

**RELAZIONE E BILANCIO**

**AL 31 DICEMBRE 2016**



## SOMMARIO

1. CARICHE SOCIALI.....	3
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2016.....	4
<b>2.1 PRINCIPALI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI DELLA SOCIETÀ</b> .....	4
<b>2.2 EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO</b> .....	5
<b>2.3 ANDAMENTO DEL TITOLO</b> .....	10
<b>2.4 LA VALUTAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE</b> .....	11
<b>2.5 ANALISI DELL'ANDAMENTO ECONOMICO</b> .....	11
<b>2.6 ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE</b> .....	12
<b>2.7 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE</b> .....	13
<b>2.8 CORPORATE GOVERNANCE</b> .....	14
<b>2.9 ADEMPIMENTI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 231/2011</b> .....	15
<b>2.10 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 196/2003</b> .....	16
<b>2.11 ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO</b> .....	16
<b>2.12 FATTI DI RILIEVO EMERSI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO</b> .....	17
<b>2.13 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE</b> .....	18
<b>2.14 PARTECIPAZIONI DETENUTE DA AMMINISTRATORI E COLLEGIO SINDACALE</b> .....	18
<b>2.15 ALTRE INFORMAZIONI</b> .....	18
<b>2.16 FACOLTÀ DI DEROGARE (OPT-OUT) ALL'OBBLIGO DI PUBBLICARE UN DOCUMENTO INFORMATIVO IN IPOTESI DI OPERAZIONI SIGNIFICATIVE</b> .....	21
<b>2.17 PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO</b> .....	21
3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE.....	22
<b>3.1 PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA</b> .....	22
<b>3.2 CONTO ECONOMICO</b> .....	23
<b>3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b> .....	23
<b>3.4 PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO</b> .....	24
<b>3.5 RENDICONTO FINANZIARIO</b> .....	25
<b>3.6 PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO</b> .....	26
<b>3.7 FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO</b> .....	31
<b>3.8 CRITERI DI VALUTAZIONE</b> .....	31
<b>3.9 CONTINUITÀ AZIENDALE</b> .....	35
<b>3.10 NOTE ESPLICATIVE DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA E DEL CONTO ECONOMICO</b> ...	36
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. ....	43
5. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ' DI REVISIONE .....	46

**1. CARICHE SOCIALI**

---

**Consiglio di Amministrazione (i)**

Antonio Caporale	Presidente
Cervone Stefano	Consigliere Delegato *
Berton Enrico	Consigliere
Conti Valeria	Consigliere indipendente
Livolsi Lara	Consigliere indipendente
Marella Francesco	Consigliere indipendente
Mosconi Maria Luisa	Consigliere indipendente

\* Nomina attribuita dal Consiglio di Amministrazione in data 15 aprile 2016.

---

**Collegio Sindacale (ii)**

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

---

**Dirigente Preposto\***

Cantatore Paolo

\* Nomina attribuita dal Consiglio di Amministrazione in data 15 aprile 2016.

---

**Società di revisione (iii)**

EY S.p.A.

---

(i) Nominato dall'Assemblea ordinaria del 4 aprile 2016, in carica fino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

(ii) Nominato dall'Assemblea ordinaria del 27 giugno 2014, in carica fino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016.

(iii) Nominato dall'Assemblea ordinaria del 3 giugno 2008, in carica per gli esercizi dal 2008 al 2016.

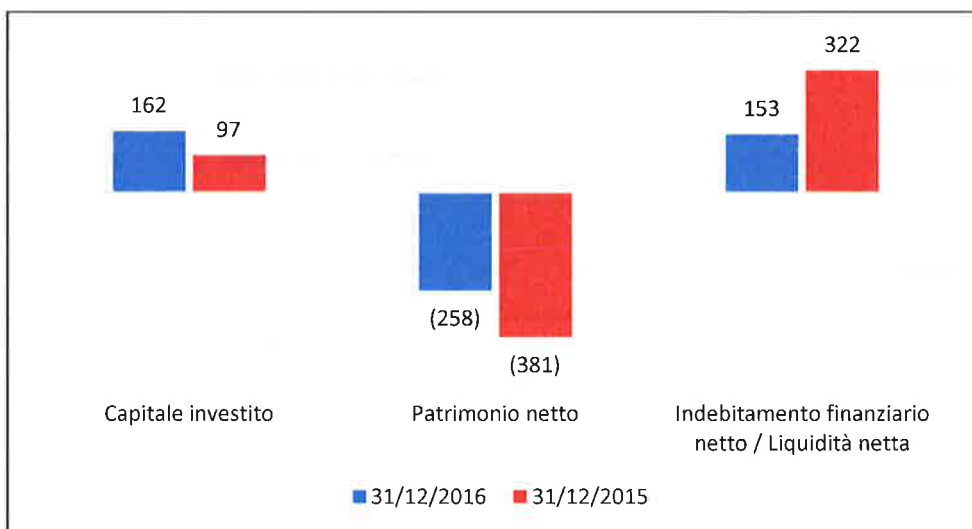
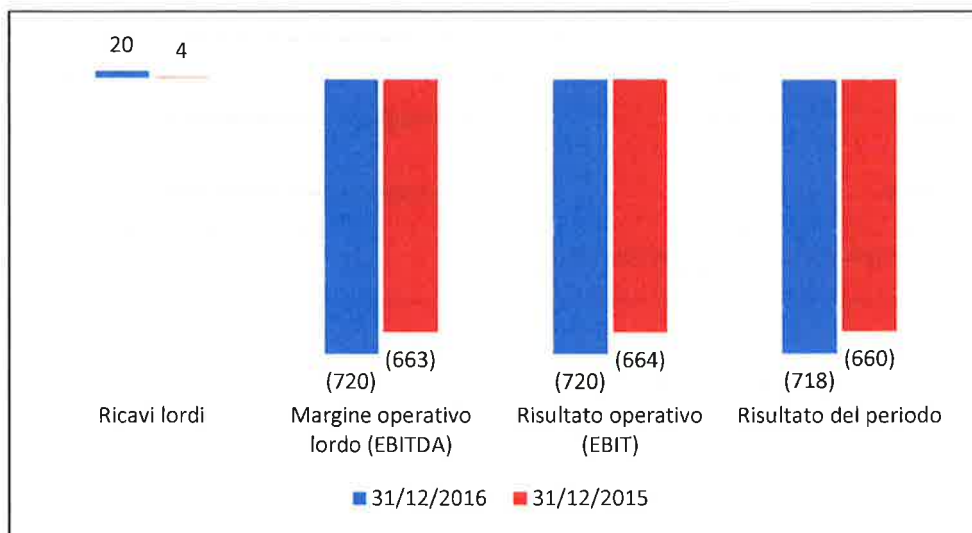


**2. RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2016**

La presente relazione sulla gestione accompagna il bilancio al 31 dicembre 2016 di Nova Re SIIQ S.p.A. (“**Nova Re**” o la “**Società**”), che chiude con una perdita pari a 718.462 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 PRINCIPALI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI DELLA SOCIETÀ**

Il paragrafo “Indicatori alternativi di performance” nella sezione “Altre informazioni” riporta la definizione degli indicatori patrimoniali, finanziari ed economici utilizzati nell’esposizione dei dati di sintesi della Società.



