi per materie prime e servizi** e gli **altri costi operativi** ammontano a 1.344 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 (762 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013). L'aumento registrato è conseguenza dell'incremento delle spese legali di 75 migliaia di Euro a seguito di contenziosi con i conduttori, nonché di perdite su crediti per 111 migliaia di Euro. Inoltre, a seguito della cessione degli immobili avvenuta a fine esercizio 2014, sono state riclassificate a perdite le voci di costo afferenti la svalutazione di 240 migliaia di Euro già appostata sul valore di libro degli immobili per adeguarli al valore di mercato sulla base di apposita perizia di un esperto indipendente al 30 giugno 2014, nonché l'ulteriore costo di 150 migliaia di Euro in relazione ad oneri sugli immobili di Bari e Lecce che sono stati decurtati dal prezzo di cessione e che avrebbero dovuto essere sostenuti anche qualora detta vendita non fosse avvenuta.

Gli **ammortamenti**, le **svalutazioni** e gli **accantonamenti** ammontano a 184 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 (281 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) e si riferiscono agli ammortamenti relativi al diritto di usufrutto, acquisito a titolo oneroso dal Fondo Petrarca, degli spazi ad uso ufficio e autorimessa

comunicanti con l'immobile di Agrate Brianza, interamente ammortizzati a seguito della cessione di detto immobile.

Il **risultato operativo netto** è negativo per 1.093 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 contro un valore negativo di 157 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013 per le variazioni sopra esposte.

La **voce proventi/(oneri) finanziari** è negativa per 158 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 (168 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) ed è prevalentemente costituita per 104 migliaia di Euro dagli oneri finanziari sui mutui legati agli immobili ceduti il 30 dicembre 2014, per 54 migliaia di Euro dagli oneri finanziari maturati nei confronti della controllante Aedes S.p.A. sul saldo prezzo di acquisto dell'immobile di Agrate Brianza e sull'utilizzo del conto corrente di corrispondenza, entrambi estinti a seguito dell'incasso del prezzo di cessione degli immobili, per 1 migliaio di Euro dagli *interest cost* necessari per l'accantonamento TFR dell'esercizio.

Le **imposte** sono relative per 12 migliaia di Euro a recupero di IRAP e per 9 migliaia di Euro a recupero di IRES, di competenza dell'esercizio 2013.

Il **risultato** si attesta ad un valore negativo pari a 1.230 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 rispetto al valore negativo dell'esercizio 2013 per 333 migliaia di Euro.

2.5 ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

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

Voce	STATO PATRIMONIALE (in migliaia di Euro)	31/12/2014	31/12/2013
A.	Capitale fisso	1	11.982
B.	Capitale circolante netto	(203)	(2.389)
C=A.+B.	Capitale investito	(202)	9.593
D.	Patrimonio netto	(1.039)	(1.874)
E.	Altre attività e passività non correnti	(36)	(27)
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	0	(6.472)
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	0	(1.387)
H.	Disponibilità liquide	1.277	167
I.=F.+G.+H.	Indebitamento finanziario netto	1.277	(7.692)
J.=D.+E.+I.	Fonti di finanziamento	202	(9.593)

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

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

Il **capitale fisso** ammonta a 1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 rispetto a 11.982 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013, pressoché azzerato a seguito degli ammortamenti dell'anno e della cessione dell'intero portafoglio immobiliare.

Il **capitale circolante netto** ammonta a 203 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 e risulta diminuito rispetto all'esercizio precedente (2.389 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) per 2.186 migliaia di Euro. La variazione è principalmente imputabile all'estinzione dei debiti verso la controllante, costituiti dal saldo prezzo di acquisto dell'immobile di Agrate Brianza a seguito delle cessioni realizzate.

Il **patrimonio netto**, comprensivo della perdita del periodo pari a 1.230 migliaia di Euro, risulta pari a 1.039 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 rispetto a 1.874 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013. Alla chiusura dell'esercizio 2014, per effetto delle perdite cumulate sino a tale data, Nova Re si trova nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del Codice Civile.

Le **altre attività e passività non correnti** ammontano a 36 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 rispetto a 27 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013 e si riferiscono al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti del dipendente per trattamento di fine rapporto.

L'**indebitamento finanziario netto** ammonta ad un saldo positivo di 1.277 migliaia di Euro rispetto ad un saldo negativo di 7.692 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013. Al termine dell'esercizio 2014 la Società non presenta debiti di natura finanziaria. Si riporta di seguito la composizione dell'indebitamento finanziario netto:

		31/12/2014	31/12/2013
A	Cassa	1.277	167
B	Mezzi equivalenti	0	0
C	Titoli	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	1.277	167
E	Crediti finanziari correnti	0	0
F	Debiti verso banche correnti	0	(553)
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	(834)
H	Altre passività finanziarie correnti	0	0
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	0	(1.387)
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)	1.277	(1.220)
K	Debiti verso banche non correnti	0	(6.472)
L	Obbligazioni emesse	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	0	0
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	0	(6.472)
O	Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	1.277	(7.692)

2.6 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

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

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

- fornitura di aree attrezzate e relativi servizi che prevedono l'utilizzo degli spazi ad uso uffici ed i relativi servizi, per una durata di anni 6 + 6, con possibilità di disdetta con preavviso di 90 giorni. Per l'anno 2011 era stato fissato un canone forfettario di 21.000 Euro, IVA esclusa, mentre per gli esercizi successivi, a partire dal 2012, il canone annuale era fissato in 52.000,00 Euro, IVA esclusa; in data 25 gennaio 2013 il contratto è stato integrato fissando il canone per l'esercizio 2013 in 44.000,00 Euro, IVA esclusa; in data 20 dicembre 2013 il contratto è stato rinnovato per l'esercizio 2014 alle medesime condizioni, ovvero 44.000,00 Euro, IVA esclusa; in data 23 gennaio 2015 il contratto è stato rinnovato per l'esercizio 2015 con un canone ridotto a 24.000,00 Euro, IVA esclusa, in ragione anche di una razionalizzazione della superficie in uso alla Società;
 - fornitura di servizi comuni su aree attrezzate. Il contratto prevedeva la scadenza al 31 dicembre 2011 con possibilità di proroga di 1 anno salvo disdetta. Tale contratto è stato rinnovato alle scadenze annuali previste; in data 25 gennaio 2013 il contratto è stato integrato fissando il canone per l'esercizio 2013 in 3.000,00 Euro, IVA esclusa; successivamente il contratto è stato rinnovato alle medesime condizioni, ovvero 3.000,00 Euro, IVA esclusa, da ultimo in data 22 dicembre 2014 per l'esercizio 2015;
 - fornitura di apparati informatici, telefonici e relativi servizi. Il contratto prevedeva la scadenza il 31 dicembre 2011 con possibilità di proroga di 1 anno salvo disdetta. Tale contratto è stato rinnovato alle scadenze annuali previste ed il corrispettivo forfettario per l'anno 2014 è di 19.000 Euro, IVA esclusa; in data 22 dicembre 2014 il contratto è stato rinnovato per l'esercizio 2015 alle medesime condizioni, ovvero 19.000,00 Euro, IVA esclusa.
- ⇒ In data 21 marzo 2012, sentito il preventivo parere favorevole degli amministratori indipendenti, in osservanza alla Procedura per le operazioni con parti correlate, la Società ha sottoscritto con Aedes S.p.A. un contratto ordinario per la fornitura di servizi di amministrazione per una durata di 12 mesi con rinnovo annuale automatico e possibilità di disdetta con preavviso di 3 mesi. Per l'anno 2013 e 2014 il canone annuale è fissato in 25.000 Euro, IVA esclusa; in data 22 dicembre 2014 il contratto è stato rinnovato per l'esercizio 2015 alle medesime condizioni, ovvero 25.000,00 Euro, IVA esclusa.
- ⇒ In data 23 novembre 2012, sentito il preventivo parere favorevole del Comitato indipendente, in osservanza alla Procedura per le operazioni con parti correlate, la Società ha sottoscritto con Aedes S.p.A. un contratto ordinario per la fornitura di servizi di asset management per una durata di 12 mesi con rinnovo annuale automatico e possibilità di disdetta con preavviso di 3 mesi; in data 20 dicembre 2013 il contratto è stato rinnovato per l'esercizio 2014 alle medesime condizioni, ovvero:
- una parte fissa ed invariabile pari ad una commissione dello 0,3%, IVA esclusa, sul maggiore, per ciascun immobile, tra il valore di libro e il valore risultante dalla perizia di un esperto indipendente;
 - una parte variabile corrispondente ad una commissione dello 0,25%, IVA esclusa, sul prezzo di vendita di uno o più immobili. In data 30 dicembre 2014 il contratto è stato ceduto alla Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., agente per conto del Fondo Leopardi che ha acquisito i tre immobili a cui i servizi di asset management si riferivano.

Fornitore servizi	Fornitura	Fee annuale 2014	Fatturazione
Aedes S.p.A.	Aree attrezzate e relativi servizi	44	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi comuni su aree attrezzate	3	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi informatici	20	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi amministrativi	25	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi asset management	35	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Oneri vari di ristrutturazione	37	
Totale (in migliaia di Euro)		164	

- ⇒ In data 23 aprile 2013, Aedes S.p.A. aveva comunicato a Nova Re S.p.A. la disponibilità a concedere una ulteriore proroga fino al 30 aprile 2014 per il pagamento, previsto entro il 30 aprile 2013, del debito di Euro 1.827.494,24 quale saldo del prezzo di acquisto dell'immobile di Agrate Brianza. Tale proroga è stata poi reiterata in data 27 maggio 2014 con nuova scadenza al 30 giugno 2015. Il pagamento è poi avvenuto anticipatamente a tale data, e precisamente il 30 dicembre 2014, in occasione della cessione degli immobili, di seguito descritta.
- In osservanza della Procedura per le operazioni con parti correlate, la richiesta di proroga e le relative condizioni (interessi al tasso Euribor 3 mesi + 150 punti base) sono state sottoposte preventivamente al

Comitato Indipendenti che, ritenute le condizioni economiche dell'operazione in linea con quelle di mercato e senz'altro conformi all'interesse sociale dell'Emittente, ha rilasciato parere favorevole in data 24 marzo 2014. Nel corso dell'esercizio 2014 Nova Re S.p.A., previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, ha concluso con Aedes S.p.A. ordinari finanziamenti finalizzati a coprire il fabbisogno di cassa della Società. Ciascun finanziamento rientra nell'ordinario esercizio dell'attività operativa e della connessa attività finanziaria ed è stato concluso a condizioni *standard* e in linea con quelle di mercato (interessi al tasso Euribor 3 mesi + 150 punti base), come verificato di volta in volta anche dal Comitato Indipendenti, al quale è stato sempre richiesto apposito parere, pur in presenza di un caso di esclusione previsto dall'art. 9.1 della Procedura sulle operazioni con parti correlate adottata dalla Società, in conformità con il Regolamento Consob n. 17221/10.

- ⇒ In data 6 agosto 2014, come reso noto al mercato, oltre alla proroga fino al 30 aprile 2014 per il pagamento del saldo prezzo dell'acquisizione dell'hotel di Agrate Brianza concessa in data 27 maggio 2014, Aedes S.p.A. ha fornito l'impegno a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re S.p.A. per ulteriori 12 mesi successivi alla data di approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2014.
- ⇒ In data 6 agosto 2014, come reso noto al mercato, la società controllante Aedes S.p.A. ha rinunciato parzialmente in conto copertura perdite future ai crediti finanziari in essere al 30 giugno 2014 per un importo pari a 400 migliaia di Euro, al fine di consentire alla Società il superamento della fattispecie prevista dall'art. 2446 del Codice Civile, risultante dai dati al 30 giugno 2014.
- ⇒ In data 30 dicembre 2014, come reso noto al mercato, è stato stipulato il contratto definitivo per la cessione alla Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., per conto del Fondo Leopardi, dei tre asset immobiliari costituenti il portafoglio immobiliare della Società. La cessione dei tre immobili, rispettivamente siti in Agrate Brianza, Bari e Lecce, si è conclusa al prezzo proposto di 11,4 milioni di Euro, integralmente corrisposto alla data del *closing*, in denaro per 4,8 milioni di Euro e per la restante parte mediante accollo liberatorio dei debiti gravanti su tali immobili. L'operazione, che si configurava come operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, è stata soggetta all'applicazione della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re S.p.A. e, dunque, al parere vincolante del Comitato per l'Operatività con Parti Correlate (Comitato Indipendenti) al Consiglio di Amministrazione sull'interesse della Società a compiere l'operazione. A seguito dell'istruttoria, nella quale il Comitato Indipendenti si è avvalso anche del parere di congruità sul prezzo della cessione, fornito da un esperto indipendente appositamente incaricato, il Comitato ha rilasciato parere positivo in data 10 dicembre 2014. In pari data, il Consiglio di amministrazione della Società, preso atto del parere del Comitato Indipendenti, ha deliberato l'accettazione della proposta di Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., per conto del Fondo Leopardi e l'esecuzione del contratto definitivo di cessione. L'operazione è stata altresì oggetto del Documento Informativo redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re S.p.A. e pubblicato ai sensi della normativa vigente in data 17 dicembre 2014.

Si riportano di seguito i valori delle transazioni intrattenute nel corso dell'esercizio con parti correlate:

Controparte	Debiti commerciali e altri debiti correnti	Costi Materie prime e servizi	Oneri finanziari	Altri costi operativi	Oneri di ristrutturazione
Aedes S.p.A.	55	127	54	0	37
Fondo Leopardi	2	0	0	390	0
Fondo Petrarca	14	11	0	0	0
Totale parti correlate	71	138	54	390	37

2.7 CORPORATE GOVERNANCE

Le informazioni sul sistema di *corporate governance* di Nova Re S.p.A. relative all'ultimo esercizio chiuso sono riportate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2014, approvata da parte del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 17 marzo 2015 anche – tra l'altro – per l'approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2014. La predetta Relazione, alla quale si fa integrale rinvio salvi gli aggiornamenti che verranno di seguito indicati, fornisce una descrizione generale del sistema

di governo societario adottato dalla Società e della sua ispirazione alle raccomandazioni del Codice di Autodisciplina delle Società quotate predisposto dal Comitato per la Corporate Governance promosso da Borsa Italiana S.p.A., in adempimento agli obblighi previsti ai sensi dell'articolo 123-bis del D.Lgs. 28 febbraio 1998, n. 58 e delle norme di attuazione.

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

Si precisa che, come noto, l'Assemblea Ordinaria dei Soci del 27 giugno 2014, ha nominato il nuovo Collegio Sindacale per il triennio 2014-2016, sino alla data di approvazione del bilancio d'esercizio 2016, procedendo alla nomina dei Signori Marino Marrazza, in qualità di Presidente, Giuliana Maria Converti e Antonio Ferraioli, quali Sindaci effettivi e Elisabetta Dallavalle e Roberto Sorci, quali Sindaci supplenti, tratti dall'unica lista presentata dall'Azionista Aedes S.p.A., socio di controllo, titolare di una partecipazione pari all'81,67% del capitale.

In merito alle condizioni per la quotazione di cui al Titolo VI Regolamento Mercati, si rammenta che la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A. e che Nova Re S.p.A. al momento non controlla, né direttamente né indirettamente, alcuna società italiana o estera.

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

- (a) sono stati adempiuti gli obblighi di pubblicità previsti dall'articolo 2497-bis del codice civile;
- (b) la Società gode di autonoma capacità negoziale nei rapporti con la clientela e i fornitori;
- (c) la Società non ha in essere con Aedes S.p.A., né con altra società del Gruppo Aedes, un rapporto di tesoreria accentrata.

2.8 ADEMPIMENTI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 231/2001

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

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

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

Si rende noto che nel corso dell'esercizio 2014 la Società ha mantenuto in essere misure volte a garantire il rispetto delle norme sulla protezione dei dati personali di cui al "Codice in materia di protezione dei dati personali" (D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196), oltre che delle successive modifiche intervenute con la L. n° 214 del 22 Dicembre 2011.