**Dati economici e patrimoniali riclassificati**

DATI ECONOMICI	31/12/2016	31/12/2015
Ricavi lordi	20	4
Valore aggiunto	(517)	(568)
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>(720)</b>	<b>(663)</b>
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>(720)</b>	<b>(664)</b>
Risultato al lordo delle imposte	(718)	(660)
Imposte	0	0
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>(718)</b>	<b>(660)</b>

DATI PATRIMONIALI	31/12/2016	31/12/2015
Capitale fisso	0	0
Capitale circolante netto	162	97
<b>Capitale investito</b>	<b>162</b>	<b>97</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>(258)</b>	<b>(381)</b>
<b>Altre attività e passività non correnti</b>	<b>(57)</b>	<b>(38)</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	0	0
Disponibilità liquide	153	322
<b>Indebitamento finanziario netto / Liquidità netta</b>	<b>153</b>	<b>322</b>
<b>Fonti di finanziamento</b>	<b>(162)</b>	<b>(97)</b>

**2.2 EVENTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO**

In data **28 gennaio 2016** il Consiglio di Amministrazione di Nova Re, tenuto conto del parere degli Amministratori indipendenti redatto ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971/99 ("Reg. Emittenti"), ha approvato il comunicato redatto ai sensi dell'art. 103, comma 3 del D. Lgs. n. 58/98 ("TUF") e dell'art. 39 del Reg. Emittenti, esprimendo le proprie valutazioni in merito all'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa ai sensi degli artt. 102 e 106, primo comma, del TUF da Sorgente SGR S.p.A. in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto ("Offerente"), Comparto istituito, gestito e ad oggi interamente sottoscritto da Sorgente SGR S.p.A.. Ad esito della riunione, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto congruo il corrispettivo di euro 0,2585 per azione previsto dall'Offerente.

In data **2 febbraio 2016**, Consob ha dato il via libera all'OPA promossa dal comparto Akroterion del Fondo immobiliare Tintoretto di Sorgente SGR S.p.A.. L'offerta ha riguardato il 19,71% del capitale della Società non ancora di proprietà ed è stata promossa dall'8 al 26 febbraio compresi, al prezzo di Euro 0,2585 per azione. In data 3 marzo 2016, facendo seguito al comunicato diffuso in data 26 febbraio 2016 sono stati resi noti i risultati definitivi dell'OPA. In particolare, sono state portate in adesione all'Offerta n. 606.406 azioni ordinarie Nova Re, per un controvalore complessivo di Euro 156.755,95, corrispondente al 22,79% circa delle azioni Nova Re oggetto dell'Offerta, e pari al 4,49% circa del capitale sociale dell'Emittente.

Il corrispettivo dovuto ai titolari delle azioni Nova Re portate in adesione all'Offerta, pari ad Euro 0,2585 per azione, è stato pagato agli aderenti all'Offerta in data 4 marzo 2016, corrispondente al quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del periodo di adesione, a fronte del contestuale trasferimento del diritto di proprietà su tali azioni a favore dell'Offerente.

L'Offerente pertanto, tenuto conto delle azioni portate in adesione all'Offerta, e delle azioni dell'Emittente già direttamente detenute dall'Offerente prima dell'inizio del periodo di adesione (pari a n. 10.839.151 azioni



ordinarie rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente), detiene complessive n. 11.445.557, pari all'84,78% circa del capitale sociale dell'Emittente.

In considerazione del mancato acquisto di almeno la metà dei titoli oggetto dell'Offerta ai sensi dell'art. 40-bis, comma 1, lett. b), n. 2 del Reg. Emittenti, non si sono verificati i presupposti per la riapertura dei termini dell'Offerta.

Inoltre, in considerazione del mancato raggiungimento da parte dell'Offerente di una partecipazione superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, non si sono verificati i presupposti richiesti (i) dall'articolo 108, comma 1, del TUF per l'adempimento da parte dell'Offerente dell'obbligo di acquisto ai sensi della menzionata norma; nonché (ii) dall'articolo 108, comma 2, del TUF per procedere al ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

In data **16 febbraio 2016** il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 ed ha deliberato la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti per il 4 aprile 2016. In particolare, alla chiusura dell'esercizio 2015, per effetto delle perdite cumulate sino a tale data, Nova Re continua a trovarsi per il secondo esercizio consecutivo nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile; pertanto, la convocanda Assemblea è stata chiamata a deliberare, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo articolo, in merito alla riduzione del capitale sociale da Euro 2.045.726 ad Euro 380.694.

In data **4 aprile 2016** l'Assemblea, preso atto della situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2015 quale risultante dal Bilancio dell'esercizio 2015, preso atto che il capitale della Società è diminuito di oltre un terzo in conseguenza di perdite, esaminate la Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, dell'art. 125-ter del D. Lgs. n. 58/1998 e degli artt. 74 e 84-ter del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/1999, nonché le Osservazioni del Collegio Sindacale, ha deliberato l'adozione degli opportuni provvedimenti.

Pertanto, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo articolo, l'Assemblea ha deliberato di ridurre il capitale sociale da Euro 2.045.726,00 ad Euro 380.694,00.

La medesima Assemblea degli Azionisti ha altresì nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione per il biennio 2016-2017, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, nelle persone di:

- 1) Antonio Caporale, Presidente
- 2) Stefano Cervone, Consigliere
- 3) Lara Livolsi, Consigliere dichiaratosi indipendente ai sensi di legge e del Codice di autodisciplina delle società quotate;
- 4) Maria Luisa Mosconi, Consigliere dichiaratosi indipendente ai sensi di legge e del Codice di autodisciplina delle società quotate;
- 5) Valeria Conti, Consigliere dichiaratosi indipendente ai sensi di legge e del Codice di autodisciplina delle società quotate;
- 6) Enrico Berton, Consigliere
- 7) Francesco Marella, Consigliere dichiaratosi indipendente ai sensi di legge e del Codice di autodisciplina delle società quotate.

Si informa che sei dei neo-nominati Consiglieri sono stati tratti dalla lista presentata dall'Azionista di maggioranza Sorgente SGR - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion ed uno dalla lista dell'Azionista di minoranza Partimm S.r.l..

In data **15 aprile 2016** il Consiglio di Amministrazione ha nominato alla carica di Consigliere Delegato Stefano Cervone, ha ricostituito il "Comitato Controllo Interno, Rischi, Remunerazione Parti Correlate" composto dai Consiglieri indipendenti Livolsi, Mosconi e Conti, ed ha provveduto a nominare Paolo Cantatore, previo parere favorevole del Collegio Sindacale e previa verifica del possesso dei requisiti di professionalità previsti dall'art. 21-bis dello Statuto Sociale, quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re S.p.A., ora Nova Re SIIQ S.p.A., ai sensi dell'articolo 154-bis del TUF. L'incarico avrà efficacia sino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

In data **23 giugno 2016** il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano Industriale 2017-2019 sulla base delle linee guida adottate dal Consiglio di Amministrazione comunicate al mercato in data 15 aprile 2016.

Tale Piano prevede:

- l'adozione del regime giuridico di SIIQ;
- aumenti di capitale, per cassa e in natura, per un importo complessivo fino ad un massimo di 400 milioni di Euro, oggetto di delega al CdA, da effettuarsi nell'arco di quattro anni;
- un primo aumento di capitale per cassa di Euro 40 milioni e uno in natura di Euro 57 milioni;
- l'aumento di capitale iniziale in natura per 57 milioni, che rappresenta il NAV di un pacchetto di immobili di 158 milioni (GAV);
- l'efficacia dell'aumento di capitale iniziale entro il 1° gennaio 2017, previa adozione del Regime SIIQ.

Sempre in data **23 giugno 2016** il Consiglio di Amministrazione, esaminata la Situazione patrimoniale della Società al 31 maggio 2016 da cui emerge una perdita superiore al terzo del capitale sociale, ha deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti di Nova Re in sede ordinaria e straordinaria, in prima convocazione, per il 25 luglio 2016 e, occorrendo, in seconda convocazione, per il 27 luglio 2016 per deliberare, inter alia, in merito: (i) all'esame della situazione patrimoniale delle Società al 31 maggio 2016 e dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile; (ii) alle modifiche statutarie necessarie al fine dell'adozione del Regime SIIQ; (iii) all'attribuzione all'organo amministrativo della delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 400 milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranche, entro quattro anni dalla data della deliberazione, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, e comma 5, del codice civile.

In data **28 giugno 2016** Nova Re, Sorgente SGR e SAITES hanno sottoscritto l'Accordo di Investimento, volto a disciplinare le condizioni e i termini di massima dell'impegno di Sorgente SGR e di SAITES a conferire un portafoglio immobiliare a reddito, costituito da 2 immobili e 3 contratti di leasing afferenti a 5 immobili (per un totale di sette compendi immobiliari). Più in particolare, l'Accordo di Investimento prevede che Sorgente SGR, per conto dei Fondi, e SAITES, si obbligano a conferire alla Società il seguente Portafoglio Iniziale:

- un contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittori Pisani, 19 – Conferente Fondo Donatello – Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR;
- un immobile sito in Roma, Via Zara, 28-30 – Conferente SAITES;
- un contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi, 1 – Conferente Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR;
- un contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari, 2; (ii) Milano, Via Cuneo, 2; (iii) Milano, Corso San Gottardo, 29-31 – Conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR;
- un immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro – Conferente SAITES.

Ai sensi dell'Accordo di Investimento:

- le parti hanno concordato di attribuire ai suddetti diritti immobiliari, allo stato, un valore provvisorio pari ad Euro 57,18 milioni circa, così individuato: (a) sulla base dei valori dei beni oggetto dell'impegno di conferimento che sono stati attribuiti da esperti indipendenti nelle relazioni semestrali di stima al 31 dicembre 2015 rese su incarico di Sorgente SGR ai sensi della normativa di settore applicabile (b) al netto del debito alla data del 30 giugno 2016, come calcolato sulla base del debito residuo previsto nei piani di ammortamento di ciascun finanziamento;
- il valore provvisorio come sopra determinato sarà oggetto di esatta individuazione sulla base della valutazione resa da un esperto indipendente nominato ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), del Codice Civile;
- l'esperto indipendente dovrà essere individuato da Nova Re tra soggetti di primario standing che non abbiano in particolare interessi rilevanti, o non ne abbiano recentemente avuti, con il Gruppo Sorgente e/o con Nova Re, e che siano dotati dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza;



- il perimetro dei beni oggetto di conferimento potrà essere modificato.

La sottoscrizione dell'Accordo di Investimento ha richiesto, nel rispetto della normativa in materia di operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, anche regolamentare, vigente, l'esperimento di un'approfondita istruttoria preventiva e il rilascio del parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (Comitato Indipendenti) al Consiglio di Amministrazione, rilasciato in data 23 giugno 2016.

In data **25 luglio 2016** l'Assemblea riunitasi in sede ordinaria e straordinaria ha approvato la situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 31 maggio 2016 di Nova Re S.p.A. che evidenzia un patrimonio netto di Euro 173.558,00 e ha adottato, in sede straordinaria, gli opportuni provvedimenti per la complessiva operazione di ricapitalizzazione e rilancio prevista dal piano industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 giugno 2016 (il "Piano").

In particolare, in sede straordinaria, i Soci hanno attribuito (ai sensi dell'art. 2443 cod. civ.) al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data odierna, per l'importo massimo di Euro 400 (quattrocento) milioni. Tale ricapitalizzazione è comprensiva dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell'art. 2441 comma 5, del codice civile in quanto:

- (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura relativi all'oggetto sociale (quali, a titolo esemplificativo, beni immobili e/o partecipazioni e/o contratti di leasing), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – in presenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi;
- (ii) da effettuarsi mediante conferimenti in denaro, a favore di soggetti individuati dall'Organo Amministrativo tra investitori istituzionali.

Come già comunicato al mercato in data 23 giugno 2016, il Piano prevede che una parte della complessiva operazione di ricapitalizzazione della Società sia perfezionata nei tempi tecnici necessari, mediante l'esecuzione di un primo aumento di capitale in natura fino a massimi Euro 57 milioni ed uno per cassa fino a massimi Euro 40 milioni.

L'Assemblea inoltre, sempre in sede straordinaria, ha deliberato di approvare le modifiche agli artt. 1, 4 e 24 dello statuto sociale, in adeguamento alle disposizioni previste dal regime civilistico e fiscale delle società di investimento immobiliari quotate (c.d. "Regime SIIQ"), subordinatamente all'esercizio dell'opzione SIIQ. Il Piano prevede che l'esercizio dell'opzione per il Regime SIIQ sia effettuata con effetti dal 1 gennaio 2017.

In data **3 agosto 2016** Il Consiglio di Amministrazione ha presentato la Relazione Illustrativa, redatta ai sensi degli articoli 2443 e 2441 del codice civile, che – in attuazione della delega assembleare del 25 luglio u.s. – contiene le proposte di ricapitalizzazione della Società, mediante (i) un aumento di capitale in natura sino a massimi euro 55,6 milioni circa (comprensivi di sovrapprezzo) (l' "**Aumento in Natura**"), e (ii) un aumento di capitale per cassa, con esclusione del diritto di opzione, riservato a investitori istituzionali, sino a massimi euro 40 milioni, di cui euro 15 milioni in via inscindibile (l' "**Aumento Riservato per Cassa**"), nonché (iii) un aumento di capitale, sino a massimi euro 40 milioni, a servizio dei *warrant* che saranno abbinati gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione nell'ambito dell'aumento di capitale per cassa ("**Aumento Warrant**") (congiuntamente gli "**Aumenti di Capitale**").

L'Aumento in Natura sarà sottoposto alla condizione sospensiva del raggiungimento di sottoscrizioni almeno pari alla quota inscindibile dell'Aumento Riservato per Cassa, pari ad euro 15 milioni (comprensivi di sovrapprezzo).

Nella medesima Relazione è definito:

- a) il prezzo di emissione delle nuove azioni ordinarie nell'ambito dell'Aumento in Natura sarà pari a euro 0,2585 per azione;
- b) il prezzo di emissione delle nuove azioni ordinarie nell'ambito dell'Aumento Riservato per Cassa, sarà compreso tra un minimo di euro 0,20 per azione ed un massimo di euro 0,2585.

La proposta di Aumento Warrant prevede che i warrant diano diritto ad acquisire una azione ordinaria in ragione di ciascun warrant assegnato al medesimo prezzo dell'Aumento Riservato per Cassa.



Al fine di incentivare l'adesione all'Aumento Riservato per Cassa è previsto un meccanismo di "bonus share". Quest'ultimo prevede l'attribuzione agli investitori, a valere sul portafoglio azioni proprie, di una azione ordinaria ogni 10 nuove azioni sottoscritte e conservate ininterrottamente per 12 mesi e di una ulteriore azione ordinaria in caso di conservazione per ulteriori 12 mesi.

Sempre in data **3 agosto 2016** il Consiglio ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2016, che riflette una situazione gestionale preliminare rispetto all'azione di rilancio aziendale.

In data **24 agosto 2016** la Relazione illustrativa ai sensi degli articoli 2443 e 2441 cod. civ., insieme con l'ulteriore documentazione di compendio (perizia ai sensi dell'art. 2343 *ter*, cod. civ.; parere di congruità della Società di Revisione), sono stati messi a disposizione del pubblico.

In data **7 settembre 2016** la Società ha depositato presso l'Agenzia delle Entrate, ai sensi di legge, l'istanza per l'esercizio dell'opzione per il regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIQ) con decorrenza dal 1° gennaio 2017.

A seguito dell'esercizio dell'opzione SIQ, nella medesima data, è stato depositato nel registro delle imprese il testo aggiornato dello statuto sociale modificato dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti del 25 luglio 2016.

Conseguentemente, a decorrere dall'iscrizione nel registro delle imprese delle modifiche statutarie, la Società cambierà la propria denominazione sociale in Nova Re SIQ S.p.A..

In data **9 settembre 2016** il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di esercitare, in via parziale, la delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti del 25 luglio 2016. Gli interventi di ricapitalizzazione si compongono:

- (i) di un Aumento di Capitale in Natura fino a un massimo di Euro 55,6 milioni circa (comprensivo di sovrapprezzo) (l'"Aumento in Natura"), ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,2585;
- (ii) di un Aumento di Capitale per Cassa, con esclusione del diritto di opzione, riservato a investitori istituzionali, fino a un massimo di Euro 40 milioni (comprensivo di sovrapprezzo), di cui Euro 18 milioni in via inscindibile (l'"Aumento Riservato per Cassa"), ad un prezzo per ciascuna nuova azione compreso tra un minimo di Euro 0,20 per azione ed un massimo di Euro 0,2585;
- (iii) di un Aumento di Capitale, fino a un massimo di Euro 40 milioni, a servizio dei warrant che saranno abbinati gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione sottoscritte nell'ambito dell'Aumento Riservato per Cassa (l'"Aumento Warrant") (l'Aumento in Natura, l'Aumento Riservato per Cassa e l'Aumento Warrant, congiuntamente gli "Aumenti di Capitale").