Al fine di individuare eventuali nuovi rischi che incombono sulla riservatezza, integrità e disponibilità dei dati personali, monitorare l'andamento dei rischi individuati in precedenza, valutare l'efficacia ed efficienza delle misure di sicurezza adottate per mitigare i rischi individuati, pur venendo meno l'obbligo legislativo di redigere il DPS con D.L. n. 5 del 9 Febbraio 2012 e successivamente convertito in legge, Nova Re S.p.A. dunque considera utile tenere formalmente traccia della gestione degli aspetti legati al trattamento dei dati personali attraverso un documento aggiornato al 31 dicembre 2014.

La Società ha inoltre attivato un corso di formazione di aggiornamento in modalità e-learning rivolto agli incaricati del trattamento dei dati personali con lo scopo di informarli in merito alle novità normative intervenute.

2.10 ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Al 31 dicembre 2014, il capitale sociale di Nova Re S.p.A. risulta posseduto all'81,67% da Aedes S.p.A., che durante l'esercizio 2014 ha esercitato attività di direzione e coordinamento su Nova Re, ai sensi degli articoli 2497 ss. cod. civ.

Come noto, a partire dal 23 dicembre 2014 Aedes S.p.A. è controllata di diritto da Augusto S.p.A. che, a seguito dell'aumento riservato, dell'aumento in natura e dell'aumento banche, ne detiene il 70,327% del capitale sociale.

In data 31 marzo 2015 Augusto S.p.A. ha comunicato l'intendimento di avviare la direzione e coordinamento del Gruppo ad essa facente capo e quindi anche con riferimento a Nova Re. Conseguentemente, in pari data, Nova Re ha informato il pubblico della propria soggezione all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

Augusto S.p.A., come da Statuto, approverà il suo primo bilancio con i dati al 31 dicembre 2015.

A seguito di quanto sopra, si forniscono di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio separato approvato di Aedes S.p.A. che nel 2014 ha esercitato l'attività di direzione e coordinamento su Nova Re.

Aedes S.p.A. (in migliaia di Euro)	31/12/2013	31/12/2012
ATTIVO		
Attività non correnti		
Investimenti immobiliari	119.242	124.141
Altre immobilizzazioni materiali	463	669
Immobilizzazioni immateriali	216	223
Partecipazioni in società controllate	43.592	61.065
Partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto	40.763	61.308
Attività finanziarie disponibili alla vendita	7.388	8.330
Crediti finanziari	5.163	14.580
Strumenti derivati	0	0
Crediti commerciali e altri crediti	240	240
Totale attività non correnti	217.067	270.556
Attività correnti		
Rimanenze	28.884	6.016
Crediti finanziari	8.686	8.501
Crediti commerciali e altri crediti	54.639	46.318
Disponibilità liquide	17.017	12.142
Totale attività correnti	109.226	72.977
TOTALE ATTIVO	326.293	343.533

Aedes S.p.A. (in migliaia di Euro)	31/12/2013	31/12/2012
PATRIMONIO NETTO		
Patrimonio netto di Gruppo		
Capitale sociale	284.300	284.300
Azioni proprie	(36.443)	(36.443)
Riserve per valutazione a "fair value" e altre riserve	64.898	65.958
Utili (Perdite) portati a nuovo	(252.249)	(27)
Utile (Perdita) dell'esercizio	(24.461)	(252.229)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	36.045	61.559
PASSIVO		
Passività non correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori	157.145	185.402
Debiti per imposte differite	0	126
Fondo TFR	269	284
Fondi rischi e oneri	36.607	44.853
Debiti commerciali e altri debiti	1.718	2.274
Debiti per imposte correnti	2.312	5.481
Totale passività non correnti	198.051	238.420
Passività correnti		
Debiti commerciali e altri debiti	18.721	13.075
Debiti per imposte correnti	5.365	5.402
Debiti verso banche e altri finanziatori	68.111	25.077
Totale passività correnti	92.197	43.554
TOTALE PASSIVO	290.248	281.974
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	326.293	343.533

Aedes S.p.A. (in migliaia di Euro)	31/12/2013	31/12/2012
CONTO ECONOMICO		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.573	12.019
Altri ricavi	5.235	12.502
Costo del venduto	(2.692)	(3.161)
Costi per materie prime e servizi	(7.110)	(6.814)
Costo del personale	(3.032)	(3.738)
Altri costi operativi	(3.327)	(17.562)
Risultato operativo lordo	1.647	(6.754)
Ammortamenti	(2.144)	(3.277)
Svalutazioni e accantonamenti	(7.091)	(82.224)
Proventi (Oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	(1.253)	(1.992)
Risultato operativo	(8.841)	(94.247)
Proventi (Oneri) finanziari netti	(4.558)	(4.736)
Proventi (Oneri) da partecipazioni	(12.122)	(156.074)
Risultato al lordo delle imposte	(25.521)	(255.057)
Imposte	1.060	2.828
Utile (Perdita) dell'esercizio	(24.461)	(252.229)

2.11 FATTI DI RILIEVO EMERSI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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.

2.12 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 e 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.

2.13 PARTECIPAZIONI DETENUTE DA AMMINISTRATORI E COLLEGIO SINDACALE

Ad eccezione del Consigliere Francesco Marella il quale è titolare, tramite la società controllata Partimm Srl, di una quota del capitale sociale pari al 11,92%, i restanti membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non detengono quote di partecipazione nel capitale sociale di Nova Re S.p.A., né direttamente né indirettamente, per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona.

2.14 ALTRE INFORMAZIONI**A. Personale e struttura organizzativa**

Al 31 dicembre 2014 l'organico è composto da 1 dipendente.

B. Attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha svolto nel corso dell'esercizio 2014 attività di ricerca e sviluppo.

C. Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 31 dicembre 2014 la Società non possiede e non ha acquistato o alienato, né direttamente, né indirettamente, tramite società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie e/o della controllante Aedes S.p.A..

D. Sedi secondarie

Non sono state istituite sedi secondarie della Società.

E. Gestione dei rischiRischio tenants

La Società al 31 dicembre 2014 non è proprietaria di asset immobiliari, pertanto non è soggetta a rischio di controparte sui conduttori (*tenants*).

Rischio di liquidità

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

A seguito della cessione del portafoglio immobiliare detenuto in precedenza, la Società dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2014 per 1.277 migliaia di Euro e non presenza debiti finanziari. Detta liquidità risulta sufficiente a coprire il proprio fabbisogno finanziario per un periodo non inferiore a 12 mesi.

Rischio di tasso di interesse

Al 31 dicembre 2014 la Società non ha indebitamento finanziario, né ha sottoscritto contratti derivati a copertura del rischio di tasso di interesse. Pertanto, la Società non risulta esposta a detto rischio, originato normalmente da debiti indicizzati a un tasso variabile di mercato, con conseguente rischio di oscillazione dei cash flow.

Rischio di credito

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

	31/12/2014	31/12/2013
Crediti finanziari	0	6
Crediti commerciali e altri crediti	189	454
Disponibilità liquide	1.277	167
Totale	1.466	627

Rischio di prezzo

La Società opera nel comparto immobiliare e pertanto è soggetta principalmente al rischio di prezzo collegato all'andamento del mercato. Il monitoraggio dei rischi relativi alle variazioni di prezzo è assicurato

anche con il supporto di periti indipendenti. A seguito delle cessioni realizzate al termine del 2014, la Società al 31 dicembre 2014 non detiene alcun immobile.

F. Considerazioni sulla continuità aziendale

La Società ha realizzato, in data 30 dicembre 2014, la cessione dell'intero patrimonio immobiliare al Fondo Leopardi, gestito da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.. I corrispettivi relativi ai tre immobili ceduti, pari a 11,4 milioni di Euro, sono stati integralmente pagati – in parte in denaro (in misura pari ad 4,8 milioni di Euro) e per la restante parte mediante accollo liberatorio dei debiti gravanti su tali immobili – alla stipula del contratto definitivo, con immediato trasferimento della proprietà.

Tale operazione di cessione ha consentito alla Società di riequilibrare la propria situazione patrimoniale e finanziaria, e di estinguere integralmente i propri debiti finanziari verso terzi e verso la capogruppo.