I warrant daranno diritto ad acquisire un'azione ordinaria in ragione di ciascun warrant assegnato al medesimo prezzo dell'Aumento Riservato per Cassa. Al fine di incentivare l'adesione all'Aumento Riservato per Cassa è previsto un meccanismo di "bonus share" che prevede l'attribuzione agli investitori, a valere sul portafoglio di azioni proprie da costituirsi, di un'azione ordinaria ogni 10 nuove azioni sottoscritte e detenute ininterrottamente per 12 mesi e di un'ulteriore azione ordinaria in caso di possesso ininterrotto per ulteriori 12 mesi.

L'Aumento in Natura - da liberarsi entro il termine ultimo del 31 dicembre 2016, salvo proroga - è sottoposto alla condizione sospensiva del raggiungimento, nell'ambito dell'Aumento Riservato per Cassa, di sottoscrizioni almeno pari alla quota inscindibile pari ad Euro 18 milioni (comprensiva di sovrapprezzo), entro il 30 dicembre 2016, salvo proroga.

L'Aumento Riservato per Cassa dovrà essere eseguito entro il termine del 31 dicembre 2016.

Nella stessa seduta, il Consiglio ha aggiornato il Piano Industriale tenendo conto della sola quota inscindibile dell'aumento di capitale pari a Euro 18 milioni. Per effetto di ciò, il Gav (Gross asset value) al 31 dicembre 2016 contempla il solo portafoglio immobiliare iniziale, pari a Euro 156 milioni, che presenta un cap rate medio di circa il 5% e una leva finanziaria complessiva pari a circa il 65%.

Il Consiglio ha, inoltre, deliberato il tempestivo avvio dell'iter necessario per conseguire la quotazione in Borsa delle azioni di nuova emissione derivanti dall'Aumento in Natura e dall'Aumento Riservato per Cassa, tenuto conto che le medesime rappresentano una quota percentuale superiore al 10% del numero di azioni



dell'Emittente della stessa categoria già ammesse alla negoziazione presso il Mercato Telematico Azionario. A tal fine il Consiglio di Amministrazione ha approvato la bozza del Prospetto Informativo per la quotazione delle azioni di nuova emissione, conferendo mandato al Consigliere Delegato, Stefano Cervone, di avviare l'iter per ottenere da Consob l'autorizzazione alla pubblicazione.

In data **15 settembre 2016** la Società ha provveduto al deposito in Consob della comunicazione ai sensi degli artt. 113 D. Lgs. n. 58/98 e 52 Reg. Consob n. 11971/99 finalizzata all'approvazione del Prospetto Informativo relativo all'ammissione a quotazione delle nuove azioni ordinarie Nova Re rivenienti dall'aumento di capitale in natura, dall'aumento di capitale per cassa e dall'aumento di capitale a servizio dei warrant (abbinati alle azioni rivenienti dall'aumento di capitale per cassa), deliberati dal Consiglio di Amministrazione in data 9 settembre 2016 in esercizio parziale della delega ai sensi dell'art. 2443 del codice civile ricevuta dall'Assemblea Straordinaria del 25 luglio 2016. La Società ha altresì inviato a Borsa Italiana la comunicazione prevista dagli articoli 2.4.1., comma 6, del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana e delle relative Istruzioni.

In data **22 dicembre 2016** Il Consiglio di Amministrazione ha incaricato il consigliere delegato di predisporre tutti gli atti necessari o comunque opportuni per avviare – nei tempi tecnici necessari – un nuovo iter finalizzato all'attuazione degli interventi di ricapitalizzazione deliberati in data 9 settembre 2016, previo aggiornamento delle perizie relative ai conferimenti in natura.

Il Consiglio ha prorogato l'attuazione dell'operazione entro il 30 giugno 2017, andando in continuità sul programma mediante negoziazione di un rinnovo dell'Accordo di investimento con il quale SAITES S.r.l. e alcuni fondi gestiti da Sorgente SGR si sono impegnati a conferire l'iniziale portafoglio immobiliare a reddito.

### 2.3 ANDAMENTO DEL TITOLO

Prezzo al 31 dicembre 2016:	€ 0,25	
Prezzo al 30 dicembre 2015:	€ 0,5540	
Variazione:	- 45,13%	
Prezzo Massimo:	€ 0,5515	(5 gennaio 2016)
Prezzo Minimo:	€ 0,20	(dal 24 ottobre al 13 dicembre 2016)



Il valore dell'azione ha registrato nell'anno 2016 un decremento pari al 54,87%.

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

Dette caratteristiche influiscono in maniera determinante sul valore delle azioni medesime che si ritiene pertanto non rappresentino l'effettivo valore della Società.

## 2.4 LA VALUTAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Alla data del 31 dicembre 2016 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.

## 2.5 ANALISI DELL'ANDAMENTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	4	(4)
Altri ricavi	20	0	20
<b>Ricavi lordi</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>16</b>
Costi per materie prime e servizi	(410)	(525)	115
Altri costi operativi	(127)	(46)	(81)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>(517)</b>	<b>(567)</b>	<b>50</b>
Costo del personale	(203)	(95)	(108)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>(720)</b>	<b>(662)</b>	<b>(58)</b>
Ammortamenti	0	(1)	1
Svalutazioni e accantonamenti	0	0	0
<b>Risultato operativo netto</b>	<b>(720)</b>	<b>(663)</b>	<b>(57)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari	2	3	(1)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(718)</b>	<b>(660)</b>	<b>(58)</b>
Imposte	0	0	0
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(718)</b>	<b>(660)</b>	<b>(58)</b>

I **ricavi lordi** sono pari a 20 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 e si riferiscono per la quasi totalità a rifatturazioni di spese e al riaddebito dei costi inerenti il contenzioso con FederlegnoArredo, in forza della manleva esistente per tale contenzioso e contenuta nell'art. 8.3 del contratto preliminare di compravendita di azioni del 14 dicembre 2015 sottoscritto tra Sorgente SGR S.p.A. e Aedes SIIQ S.p.A. avente ad oggetto la compravendita di azioni di Nova Re S.p.A.. Per maggiori dettagli si rinvia alla lettera "F" del paragrafo "Altre Informazioni" della presente relazione.

I **costi per materie prime e servizi** e gli **altri costi operativi** ammontano a 517 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 (567 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono prevalentemente ai compensi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione, Sindaci e Internal Audit, ai compensi a favore dei Revisori legali, ai costi per prestazioni di servizi legali, notarili e amministrativi, ai costi per aree attrezzate, ai costi per gli adempimenti richiesti nell'ambito della società quotata e agli oneri societari generali.

Gli **ammortamenti**, le **svalutazioni** e gli **accantonamenti** hanno saldo nullo al 31 dicembre 2016 (1 migliaio di Euro al 31 dicembre 2015) in quanto tutti i cespiti sono stati completamente ammortizzati e non sono stati previsti svalutazioni e accantonamenti diversi.

Il **risultato operativo netto** risulta negativo per 720 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 rispetto a un valore negativo di 663 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 per effetto delle variazioni esposte in precedenza.

La **voce proventi/(oneri) finanziari** rappresenta un saldo positivo pari a 2 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 (3 migliaia di Euro positivi al 31 dicembre 2015).




Il **risultato netto** si attesta ad un valore negativo pari a 718 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 rispetto al valore negativo dell'anno precedente per 660 migliaia di Euro.

## 2.6 ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

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

Voce	STATO PATRIMONIALE	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
A.	Capitale fisso	0	0	0
B.	Capitale circolante netto	162	97	65
<b>C=A.+B.</b>	<b>Capitale investito</b>	<b>162</b>	<b>97</b>	<b>65</b>
<b>D.</b>	<b>Patrimonio netto</b>	<b>(258)</b>	<b>(381)</b>	<b>123</b>
<b>E.</b>	<b>Altre attività e passività non correnti</b>	<b>(57)</b>	<b>(38)</b>	<b>(19)</b>
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	0	0	0
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	0	0	0
H.	Disponibilità liquide	153	322	(169)
<b>I.=F.+G.+H.</b>	<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>153</b>	<b>322</b>	<b>(169)</b>
<b>J.=D.+E.+I.</b>	<b>Fonti di finanziamento</b>	<b>(162)</b>	<b>(97)</b>	<b>(65)</b>

### COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

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

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

Il **capitale fisso** presenta un saldo nullo sia al 31 dicembre 2016 sia al 31 dicembre 2015.

Il **capitale circolante netto** ammonta a 162 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 ed incrementato rispetto all'esercizio precedente (97 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015) per 65 migliaia di Euro. La variazione è principalmente imputabile all'aumento del credito IVA verso l'Erario.

Il **patrimonio netto**, comprensivo della perdita dell'esercizio pari a 718 migliaia di Euro, risulta pari a 258 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 rispetto a 381 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015.

Le **altre attività e passività non correnti** ammontano a 57 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 rispetto a 38 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015 e si riferiscono al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto.

La **liquidità netta** presenta un saldo positivo di 153 migliaia di Euro rispetto ad un saldo positivo di 322 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015.

Al termine dell'esercizio 2016 la Società non presenta debiti di natura finanziaria.

Si riporta di seguito la composizione dell'indebitamento finanziario netto:

		31/12/2016	31/12/2015	Variazione
A	Cassa	153	322	(169)
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
<b>D</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>153</b>	<b>322</b>	<b>(169)</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F	Debiti verso banche correnti	0	0	0
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0	0
H	Altre passività finanziarie correnti	0	0	0
<b>I</b>	<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>J</b>	<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>153</b>	<b>322</b>	<b>(169)</b>
K	Debiti verso banche non correnti	0	0	0
L	Obbligazioni emesse	0	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	0	0	0
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>O</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>153</b>	<b>322</b>	<b>(169)</b>

## 2.7 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

### OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA

In data **28 giugno 2016** Nova Re, Sorgente SGR e SAITES hanno sottoscritto l'Accordo di Investimento, descritto nel paragrafo 2.2 della presente Relazione, al quale si rimanda per maggiori dettagli.

La sottoscrizione dell'Accordo di Investimento ha richiesto, nel rispetto della normativa in materia di operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, anche regolamentare, vigente, l'esperimento di un'approfondita istruttoria preventiva e il rilascio del parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (Comitato Indipendenti) al Consiglio di Amministrazione, rilasciato in data 23 giugno 2016.

In data 2 agosto 2016 il Comitato Indipendenti ha espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società alla deliberazione concernente gli Aumenti di Capitale in natura e per cassa, l'Aumento Warrant, conseguenti agli impegni assunti con l'Accordo di Investimento, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

A seguito della proroga deliberata in data 22 dicembre 2016, in data 16 gennaio 2017 – acquisito il parere favorevole del Comitato Indipendenti in pari data – il Consiglio di Amministrazione ha deliberato: 1) di rinnovare l'Accordo di Investimento con Sorgente SGR per conto dei Fondi e SAITES S.r.l. sottoscrivendolo in data 23 gennaio 2017; 2) di approvare la Relazione ex art. 2441 c.c. relativa alle condizioni i) dell'aumento di capitale da liberarsi mediante conferimenti di beni in natura, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, cod. civ.; ii) dell'aumento di capitale in danaro, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, cod. civ., riservato alla sottoscrizione in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) SAITES S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A.; iii) dell'aumento Warrant, tutti conseguenti agli impegni assunti con l'Accordo di Investimento.



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

#### OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

- In data 17 febbraio 2016 Nova Re S.p.A., sentito il preventivo parere favorevole degli amministratori indipendenti, in osservanza alla Procedura per le operazioni con parti correlate (approvata con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2010), ha sottoscritto i seguenti contratti - che rientrano nell'ordinario esercizio dell'attività operativa – e che si riferiscono a:
  - Servizi di Amministrazione con Sorgente Group S.p.A. - società holding che detiene il controllo ai sensi dell'art. 2359 comma 1 c.c., di Sorgente SGR S.p.A., la quale esercita attività di direzione e coordinamento della Società - con decorrenza a partire dal 1° gennaio 2016 e sino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019, con rinnovo tacito di un anno salvo disdetta con preavviso di 90 giorni. Tale contratto, il cui corrispettivo annuo è fissato in 25.000,00 Euro, IVA esclusa, ha ad oggetto servizi legati ad:
    - Attività di bilancio e di predisposizione delle situazioni contabili periodiche
    - Attività di contabilità generale
    - Verifica del ciclo attivo e passivo
    - Attività di tesoreria
    - Attività di fiscalità.
  - Fornitura di servizi generali e di gestione HR e IT con Sorgente Group S.p.A. con decorrenza a partire dal 1° febbraio 2016 sino al 1° gennaio 2017, con rinnovo tacito di un anno salvo disdetta con preavviso di 60 giorni. Il corrispettivo è fissato in 15.000,00 Euro, IVA esclusa.
  - Fornitura aree attrezzate e relativi servizi con Sorgente REM S.p.A., società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente Group S.p.A., che prevedono l'utilizzo degli spazi ad uso uffici ed i relativi servizi, con decorrenza a partire dal 1° febbraio 2016 sino al 1° gennaio 2017, con rinnovo tacito di un anno salvo disdetta con preavviso di 60 giorni. Il corrispettivo è fissato in 35.000,00 Euro, IVA esclusa.
  - Le attività della Società di cui sopra saranno prestate in forza dei contratti citati, fino a quando la struttura organizzativa non sarà portata a regime.
- In data 15 aprile 2016, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, il Consiglio di Amministrazione ha nominato il Dr. Paolo Cantatore Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ex art. 154-bis del TUF con efficacia sino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017; successivamente in data 20 maggio 2016 Nova Re, dando atto a quanto deliberato nel Consiglio di Amministrazione dell'11 maggio 2016, ha assunto il Dr. Paolo Cantatore quale Responsabile della "Direzione Amministrazione, Fiscalità, Finanza e Controllo", con la qualifica di dirigente ai sensi del CCNL dei Dirigenti del Commercio, a tempo indeterminato. Essendo il Dirigente Preposto una parte correlata della Società, anche la sua assunzione ha richiesto il parere preventivo da parte del Comitato Parti Correlate (o Comitato Indipendenti) che lo ha rilasciato in data 11 maggio 2016.

Si precisa, infine, che i presidi previsti dalla Procedura OPC sono stati altresì applicati in via prudenziale anche all'iter per l'approvazione – in data 28 ottobre 2016 - del contratto di collaborazione coordinata e continuativa per il ruolo di Responsabile dell'Area Business Immobiliare di Nova Re.

#### **2.8 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 2016, approvata da

parte del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data **16 marzo 2017** anche – tra l’altro – per l’approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2016. 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](http://www.novare.it).

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

Il Consiglio di Amministrazione, in data 15 aprile 2016, ha nominato Stefano Cervone alla carica di Consigliere Delegato, ha individuato il Presidente Antonio Caporale alla carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; nel rispetto degli artt. 147-ter, comma 4, del D. Lgs. N. 58/98, (“TUF”), e 37, comma 1 lett. d) del Regolamento Consob n. 16191/07 (“Regolamento Mercati”), il Consiglio di Amministrazione ha altresì accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla legge e dal Codice di Autodisciplina in capo a quattro membri del Consiglio di Amministrazione ed ha ricostituito il Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e parti Correlate (“Comitato Indipendenti”) ai sensi del Codice di Autodisciplina.