La disponibilità in essere al 31 dicembre 2014 è ritenuta sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario della Società per un periodo non inferiore a 12 mesi. La liquidità residua ad esito delle cessioni e del rimborso dei propri debiti, pari a 1,3 milioni 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.

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

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

2.16 PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 così come redatto. L'esercizio chiude con una perdita di 1.230.191 Euro e, di conseguenza, versando la Società nella situazione di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, l'Assemblea sarà chiamata ad assumere gli opportuni provvedimenti.

Milano, 17 marzo 2015

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

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

valori in Euro

STATO PATRIMONIALE	Nota	31/12/2014	di cui parti correlate	31/12/2013	di cui parti correlate
ATTIVO					
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	0	0	11.790.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	514	0	1.476	0
Attività immateriali	3	0	0	183.905	0
Altre attività non correnti	4	0	0	6.421	0
Totale attività non correnti		514	0	11.981.802	0
Attività correnti					
Crediti e altre attività correnti	5	189.437	0	453.762	0
Disponibilità liquide	6	1.276.713	0	166.672	0
Totale attività correnti		1.466.150	0	620.434	0
TOTALE ATTIVO		1.466.664		12.602.236	
STATO PATRIMONIALE					
PATRIMONIO NETTO E PASSIVO					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		2.045.726	0	2.045.726	0
Altre riserve		400.000	0	162.044	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(176.213)	0	(509)	0
Utili/(Perdite) del periodo		(1.230.191)	0	(332.896)	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	7	1.039.322	0	1.874.365	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	8	0	0	6.471.485	0
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	9	35.757	0	26.840	0
Totale passività non correnti		35.757	0	6.498.325	0
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	8	0	0	1.387.344	834.271
Debiti commerciali e altri debiti	10	391.585	70.955	2.842.202	2.543.905
Totale passività correnti		391.585	70.955	4.229.546	3.378.176
TOTALE PASSIVO		427.342	70.955	10.727.871	3.378.176
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		1.466.664		12.602.236	

3.2 CONTO ECONOMICO

valori in Euro

CONTO ECONOMICO	Nota	31/12/2014	di cui parti correlate	31/12/2013	di cui parti correlate
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11	577.025	0	943.617	0
Altri ricavi	12	17.808	0	21.932	0
Ricavi lordi		594.833	0	965.549	0
Costi per materie prime e servizi	13	(675.654)	(138.452)	(594.135)	(167.830)
Costo del personale	14	(82.258)	0	(79.591)	0
Altri costi operativi	15	(667.939)	(390.000)	(168.289)	0
Costi operativi		(1.425.851)	(528.452)	(842.015)	(167.830)
Risultato operativo lordo		(831.018)	(528.452)	123.534	(167.830)
Ammortamenti	16	(184.611)	0	(46.652)	0
Svalutazioni e accantonamenti	16	0	0	(234.014)	0
Proventi/(oneri) di ristrutturazione <i>di cui non ricorrenti</i>	16	(77.747)	(36.733)	0	0
		(77.747)	(36.733)	0	0
Risultato operativo		(1.093.376)	(565.185)	(157.132)	(167.830)
Proventi finanziari	17	753	0	3	0
Oneri finanziari	17	(159.088)	(53.748)	(168.302)	(46.527)
Risultato al lordo delle imposte		(1.251.711)	(618.933)	(325.431)	(214.357)
Imposte	18	21.520	0	(7.465)	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio		(1.230.191)		(332.896)	

3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

valori in Euro

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO (in Euro)	31/12/2014	31/12/2013
Utile (Perdita) dell'esercizio	(1.230.191)	(332.896)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:		
Utili (perdite) attuariali su TFR	(4.852)	(509)
Totale utile (perdita) complessiva	(1.235.043)	(333.405)
Utile (perdita) per azione	(0,091)	(0,025)

3.4 PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

valori in Euro

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva copertura perdite	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Totale
Saldo al 31/12/2012	7.020.000	2.322.898	322.974	314.267	10.002	0	(3.023.353)	(7.282.806)	(316.017)
Destinazione risultato 2012	0	0	0	0	0	0	(7.282.806)	7.282.806	0
Altre componenti di conto economico complessivo	0	0	0	0	0	0	(509)	0	(509)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(332.896)	(332.896)
Totale perdita complessiva							(509)	(332.896)	(333.405)
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	2.523.787	0	0	2.523.787
Delibera copertura perdite	(4.974.274)	(2.322.898)	(322.974)	(314.267)	(10.002)	(2.361.743)	10.306.159	0	0
Saldo al 31/12/2013	2.045.726	0	0	0	0	162.044	(509)	(332.896)	1.874.365
Destinazione risultato 2013	0	0	0	0	0	(162.044)	(170.852)	332.896	0
Altre componenti di conto economico complessivo	0	0	0	0	0	0	(4.852)	0	(4.852)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(1.230.191)	(1.230.191)
Totale perdita complessiva							(4.852)	(1.230.191)	(1.235.043)
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	400.000	0	0	400.000
Saldo al 31/12/2014	2.045.726	0	0	0	0	400.000	(176.213)	(1.230.191)	1.039.322

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

3.5 RENDICONTO FINANZIARIO

valori in Euro

RENDICONTO FINANZIARIO (in Euro)	31/12/2014	31/12/2013
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(1.230.191)	(332.896)
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	183.905	45.945
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	706	706
Svalutazioni / (rivalutazioni) delle immobilizzazioni	0	120.000
Svalutazioni attivo circolante	0	114.014
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	3.238	3.176
Variazione crediti commerciali	240.657	(310.269)
Variazione debiti commerciali	(2.446.826)	216.648
Variazione altre attività correnti	775	(573)
Variazione altre passività correnti	(20.497)	(320.268)
Variazione crediti e debiti tributari	39.599	133.858
Variazione fondo rischi e oneri	0	(18.086)
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	827	729
Flusso di cassa dell'attività operativa	(3.227.807)	(347.016)
<u>Investimenti</u>		
Incrementi/decrementi di immobilizzazioni materiali	11.790.256	0
Incrementi/decrementi di immobilizzazioni finanziarie	6.421	(50)
Flusso di cassa dell'attività di investimento	11.796.677	(50)
<u>Attività finanziaria:</u>		
Rinuncia Soci per copertura perdita	400.000	2.523.787
Variazione finanziamenti bancari entro 12 mesi	(553.073)	16.171
Variazione finanziamenti bancari oltre 12 mesi	(6.471.485)	(554.596)
Variazioni altri finanziamenti	(834.271)	(1.629.084)
Flusso di cassa dell'attività finanziaria	(7.458.829)	356.278
Variazione della disponibilità monetaria netta	1.110.041	9.212
Disponibilità monetaria netta a breve ad inizio periodo	166.672	157.460
Disponibilità monetaria a breve a fine periodo	1.276.713	166.672

3.6 PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO

Il bilancio d'esercizio 2014 rappresenta il bilancio separato della Società ed è stato predisposto nel rispetto dei principi contabili internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n° 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), prima denominate Standing Interpretations Committee ("SIC").

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

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2014 sono conformi con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2013, fatta eccezione per l'adozione dal 1 gennaio 2014 dei nuovi principi, delle modifiche ai principi già in vigore, e delle interpretazioni di seguito elencate:

IAS 32 - Compensazione di attività e passività finanziarie

La modifica dello IAS 32 chiarisce il concetto di "ha correttamente un diritto legale a compensare" e le modalità di compensazione nel caso si sia in presenza di sistemi di regolamento (es. stanze di compensazione centralizzate).. Tale modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio della Società, poiché non ha in essere accordi di compensazione.

IAS 39 - Novazione di derivati e continuazione della contabilizzazione di copertura

La modifica dello IAS 39 consente di mantenere la contabilizzazione di uno strumento derivato mediante dell'hedge accounting, quando la novazione di un derivato di copertura rispetta determinati criteri. Queste modifiche devono essere applicate retrospettivamente. Tale modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio della Società, poiché non ha in essere contratti derivati né nell'esercizio in corso né negli esercizi precedenti.