In merito alle condizioni per la quotazione di cui al Titolo VI Regolamento Mercati, si rammenta che nel corso dell’esercizio e precisamente in data 28 gennaio 2016, la Società ha preso atto della propria soggezione alla attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A..

Si precisa, inoltre che Nova Re SIIQ 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 un rapporto di tesoreria accentrata con Sorgente SGR né con altra società del Gruppo Sorgente sino alla data del 31 dicembre 2016.

## **2.9 ADEMPIMENTI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 231/2011**

Nova Re SIIQ S.p.A. ha adottato un Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 (di seguito anche “Modello Organizzativo”) approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2009.

In data 12 novembre 2013 e in data 22 dicembre 2015, il Consiglio di Amministrazione aveva approvato le modifiche del Modello Organizzativo tramite l’adozione di due diversi Documenti Integrativi al Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 di Nova Re S.p.A. (rispettivamente “Modello Integrativo 2013” e “Modello Integrativo 2015”), al fine di integrare lo stesso delle nuove fattispecie di reati-presupposto, delle modifiche agli stessi e delle nuove fattispecie penali la cui introduzione da parte del Legislatore è avvenuta successivamente alla data di adozione del Modello Organizzativo della Società.

Da ultimo, e al fine di rendere coerente il Modello Organizzativo e il Modello Integrativo 2015 alla nuova compagine societaria e struttura organizzativa/funzionale della Nova Re SIIQ S.p.A., in data 28 ottobre 2016



il Consiglio di Amministrazione ha approvato la versione aggiornata di tali documenti e della relativa documentazione di compendio.

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

Si rende noto che nel corso dell'esercizio 2016 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 Legge n° 214 del 22 Dicembre 2011.

## 2.11 ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A, la quale controlla interamente il Fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion, proprietario del 84,78% del capitale sociale della Società.

Si forniscono di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio separato approvato di Sorgente SGR S.p.A. che al 31 dicembre 2016 esercita l'attività di direzione e coordinamento su Nova Re.

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2015			
Voci dell'attivo		31/12/2015	31/12/2014
10.	Cassa e disponibilità liquide	2.239	1.849
40.	Attività finanziarie disponibili per la vendita	18.780.433	14.098.360
60.	Crediti	10.446.783	14.109.699
	a) per la gestione di patrimoni	1.373.679	1.807.283
	b) altri crediti	9.073.104	12.302.416
90.	Partecipazioni	22.789	264.826
100.	Attività materiali	251.455	265.640
110.	Attività immateriali	3.758	7.756
120.	Attività fiscali	210.534	343.411
	a) correnti	164.618	164.618
	b) anticipate	45.916	178.793
	di cui alla L. 214/2011		
140.	Altre attività	626.638	398.430
<b>Totale Attivo</b>		<b>30.344.629</b>	<b>29.489.971</b>
Voci del passivo e del patrimonio netto			
10.	Debiti	10.918.937	10.924.695
70.	Passività fiscali	3.070.564	1.848.084
	a) correnti	2.813.529	1.834.191
	b) differite	257.035	13.893
90.	Altre passività	2.578.647	1.851.950
100.	Trattamento di fine rapporto del personale	245.635	365.207
120.	Capitale	4.500.000	4.500.000
160.	Riserve	6.985.926	7.662.940
170.	Riserve da valutazione	449.834	(485.891)
180.	Utile (Perdita) d'esercizio	1.595.086	2.822.986
<b>Totale Passivo e Patrimonio Netto</b>		<b>30.344.629</b>	<b>29.489.971</b>



CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2015			
Voci		31/12/2015	31/12/2014
10.	Commissioni attive	16.127.807	19.816.407
20.	Commissioni passive	(1.399.118)	(198.600)
	<b>Commissioni nette</b>	<b>14.728.689</b>	<b>19.617.807</b>
40.	Interessi attivi e proventi assimilati	150.942	183.399
50.	Interessi passivi e oneri assimilati	(128.868)	(198.955)
60.	Risultato netto dell'attività di negoziazione		39.220
	<b>Margine di intermediazione</b>	<b>14.750.763</b>	<b>19.641.471</b>
100.	Rettifiche/Riprese di valore nette per deterioramento di:	(1.079.040)	
	a) attività finanziarie	(1.079.040)	
	b) altre operazioni finanziarie		
110.	Spese amministrative:	(8.992.415)	(12.316.945)
	a) spese per il personale	(3.135.235)	(2.295.771)
	b) altre spese amministrative	(5.857.180)	(10.021.174)
120.	Rettifiche/Riprese di valore netto su attività materiali	(16.398)	(17.534)
130.	Rettifiche/Riprese di valore nette su attività immateriali	(3.998)	(8.149)
160.	Altri proventi e oneri di gestione	(1.538.377)	(1.597.254)
	<b>Risultato della gestione operativa</b>	<b>3.120.535</b>	<b>5.701.589</b>
170.	Utile (Perdite) delle partecipazioni		(757.963)
	<b>Utile (perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>3.120.535</b>	<b>4.943.626</b>
190.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(1.525.449)	(2.120.640)
	<b>Utile (perdita) dell'attività corrente al netto delle imposte</b>	<b>1.595.086</b>	<b>2.822.986</b>
	<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>1.595.086</b>	<b>2.822.986</b>

PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA AL 31 DICEMBRE 2015			
VOCI		31/12/2015	31/12/2014
10.	<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>1.595.086</b>	<b>2.822.986</b>
	<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</b>		
40.	Piani a benefici definiti	15.307	(49.377)
	<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico</b>		
100.	Attività finanziarie disponibili per la vendita	920.418	(417.355)
130.	<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>935.725</b>	<b>(466.732)</b>
140.	<b>Redditività complessiva (voce 10+130)</b>	<b>2.530.811</b>	<b>2.356.254</b>

## 2.12 FATTI DI RILIEVO EMERSI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

A seguito della proroga deliberata in data 22 dicembre 2016, in data **16 gennaio 2017** – acquisito il parere favorevole del Comitato Indipendenti in pari data – il Consiglio di Amministrazione ha deliberato: 1) di rinnovare l'Accordo di Investimento con Sorgente SGR per conto dei Fondi e SAITES S.r.l. sottoscrivendolo in data 23 gennaio 2017; 2) di approvare la Relazione ex art. 2441 c.c. relativa alle condizioni i) dell'aumento di capitale da liberarsi mediante conferimenti di beni in natura, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, cod. civ.; ii) dell'aumento di capitale in danaro, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, cod. civ., riservato alla sottoscrizione in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) SAITES S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A.; iii) dell'aumento Warrant, tutti conseguenti agli impegni assunti con l'Accordo di Investimento.

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

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

### **2.13 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

L'Offerta Pubblica di Acquisto promossa dal comparto Akroterion del Fondo immobiliare Tintoretto di Sorgente SGR S.p.A., conclusasi positivamente a fine febbraio del 2016, ha rappresentato il primo *step* di un'ampia operazione strategica per l'Offerente, nel contesto della quale è previsto che Nova Re mantenga lo status di società quotata e che sia chiesto l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento immobiliare quotata (SIIQ).

Obiettivo strategico è offrire agli investitori, attraverso un primario operatore, un'opportunità di accesso all'investimento immobiliare in grado di produrre una significativa redditività annua nonché un'apprezzabile rivalutazione nel medio lungo termine. Il focus strategico si incentrerà su immobili prevalentemente in Italia, destinati alla locazione presso conduttori di adeguato standing creditizio.