IFRIC 21 - Tributi

L'introduzione dell'IFRIC 21 chiarisce le modalità di riconoscimento delle passività derivanti da tributi. In particolare l'entità riconosce una passività non prima di quando si verifica l'evento a cui è legato il pagamento, in accordo con la legge applicabile. Per i pagamenti dovuti solo al superamento di una determinata soglia minima, la passività è iscritta solo al raggiungimento di tale soglia. E' richiesta l'applicazione retrospettiva per l'IFRIC 21. Tale interpretazione, non ha avuto alcun impatto sul bilancio della Società, in quanto, negli anni precedenti sono stati applicati i criteri di rilevazione previsti dallo IAS 37 Accantonamenti, passività e attività potenziali che sono in accordo con le disposizioni dell'IFRIC 21.

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

Il prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria ed il Conto Economico vengono comparati con i dati al 31 dicembre 2013. Sono entrambi stati redatti secondo lo schema di cui allo IAS 1.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 si compone di:

- Prospetto della Situazione Patrimoniale - Finanziaria, che viene presentato attraverso l'esposizione distinta fra le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, con la descrizione nelle Note per ciascuna voce di attività e passività degli importi che ci si aspetta di regolare o recuperare entro e non oltre i 12 mesi della data di riferimento;
- Conto Economico, la cui forma di analisi è il metodo dei costi per natura;
- Conto Economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto;
- Rendiconto Finanziario, per la redazione del quale è stato utilizzato il metodo indiretto.

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 è redatto in unità di Euro e corredato dalla Relazione sulla gestione. Le note esplicative al bilancio sono redatte in migliaia di Euro, salvo diversa indicazione.

3.7 CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Attività materiali

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

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

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

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

Perdite durevoli di valore di attività immobilizzate

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

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

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

Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Le immobilizzazioni immateriali e materiali non soggette ad ammortamento, nonché le immobilizzazioni immateriali non ancora disponibili per l'utilizzo, sono assoggettate annualmente alla verifica di perdita di valore.

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

Le perdite di valore di avviamenti non possono essere ripristinate.

Disponibilità liquide

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

Patrimonio netto

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

Benefici ai dipendenti

I benefici 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.

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

Crediti iscritti nelle attività correnti, debiti commerciali ed altri debiti

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

Costi e Ricavi

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

Prestazioni di servizi

Il ricavo di un'operazione per prestazioni di servizi deve essere rilevato solo quando può essere attendibilmente stimato, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di

riferimento della Relazione annuale. Il risultato di un'operazione può essere attendibilmente stimato quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

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

I costi sono esposti secondo il principio della competenza.

Interessi

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

Proventi e Oneri finanziari

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

Imposte Correnti

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

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

Utile/perdita per azione

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

Uso di stime e assunzioni

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

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

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

Informativa per settori

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

3.8 CONTINUITÀ AZIENDALE

La Società ha realizzato, in data 30 dicembre 2014, la cessione dell'intero patrimonio immobiliare al Fondo Leopardi, gestito da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.. I corrispettivi relativi ai tre immobili ceduti, pari a 11,4 milioni di Euro, sono stati integralmente pagati – in parte in denaro (in misura pari ad 4,8 milioni di Euro) e per la restante parte mediante accollo liberatorio dei debiti gravanti su tali immobili – alla stipula del contratto definitivo, con immediato trasferimento della proprietà.

Tale operazione di cessione ha consentito alla Società di riequilibrare la propria situazione patrimoniale e finanziaria, e di estinguere integralmente i propri debiti finanziari verso terzi e verso la capogruppo.

La disponibilità in essere al 31 dicembre 2014 è ritenuta sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario della Società per un periodo non inferiore a 12 mesi.

La liquidità residua ad esito delle cessioni e del rimborso dei propri debiti, pari a 1,3 milioni 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 il progetto di sviluppo e rilancio, le cui linee guida – che contemplan 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.

In conseguenza della perdita realizzata nell’esercizio 2014, la Società si trova nella situazione di cui all’articolo 2446 del Codice Civile, per cui l’Assemblea sarà chiamata ad assumere gli opportuni provvedimenti.

3.9 NOTE ILLUSTRATIVE DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA E DEL CONTO ECONOMICO

STATO PATRIMONIALE

Nota 1 - Investimenti immobiliari

Le variazioni intervenute nell’esercizio 2014 sono le seguenti:

	Terreni	Fabbricati	Totale
Saldo iniziale 1/1/2013			
Fair value	2.832	9.078	11.910
Valore netto contabile	2.832	9.078	11.910
Saldo al 31/12/2013			
Valore netto contabile al 1/1/2013	2.832	9.078	11.910
Incrementi	0	0	0
Decrementi	0	0	0
Rivalutazioni (svalutazioni)	571	(691)	(120)
Valore netto contabile al 31/12/2013	3.403	8.387	11.790
Saldo finale 31/12/2013			
Fair value	3.403	8.387	11.790
Valore netto contabile	3.403	8.387	11.790
Saldo al 31/12/2014			
Valore netto contabile al 1/1/2014	3.403	8.387	11.790
Incrementi	0	0	0
Decrementi	(3.403)	(8.387)	(11.790)
Rivalutazioni (svalutazioni)	0	0	0
Valore netto contabile al 31/12/2014	0	0	0
Saldo finale 31/12/2014			
Fair value	0	0	0
Valore netto contabile	0	0	0

La Società ha interamente ceduto i propri investimenti immobiliari in data 30 dicembre 2014.

Nota 2 – Attività materiali

Si riferiscono ad arredi e beni utilizzati nella sede sociale.

	Altri beni	Totale
Saldo iniziale 01/01/2013		
Costo storico	6	6
Fondo ammortamento	(4)	(4)
Valore netto contabile	2	2

Saldo al 31/12/2013		
Valore netto contabile al 01/01/2013	2	2
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(1)	(1)
Valore netto contabile al 31/12/2013	1	1

Saldo finale 31/12/2013		
Costo storico	6	6
Fondo ammortamento	(5)	(5)
Valore netto contabile	1	1

Saldo al 31/12/2014		
Valore netto contabile al 01/01/2014	1	1
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	0	0
Valore netto contabile al 31/12/2014	1	1

Saldo al 31/12/2014		
Costo storico	6	6
Fondo ammortamento	(5)	(5)
Valore netto contabile	1	1

Nota 3 – Attività immateriali

Presentano un saldo nullo al termine dell'esercizio 2014, rispetto a 184 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013, riferiti al diritto di usufrutto acquisito a titolo oneroso dal Fondo Petrarca (fondo comune di investimento immobiliare) relativo agli spazi ad uso ufficio e autorimessa comunicanti con l'immobile di Agrate Brianza, interamente ammortizzati a seguito della cessione di detto immobile.

	Altre	Totale
Saldo iniziale 01/01/2013		
Costo storico	396	396
Fondo ammortamento	(166)	(166)
Valore netto contabile	230	230

Saldo al 31/12/2013		
Valore netto contabile al 01/01/2013	230	230
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(46)	(46)
Valore netto contabile al 31/12/2013	184	184

Saldo finale 31/12/2013		
Costo storico	396	396
Fondo ammortamento	(212)	(212)
Valore netto contabile	184	184

Saldo al 31/12/2014		
Valore netto contabile al 01/01/2014	184	184
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(184)	(184)
Valore netto contabile al 31/12/2014	0	0

Saldo al 31/12/2014		
Costo storico	396	396
Fondo ammortamento	(396)	(396)
Valore netto contabile	0	0

Nota 4 – Altre attività non correnti

Presentano un saldo nullo rispetto a 6 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013.