In particolare, il Piano Industriale 2017-2019 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 giugno 2016 e che dovrà recepire l'aggiornamento al 28 febbraio 2017 dei valori di conferimento degli asset in relazione all'Aumento di Capitale in Natura, prevede l'adozione del regime civilistico e fiscale delle società di investimento immobiliari quotate (c.d. "Regime SIIQ") e la ricapitalizzazione della Società, mediante l'esecuzione, nel corso del triennio 2017-2019, di aumenti di capitale a pagamento per un importo massimo pari a 400 milioni, sia per cassa (se del caso con esclusione del diritto di opzione), sia in natura, finalizzati prevalentemente all'acquisizione di asset da includersi nel portafoglio immobiliare. Una prima parte della complessiva operazione di ricapitalizzazione dovrà perfezionarsi nel corso del 2017. Gli importi raccolti attraverso prima tranche di aumento di capitale per cassa, riservato ad investitori istituzionali e/o di medio lungo periodo e/o partner commerciali, finanziari e/o strategici, per un importo complessivo massimo (comprensivo di capitale e sovrapprezzo) saranno destinati all'acquisizione di immobili ulteriori rispetto al Portafoglio Iniziale e consentiranno altresì il ripristino del flottante necessario in considerazione dell'esecuzione dell'Aumento in Natura.

### **2.14 PARTECIPAZIONI DETENUTE DA AMMINISTRATORI E COLLEGIO SINDACALE**

Alla data del 31 dicembre 2016 e alla data di approvazione del presente Bilancio i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non detengono quote di partecipazione nel capitale sociale di Nova Re SIIQ S.p.A., né direttamente né indirettamente, per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona.

### **2.15 ALTRE INFORMAZIONI**

#### **A. Personale e struttura organizzativa**

Al 31 dicembre 2016 l'organico è composto da 3 dipendenti, tra cui il Dirigente Preposto.

#### **B. Attività di ricerca e sviluppo**

La Società non ha svolto nel corso del 2016 attività di ricerca e sviluppo.

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

Alla data del 31 dicembre 2016 la Società non possiede e non ha acquistato o alienato, né direttamente, né indirettamente, tramite società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie.

#### **D. Sedi secondarie**

Il 17 maggio 2016, sulla base della delibera del Consiglio di Amministrazione del 11 maggio 2016, è stata istituita la Sede Amministrativa a Roma, in Via del Tritone 132, dove ha la propria sede la Sorgente Group S.p.A.. L'elezione della sede amministrativa della Società a Roma, in Via del Tritone 132, è risultata la soluzione più idonea al fine di garantire lo svolgimento delle attività amministrative nel loro complesso nella maniera più efficace ed efficiente.

#### **E. Gestione dei rischi**

##### Rischio tenants

La Società al 31 dicembre 2016 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'adempiere alle future obbligazioni associate alle passività finanziarie e commerciali nella misura e nelle scadenze predefinite.

La Società dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2016 per 153 migliaia di Euro e non presenta debiti finanziari.

Detta liquidità non risulta sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario per un periodo non inferiore a 12 mesi.

Si sottolinea che Sorgente Group S.p.A., che detiene il 96,69% del capitale sociale della controllante Sorgente SGR S.p.A. già nel corso del 2016 ha rilasciato, in data 5 febbraio 2016 e in data 1 agosto 2016, in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto l'impegno a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re per un periodo non inferiore a 12 mesi successivi alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2015 (4 aprile 2016) e della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2016 (3 agosto 2016).

In data 8 febbraio 2017 Sorgente Group S.p.A. ha prorogato il suo impegno finanziario a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re per un periodo non inferiore a 12 mesi successivi alla data di approvazione del presente Bilancio. Tale supporto, in continuità con gli impegni precedenti, si aggiunge al versamento in conto futuro aumento di capitale per cassa rilasciato da SAITES S.r.l., società controllata da Fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A., la quale nell'ambito della prospettata operazione di ricapitalizzazione ha espresso il proprio impegno a sottoscrivere anche l'aumento di capitale per cassa sino all'importo massimo di Euro 1.000.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo), al fine di dotare la Società della liquidità necessaria alla realizzazione del Piano Industriale.

Si segnala che alla data di approvazione della presente Relazione, SAITES S.r.l. ha versato un importo complessivo di Euro 700.000 (di cui Euro 600.000 al 31 dicembre 2016) a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale.

##### Rischio di tasso di interesse

Al 31 dicembre 2016 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 adempiere 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 al rischio di credito.

	31/12/2016	31/12/2015
Crediti finanziari	0	0
Crediti commerciali ed altri crediti	1.195	258
Disponibilità liquide	153	322
<b>Totale</b>	<b>1.348</b>	<b>580</b>

#### 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. La Società al 31 dicembre 2016 non detiene alcun immobile.

#### **F. Contenziosi**

##### ***Contenzioso FederlegnoArredo***

Con decreto ingiuntivo non provvisoriamente esecutivo n. 30214/15 emesso il 29 Settembre 2015 e notificato a mezzo PEC il 6 ottobre 2015, il Tribunale Civile di Milano ha ingiunto alla Nova Re il pagamento della somma di Euro 20.700,61 oltre interessi, spese e compensi della procedura monitoria liquidati in complessivi Euro 1.045,50 oltre spese forfettarie al 15%, iva se dovuta e cassa previdenza avvocati come per legge.

Il debito in questione sarebbe riferito, nella prospettazione dell'Associazione FederlegnoArredo, al mancato pagamento del contributo associativo relativo agli anni 2011 e 2012. Avverso tale decreto ingiuntivo la Società ha proposto opposizione contestando la pretesa creditoria e invocando la carenza di legittimazione passiva sulla base dei seguenti elementi:

- in data 9 ottobre 2007 Sicc S.p.A. (P.IVA 00388570426) ha cambiato denominazione in Nova Re S.p.A. con modifica dell'oggetto sociale;
- precedentemente a tale data, e precisamente in data 14 settembre 2007, sempre la Sicc S.p.A. (P.IVA 00388570426) ha conferito un ramo d'azienda, comprensivo anche della posizione associativa a FederlegnoArredo, alla Sicc S.r.l. (P.IVA 02344450420) società costituita in data 5 settembre 2007 che svolgeva attività di "produzione di cucine componibili e mobilio per arredo".

Nonostante ciò, in data 4 maggio 2016, il giudice ha autorizzato la provvisoria esecuzione del decreto, e le Parti hanno intavolato trattative di bonario componimento recentemente composte in un accordo che ha previsto: (i) la corresponsione a FederlegnoArredo di Euro 15.000 oltre spese di registrazione del decreto, a saldo e stralcio delle richieste oggetto del decreto ingiuntivo, nonché a tacitazione di qualsivoglia altra richiesta nei confronti di Nova Re, (ii) l'abbandono del giudizio.

Tale definizione di tale accordo transattivo, accettato da FederlegnoArredo in data 12 luglio 2016, non comporta per Nova Re alcun onere stante la integrale manleva esistente per tale contenzioso e contenuta nell'art. 8.3 del contratto preliminare di compravendita di azioni del 14 dicembre 2015 sottoscritto tra Sorgente SGR S.p.A. e Aedes SIIQ S.p.A. avente ad oggetto la compravendita di azioni di Nova Re S.p.A., ora Nova Re SIIQ S.p.A..

#### **G. Considerazioni sulla continuità aziendale**

La Società presenta, al 31 dicembre 2016, un Risultato operativo netto negativo, nonostante l'importante lavoro di miglioramento dei conti gestionali eseguito nei recenti esercizi dal management, reso necessario anche dall'attuale assenza di ricavi a seguito della vendita degli immobili avvenuta al termine dell'esercizio 2014.

La Società dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2016 per 153 migliaia di Euro e non presenta debiti finanziari. Detta liquidità non risulta sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario per un periodo non inferiore a 12 mesi.

Si sottolinea che Sorgente Group S.p.A., che detiene il 96,69% del capitale sociale della controllante Sorgente SGR S.p.A. già nel corso del 2016 ha rilasciato, in data 5 febbraio 2016 e in data 1 agosto 2016, in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto l'impegno a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re per un periodo non inferiore a 12 mesi successivi alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2015 (4 aprile 2016) e della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2016 (3 agosto 2016).