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:

Correnti	31/12/2014	31/12/2013
Crediti verso clienti	257	676
Fondo svalut. crediti v/clienti	(248)	(426)
Crediti verso clienti netti	9	250
Crediti tributari	180	203
Ratei e risconti attivi	0	1
Totale	189	454

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti netti, pari a 9 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014, sono composti dai crediti residui nei confronti dei locatari degli immobili precedentemente di proprietà e sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 248 migliaia di Euro, movimentato come di seguito riportato:

	v/ clienti
Saldo al 31/12/2013	(426)
Rilascio	3
Utilizzo	175
Saldo al 31/12/2014	(248)

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

	A scadere	Scaduti da					Totale	
		Entro 1 mese	Tra 30 e 60 giorni	Tra 61 e 90 giorni	Tra 91 e 180 giorni	Tra 181 e 360 giorni	Oltre 360 giorni	
Valore Lordo	0	(3)	0	0	2	0	258	257
Fondo svalutazione crediti	0	0	0	0	0	0	(248)	(248)
Crediti commerciali Netti	0	(3)	0	0	2	0	10	9

Crediti tributari

Correnti	31/12/2014	31/12/2013
Crediti verso Erario per IVA	62	69
Crediti verso Erario per imposte	92	95
Altri crediti	26	39
Crediti tributari correnti	180	203

I crediti tributari comprendono quanto di seguito riportato:

- il credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2014 per 62 migliaia di Euro
- l'eccedenza residua da dichiarazione per imposta IRAP per 58 migliaia di Euro;
- l'utilizzo per 34 migliaia di Euro del beneficio spettante alla Società per effetto della rimborsabilità, ai sensi dell'art. 2, comma 1-quater D.L 201/2011, della maggior IRES pagata dal 2007 al 2011 per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato;
- I crediti verso INPS e altri enti locali per 26 migliaia di Euro originatasi a seguito del duplice utilizzo di crediti VIA in compensazione mediante modello F24.

Nota 6 – Disponibilità liquide

	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	1.277	167
Totale	1.277	167

Ammontano a 1.277 migliaia di Euro e si riferiscono alle disponibilità finanziarie presenti sui conti correnti bancari aperti presso Intesa Sanpaolo S.p.A., Unipol Banca S.p.A. e Bancapulia S.p.A.. Il rischio di credito correlato alle disponibilità liquide e mezzi equivalenti è limitato perché le controparti sono rappresentate da primarie istituzioni bancarie.

Nota 7 – Patrimonio netto

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva copertura perdite	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Totale
Saldo al 31/12/2012	7.020	2.323	323	314	10	0	(3.024)	(7.283)	(317)
Destinazione risultato 2012	0	0	0	0	0	0	(7.283)	7.283	0
Altre componenti di conto	0	0	0	0	0	0	(1)	0	(1)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(333)	(333)
<i>Totale perdita complessiva</i>							<i>(1)</i>	<i>(333)</i>	<i>(334)</i>
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	2.524	0	0	2.524
Delibera copertura perdite	(4.974)	(2.323)	(323)	(314)	(10)	(2.362)	10.307	0	1
Saldo al 31/12/2013	2.046	0	0	0	0	162	(1)	(333)	1.874
Destinazione risultato 2013	0	0	0	0	0	(162)	(171)	333	0
Altre componenti di conto	0	0	0	0	0	0	(5)	0	(5)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(1.230)	(1.230)
<i>Totale perdita complessiva</i>							<i>(5)</i>	<i>(1.230)</i>	<i>(1.235)</i>
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	400	0	0	400
Saldo al 31/12/2014	2.046	0	0	0	0	400	(177)	(1.230)	1.039

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

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

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	2.046				
Riserve di capitale:					
Riserva da sovrapprezzo azioni	0			1.233	
Riserva da sovrapprezzo azioni	0			1.090	
Riserve di utili:					
Riserva di rivalutazione	0			323	
Riserva legale	0			314	
Riserva straordinaria	0			172	
Riserva copertura perdite	400	B	400	2.524	
Utili/Perdite a nuovo	(177)				
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.230)				
Totale	1.039			5.656	
Quota non distribuibile (1)			400		
Residua quota distribuibile			0		

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

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

Il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 2.046 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 ed è costituito da numero 13.500.000 azioni ordinarie. Il capitale sociale – sulla base dei depositi assembleari registrati sul libro dei Soci e sulla base delle comunicazioni ex art. 120 del D.L.gs. 58/1998 – è detenuto come segue:

- per il 81,67%, pari a numero 11.025.556 azioni, dal socio Aedes S.p.A.;
- per il 11,92%, pari a numero 1.609.969 azioni, dal socio Partimm S.r.l.;
- per il 5,18%, pari a numero 699.550 azioni, dal socio Equi SICAV SIF – SCA;
- per il 1,23%, pari a numero 164.925 azioni, da altri azionisti.

Le perdite cumulate al 31 dicembre 2014 ammontano complessivamente ad Euro 1.407 migliaia, di cui Euro 1.230 migliaia relative all'esercizio 2014. Tale fattispecie ha comportato che la società al 31 dicembre 2014, versa nelle condizioni previste dall'art. 2446 del Codice Civile.

Nota 8 – Debiti verso banche e altri finanziatori

La Società, in occasione della cessione al Fondo Leopardi degli immobili precedentemente detenuti in portafoglio, ha interamente estinto il proprio indebitamento finanziario, in parte mediante l'avvenuto accollo in capo all'acquirente del debito verso banche finanziatrici insistente sui tre *asset*, e, per la parte rimanente, mediante pagamento con la liquidità derivante dall'incasso del prezzo residuo ad esito dell'accollo.

I debiti verso banche e altri finanziatori, nulli al termine dell'esercizio 2014, risultavano nel precedente esercizio composti come segue:

	31/12/2014	31/12/2013
Non correnti		
Mutui ipotecari	0	6.472
	0	6.472
Correnti		
Debiti verso altri finanziatori	0	834
Mutui ipotecari	0	553
	0	1.387
Totale	0	7.859

Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori si riferivano all'utilizzo del conto di corrispondenza al tasso Euribor a tre mesi più uno spread dell'1,50%, sottoscritto con il Socio Aedes S.p.A.. Tali debiti risultano interamente estinti al 31 dicembre 2014. Si espone di seguito la movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio:

Saldo al 31/12/2013	834
Interessi	22
Utilizzo conto di corrispondenza	1.180
Rimborso conto di corrispondenza	(1.636)
Rinuncia per copertura perdite	(400)
Saldo al 31/12/2014	0

Debiti verso banche

I mutui ipotecari erano relativi ai finanziamenti gravanti sugli immobili di proprietà. Tali debiti risultano interamente estinti al 31 dicembre 2014. Si espone di seguito la movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio:

Istituto di credito	Immobile	Saldo iniziale	Decremento	Accollo	Saldo finale
Hypothekebank	Agrate Brianza	3.470	(149)	(3.321)	0
Hypothekebank	Agrate Brianza	1.013	(56)	(957)	0
Bancapulia	Bari - Lecce	2.542	(242)	(2.300)	0
Totale debiti verso banche		7.025	(447)	(6.578)	0

Non essendo presenti mutui bancari al termine del 2014 non si è resa necessaria alcuna valutazione del *fair value*.

Indebitamento finanziario netto

Secondo quanto previsto dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319, si riporta di seguito l'indebitamento finanziario netto della Società al 31 dicembre 2014, confrontato con il dato al 31 dicembre 2013:

		31/12/2014	31/12/2013
A	Cassa	1.277	167
B	Mezzi equivalenti	0	0
C	Titoli	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	1.277	167
E	Crediti finanziari correnti	0	0
F	Debiti verso banche correnti	0	(553)
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	(834)
H	Altre passività finanziarie correnti	0	0
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	0	(1.387)
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)	1.277	(1.220)
K	Debiti verso banche non correnti	0	(6.472)
L	Obbligazioni emesse	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	0	0
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	0	(6.472)
O	Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	1.277	(7.692)

La variazione è dovuta all'estinzione dei debiti finanziari a seguito della cessione dei tre immobili precedentemente detenuti in portafoglio.

Nota 9 – Debiti per trattamento di fine rapporto dipendenti

Il saldo finale, pari a 36 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014, riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti del dipendente per trattamento di fine rapporto calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali. L'accantonamento a conto economico per TFR è classificato per 3 migliaia di Euro a *service costs* tra i costi del personale, per 1 migliaio di Euro a *interest costs classificato tra gli oneri finanziari* e per 5 migliaia di Euro a utili/perdite attuariali classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Nel corso del periodo l'organico della Società, composta da n. 1 unità, non ha subito variazioni. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2013, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2014	31/12/2013
Quadri	1	1
Totale	1	1

Divisione per media annua	2014	2013
Quadri	1,0	1,0
Totale	1,0	1,0

Nota 10. Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2014	31/12/2013
Correnti		
Debiti verso fornitori	194	181
Debiti verso controllanti	55	2.514
Debiti verso Erario per imposte correnti	24	7
Debiti verso istituti di previd.e di sicurezza sociale	4	4
Altri debiti	115	136
Totale debiti commerciali e altri debiti	392	2.842

Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a 194 migliaia di Euro e sono costituiti per 69 migliaia di Euro da fatture ricevute e per 125 migliaia di Euro da proforma e fatture da ricevere.

Debiti verso controllanti

Il saldo di 55 migliaia di Euro si riferisce ai debiti nei confronti di Aedes S.p.A. ed è costituito:

- per 46 migliaia di Euro dalla fatturazione per intercompany per servizi asset, servizi informatici, servizi generali, aree attrezzate e servizi amministrativi.
- per 9 migliaia di Euro per rifatturazione di costi generali quali gli emolumenti amministratori.

Debiti tributari

Ammontano a 24 migliaia di Euro e si riferiscono a ritenute su redditi da lavoro dipendente e da lavoro autonomo regolarmente versate nel mese di gennaio 2014.

Debiti verso istituti di previdenza

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 4 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 contro un valore pari a 4 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013 e si riferiscono a debiti verso INPS per il dipendente della Società.

Altri debiti

La voce ammonta a 115 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 a fronte di un saldo di 136 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013 ed è composta da debiti per emolumenti sindacali e organi sociali, rispettivamente per 32 e 50 migliaia di Euro, da debiti per spese condominiali relative all'immobile sito in Agrate Brianza per 16 migliaia di Euro e maturate prima della relativa cessione, da debiti verso il dipendente per la tredicesima mensilità e ferie per 1 migliaio di Euro, da debiti verso il Fondo Petrarca per l'usufrutto di posti auto coperti presso l'immobile sito in Agrate Brianza per 14 migliaia di Euro e da debiti verso il Fondo Leopardi per ratei relativi a costi/ricavi di competenza per 2 migliaia di Euro. La variazione in diminuzione è principalmente dovuta al pagamento di 13 migliaia di Euro di debiti verso gli amministratori.

CONTO ECONOMICO

Nota 11. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	31/12/2014	31/12/2013
Locazioni immobiliari	526	889
Riaddebiti a conduttori	51	55
Totale	577	944

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari a 577 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014, (944 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) risultano in riduzione di 387 migliaia di Euro. Di seguito la ripartizione per immobile:

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi per immobile Agrate Brianza	369	519	(150)
Ricavi per immobile Bari	206	206	0
Ricavi per immobile Lecce	2	219	(217)
Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori	577	944	(367)

La riduzione dei ricavi è principalmente dovuta alla chiusura dell'accordo con Ferrovie dello Stato S.p.A. per il rilascio dell'immobile di Lecce e alla conseguente mancanza di affitti di competenza 2014. Nel corso del 2014 è stato altresì rinegoziato il contratto di locazione dell'immobile di Agrate Brianza che prevede un canone ridotto per il primo anno in conseguenza dei lavori che il conduttore effettuerà sull'immobile stesso.

Nota 12. Altri ricavi

Ammontano a 18 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 (22 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) e si riferiscono principalmente agli effetti della chiusura di un contenzioso con un fornitore, relativo all'immobile di Agrate Brianza.

Nota 13. Costi per materie prime e servizi

	31/12/2014	31/12/2013
Costi di gestione immobiliare	7	0
Sub totale a) Costi per materie prime	7	0
Pulizia immobili	0	6
Manutenzione	29	0
Assicurazioni	1	2
Spese Condominiali	65	69
Altri	15	10
Sub totale b) Servizi relativi a immobili di proprietà	110	87
Emolumenti Amministratori	151	150
Emolumenti Collegio Sindacale	66	78
Consulenze legali e notarili	118	43
Consulenze tecniche	63	71
Consulenze amministrative	25	25
Altre prestazioni professionali	61	65
Commissioni e spese bancarie	4	4
Spese viaggio	1	0
Manutenzione sede, pulizie e telefoniche	23	22
Diversi	3	4
Sub totale c) Spese generali	515	462
Oneri per affitti	44	44
Canoni di leasing	0	1
Sub totale d) Costi per godimento beni di terzi	44	45
Totale	676	594

Nota 14. Costo del personale

I costi del personale ammontano a 82 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 (80 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013). Sono relativi a costi per stipendi, oneri sociali e al trattamento di fine rapporto di competenza del periodo. Si evidenzia di seguito la composizione:

	31/12/2014	31/12/2013
Salari e stipendi	60	58
Oneri sociali	19	19
Trattamento di fine rapporto	3	3
Totale	82	80

Nota 15. Altri costi operativi

	31/12/2014	31/12/2013
Imu	128	130
Oneri societari generali	113	2
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	36	36
Altri oneri minori	391	0
Totale	668	168

Gli oneri societari generali includono la messa a perdita relativa ai crediti vantati nei confronti del conduttore dell'immobile di Agrate Brianza per 111 migliaia di Euro.

Tra gli altri oneri minori, a seguito della cessione degli immobili avvenuta a fine esercizio 2014, sono state riclassificate le voci di costo afferenti la svalutazione di 240 migliaia di Euro già appostata sul valore di libro degli immobili al 30 giugno 2014 per adeguarli al valore di mercato sulla base di apposita perizia di un esperto indipendente, nonché l'ulteriore costo di 150 migliaia di Euro in relazione ad oneri sugli immobili di

Bari e Lecce che sono stati decurtati dal prezzo di cessione e che avrebbero dovuto essere sostenuti anche qualora detta vendita non fosse avvenuta.

Nota 16. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti

	31/12/2014	31/12/2013
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	184	46
Ammortamenti immobilizzazioni materiali:		
altri beni	0	1
Svalutazioni immobilizzazioni materiali	0	120
Svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante	0	114
Totale	184	281

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per 184 migliaia di Euro si riferisce al diritto di usufrutto acquisito a titolo oneroso dal Fondo Petrarca (fondo comune di investimento immobiliare) degli spazi ad uso ufficio e autorimessa comunicanti con l'immobile di Agrate Brianza, interamente ammortizzato a seguito della cessione di detto immobile.

Nota 17. Proventi e oneri finanziari

	31/12/2014	31/12/2013
Proventi		
Altri interessi attivi	1	0
	1	0
Oneri		
Interessi su finanziamenti bancari	104	120
Interessi su finanziamenti da controllanti/controlate	54	47
Interessi passivi su altri debiti	1	1
	159	168
Totale	(158)	(168)

La voce proventi/oneri finanziari è negativa per 158 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 (negativa di 168 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) ed è prevalentemente costituita per 104 migliaia di Euro dagli oneri finanziari sui mutui legati agli immobili ceduti al termine dell'esercizio, per 54 migliaia di Euro dagli oneri finanziari nei confronti della controllante Aedes S.p.A. sul saldo prezzo di acquisto dell'immobile di Agrate Brianza e sull'utilizzo del conto corrente di corrispondenza, entrambi interamente rimborsati a seguito della cessione degli immobili, e per 1 migliaio di Euro dagli *interest costs* necessari per l'accantonamento TFR dell'esercizio.

Nota 18. Imposte

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

	31/12/2014	31/12/2013
Imposte correnti	0	(22)
Imposte diverse	21	14
Totale	21	(8)

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

Il saldo delle imposte diverse pari a 21 migliaia di Euro si riferisce per 12 migliaia di Euro a recupero di IRAP e per 9 migliaia di Euro a recupero di IRES, di competenza dell'esercizio 2013.

Nota 19. Utile / (perdita) per azione

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

In Euro	31/12/2014	31/12/2013
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.235.043)	(333.405)
Numero medio ponderato di azioni	13.500.000	13.500.000
Utile (perdita) per azione	(0,092)	(0,025)

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

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

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

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa Nova Re S.p.A. e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio nel corso dell'esercizio 2014.

Si attesta, inoltre, che

1. il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014:
 - a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.
2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 17 marzo 2015

L'Amministratore Delegato

Giuseppe Roveda

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Gabriele Cerminara

5. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

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

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

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 14 e 16 del D. Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Agli Azionisti della
Nova Re S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Nova Re S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standard adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori di Nova Re S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 5 giugno 2014.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Nova Re S.p.A. al 31 dicembre 2014 è conforme agli International Financial Reporting Standard adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Nova Re S.p.A. per l'esercizio chiuso in tale data.
4. A titolo di richiamo di informativa, si segnala che la Società al 31 dicembre 2014, per effetto delle perdite cumulate, si trova nella fattispecie prevista dall'articolo 2446 del Codice Civile. In tale contesto, si rimanda a quanto riportato dagli amministratori nelle Note Illustrative al paragrafo "Considerazioni sulla continuità aziendale", in merito: (i) alla cessione dell'intero patrimonio immobiliare al Fondo Leopardi, gestito da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., (ii) alle disponibilità liquide presenti al 31 dicembre 2014, generatesi a seguito della sopracitata cessione, che sono ritenute sufficienti dagli amministratori a coprire il fabbisogno finanziario della Società per un periodo non inferiore a 12 mesi e (iii) all'approvazione delle linee guida da parte del Consiglio di Amministrazione in data 10 dicembre 2014 che contemplano la trasformazione in SIQ della Società.

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 32
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.IVA 00891231003
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, pubblicata nella sezione "Investor Relations - Bilanci e Relazioni" del sito internet della Nova Re S.p.A., in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori della Nova Re S.p.A.. è di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d) f), l), m) e al comma 2 lettera b) dell'art. 123-bis del D.lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d) f), l), m) e al comma 2 lettera b) dell'art. 123-bis del D.lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Nova Re S.p.A. al 31 dicembre 2014.

Milano, 3 aprile 2015

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Aldo Alberto Amorese
(Socio)

6. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

*Nova Re Spa***Nova Re S.p.A.**

Sede Legale Bastioni di Porta Nuova n. 21 - 20121 MILANO (MI)

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 2.045.726,00

Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 00388570426

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

**Relazione del Collegio Sindacale
all'Assemblea degli Azionisti
sul bilancio d'esercizio chiuso il 31 Dicembre 2014****(ai sensi dell'art. 153 D. Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 3, codice civile)***(importi espressi in Euro, senza indicazione di decimali)*

*** * ***

Signori Azionisti,

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

La revisione legale dei conti è attribuita alla società Reconta Ernst & Young S.p.A. alla cui relazione sul bilancio d'esercizio 2014 Vi rimandiamo.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, il Collegio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale e sono state ottenute dagli Amministratori, con periodicità almeno trimestrale, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Tali operazioni vengono analiticamente descritte nella Relazione sulla gestione predisposta dagli Amministratori alla quale si fa rinvio. Al riguardo, si ritiene che le azioni deliberate e poste in essere siano conformi alla legge ed allo statuto sociale, non siano in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o in conflitto di interesse e siano improntate ai principi di corretta amministrazione.

Nova Re Spa

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

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

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

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

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

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

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

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

Abbiamo tenuto periodiche riunioni con i componenti dell'Organismo di Vigilanza, nominato ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001, per un reciproco scambio di informazioni: nel corso di tali riunioni

Nova Re Spa

non è emersa alcuna violazione del Modello di organizzazione, gestione e controllo di cui si è dotata la Società e non sono emersi fatti o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

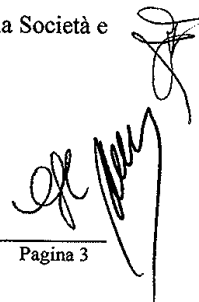
Nel mese di Dicembre 2014, nell'ambito e in attuazione del piano di risanamento e ristrutturazione della controllante Aedes S.p.A. attestato ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d), L.F., il portafoglio immobiliare, costituito dai tre immobili di proprietà, è stato interamente ceduto al Fondo Immobiliare Leopardi di nuova istituzione, gestito da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., consentendole:

- da un lato, di riequilibrare la propria struttura finanziaria e di poter disporre di liquidità in assenza di debiti finanziari, nonché, se del caso, persistendo sino al mese di Agosto 2015 il supporto finanziario garantito dalla controllante Aedes S.p.A.;
- dall'altro, di dare avvio al progetto strategico di rilancio e sviluppo secondo le linee-guida approvate a fine esercizio dagli Amministratori, che ne prevedono la trasformazione in SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) alla luce delle novità normative di recente introdotte dal c.d. Decreto Sblocca Italia.

L'operazione di rilievo straordinario avvenuta nell'esercizio 2014, che ha visto coinvolta altra entità facente parte del Gruppo Aedes, è passata al vaglio del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, il quale, effettuate le necessarie valutazioni anche con l'ausilio di esperti indipendenti in relazione alla congruità del prezzo offerto per la cessione del portafoglio, ha ritenuto sussistente l'interesse della società all'operazione prospettata e corrette e convenienti le condizioni e i termini della stessa.

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

- > la Società non ha effettuato operazioni atipiche e/o inusuali con terzi, con parti correlate o con società infragruppo;
- > le operazioni infragruppo di natura ordinaria intervenute rispondono agli interessi della Società e sono avvenute alle normali condizioni di mercato.



Nova Re Spa

Il Collegio ritiene che l'informativa resa dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione e nelle Note esplicative al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 in ordine alle operazioni infragruppo sia adeguata, anche in relazione a quanto prescritto in materia dal Principio Contabile IAS 24 e dalla Delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche.

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

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale non ha ricevuto esposti o denunce ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile ed ha espresso parere favorevole alla nomina del Responsabile della Funzione di Internal Audit per l'anno 2014.

Il Collegio Sindacale si è riunito n. 12 volte nel corso dell'esercizio e ha partecipato a tutte le n. 10 riunioni del Consiglio di Amministrazione.

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

Il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2014, che presenta una perdita di Euro 1.230.191, è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali ("IAS/IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB"), adottati dall'Unione Europea. L'ammontare della perdita realizzata nell'esercizio rende applicabile la fattispecie di cui all'art. 2446 cod. civ., in relazione al quale l'Assemblea degli Azionisti sarà chiamata ad adottare le conseguenti deliberazioni.

La Relazione degli Amministratori sulla Gestione e i Prospetti contabili al 31 dicembre 2014, 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 della riunione del Consiglio di Amministrazione del 17 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 e dalla Società di revisione.

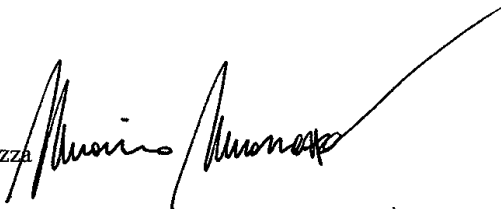
Nova Re Spa

La Società di revisione ha emesso in data 3 Aprile 2015 la Relazione sul bilancio ai sensi degli articoli 14 e 16 del Decreto, dalla quale non emergono rilievi ma un richiamo d'informativa, nel quale si segnala quanto riportato nelle Note Illustrative al paragrafo "Considerazioni sulla continuità aziendale", in merito alla situazione della liquidità aziendale, conseguente alla cessione degli immobili di proprietà, in grado di coprire il fabbisogno finanziario per un periodo non inferiore a dodici mesi, anche in relazione all'approvazione e all'attuazione nell'esercizio in corso del nuovo piano industriale che precede la trasformazione in SIIQ, nonché in ordine al verificarsi delle condizioni per l'applicazione dell'art. 2446 cod. civ..

Sulla base di quanto sin qui esposto, tenuto conto del richiamo d'informativa formulato dalla Società di revisione in materia di Continuità aziendale, che qui si intende integralmente richiamato, il Collegio Sindacale – a conclusione del suo esame – esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 così come predisposto dagli Amministratori e Vi invita ad assumere gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. in occasione dell'assemblea appositamente convocata.

Milano, 3 Aprile 2015

Il Presidente – Marino Marrazza



Il Sindaco effettivo - Giuliana Converti



Il Sindaco effettivo – Antonio Ferraioli