In data 8 febbraio 2017 Sorgente Group S.p.A. ha prorogato il suo impegno finanziario a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re per un periodo non inferiore a 12 mesi successivi alla data di approvazione del presente Bilancio. Tale supporto, in continuità con gli impegni precedenti, si aggiunge al versamento in conto futuro aumento di capitale per cassa rilasciato da SAITES S.r.l., società controllata da Fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A., la quale nell'ambito della prospettata operazione di ricapitalizzazione ha espresso il proprio impegno a sottoscrivere anche l'aumento di capitale per cassa sino all'importo massimo di Euro 1.000.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo), al fine di dotare la Società della liquidità necessaria alla realizzazione del Piano Industriale.

Si segnala che alla data di approvazione della presente Relazione, SAITES S.r.l. ha versato un importo complessivo di Euro 700.000 (di cui Euro 600.000 al 31 dicembre 2016) a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale.

Sulla base dei presupposti sopra esposti gli Amministratori hanno redatto il bilancio al 31 dicembre 2016 adottando il presupposto della continuità aziendale.

#### **H. Indicatori alternativi di performance**

In aderenza alla Comunicazione CONSOB n° 6064293 del 28 luglio 2006, nel seguito del presente paragrafo sono fornite le indicazioni relative alla composizione degli indicatori di performance utilizzati nel presente documento.

*Indicatori economici:*

1. EBITDA o Margine operativo lordo: tale indicatore accoglie la somma algebrica delle seguenti voci incluse nel conto economico dell'esercizio
  - a. Totale ricavi.
  - b. Totale costi, da cui si escludono i costi per ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.Tale indicatore può essere anche presentato in forma "percentuale" come risultato del rapporto fra EBITDA e Totale ricavi.
2. EBIT o Risultato operativo: coincide con la voce "Risultato operativo" del conto economico e rappresenta la somma algebrica del Totale ricavi e del Totale costi.

#### **2.16 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.).

#### **2.17 PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO**

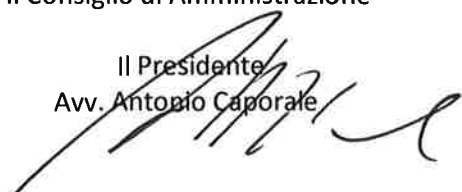
Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 così come redatto. L'esercizio chiude con una perdita di Euro 718.462, che verrà riportata a nuovo.

Milano,

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente  
Avv. Antonio Caporale



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

valori in Euro

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	Nota	31/12/2016	di cui parti correlate	31/12/2015	di cui parti correlate
<b>ATTIVO</b>					
<b>Attività correnti</b>					
Crediti e altre attività correnti	1	1.194.354	14.447	257.894	0
Disponibilità liquide	2	153.303	0	321.703	0
<b>Totale attività correnti</b>		<b>1.347.657</b>	<b>14.447</b>	<b>579.597</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>1.347.657</b>		<b>579.597</b>	

STATO PATRIMONIALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	Nota	31/12/2016	di cui parti correlate	31/12/2015	di cui parti correlate
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale		380.694	0	2.045.726	0
Altre riserve		600.000	0	400.000	0
Altre componenti di conto economico complessivo		(4.961)	0	(3.592)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		0	0	(1.401.043)	0
Utili/(Perdite) dell'esercizio		(718.462)	0	(660.396)	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>3</b>	<b>257.271</b>	<b>0</b>	<b>380.695</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Benefici per i dipendenti	4	57.199	0	38.362	0
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>57.199</b>	<b>0</b>	<b>38.362</b>	<b>0</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti commerciali e altri debiti	5	1.033.187	134.738	160.540	24.053
<b>Totale passività correnti</b>		<b>1.033.187</b>	<b>134.738</b>	<b>160.540</b>	<b>24.053</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>1.090.386</b>	<b>134.738</b>	<b>198.902</b>	<b>24.053</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.347.657</b>		<b>579.597</b>	

La società, coerentemente con quanto effettuato nell'esercizio 2016, ha esposto nel dettaglio delle parti correlate e negli schemi di bilancio, il costo ed il debito relativo ai compensi degli Amministratori di competenza dell'esercizio 2015.



**3.2 CONTO ECONOMICO**

valori in Euro

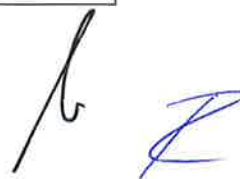
CONTO ECONOMICO	Nota	31/12/2016	di cui parti correlate	31/12/2015	di cui parti correlate
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6	0	0	4.163	4.163
Altri ricavi	7	20.396	0	8	0
<b>Ricavi lordi</b>		<b>20.396</b>	<b>0</b>	<b>4.171</b>	<b>4.163</b>
Costi per materie prime e servizi	8	(410.758)	(226.050)	(526.263)	(233.210)
Costo del personale	9	(203.062)	0	(94.916)	0
Altri costi operativi	10	(126.662)	(450)	(46.062)	0
<b>Costi operativi</b>		<b>(740.482)</b>	<b>(226.500)</b>	<b>(667.241)</b>	<b>(233.210)</b>
<b>Risultato operativo lordo</b>		<b>(720.086)</b>	<b>(226.500)</b>	<b>(663.070)</b>	<b>(229.047)</b>
Ammortamenti	11	0	0	(514)	0
Svalutazioni e accantonamenti	11	0	0	0	0
Proventi/(oneri) di ristrutturazione <i>di cui non ricorrenti</i>		0 0	0 0	0 0	0 0
<b>Risultato operativo</b>		<b>(720.086)</b>	<b>(226.500)</b>	<b>(663.584)</b>	<b>(229.047)</b>
Proventi finanziari	12	2.347	0	3.755	0
Oneri finanziari	12	(723)	0	(567)	0
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>		<b>(718.462)</b>	<b>(226.500)</b>	<b>(660.396)</b>	<b>(229.047)</b>
Imposte	13	0	0	0	0
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>		<b>(718.462)</b>		<b>(660.396)</b>	
<b>Utile (perdita) per azione</b>		<b>(0,053)</b>		<b>(0,049)</b>	

La società, coerentemente con quanto effettuato nell'esercizio 2016, ha esposto nel dettaglio delle parti correlate e negli schemi di bilancio, il costo ed il debito relativo ai compensi degli Amministratori di competenza dell'esercizio 2015.

**3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO**

valori in Euro

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO (in Euro)	31/12/2016	31/12/2015
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(718.462)</b>	<b>(660.396)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:		
Utili (perdite) attuariali su TFR	(4.961)	1.769
<b>Totale utile (perdita) complessiva</b>	<b>(723.423)</b>	<b>(658.627)</b>



**3.4 PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO**

valori in Euro

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Riserva copertura perdite	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale
<b>Saldo al 1/1/2015</b>	<b>2.045.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>	<b>(5.361)</b>	<b>(170.852)</b>	<b>(1.230.191)</b>	<b>1.039.322</b>
Destinazione risultato 2014	0	0	0	0	0		(1.230.191)	1.230.191	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	1.769	0	0	1.769
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0		0	(660.396)	(660.396)
<i>Totale perdita complessiva</i>						1.769		(660.396)	(658.627)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>2.045.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>	<b>(3.592)</b>	<b>(1.401.043)</b>	<b>(660.396)</b>	<b>380.695</b>
<b>Saldo al 1/1/2016</b>	<b>2.045.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>	<b>(3.592)</b>	<b>(1.401.043)</b>	<b>(660.396)</b>	<b>380.695</b>
Destinazione risultato 2015	(1.665.031)	0	0	0	(400.000)	3.592	1.401.043	660.396	0
Altri movimenti	(1)								(1)
Versamenti in conto futuro aumento di capitale				600.000					600.000
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	(4.961)	0	0	(4.961)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0		0	(718.462)	(718.462)
<i>Totale perdita complessiva</i>						(4.961)		(718.462)	(723.423)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>380.694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600.000</b>	<b>0</b>	<b>(4.961)</b>	<b>0</b>	<b>(718.462)</b>	<b>257.271</b>



**3.5 RENDICONTO FINANZIARIO**

valori in Euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2016	31/12/2015
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(718.462)</b>	<b>(660.396)</b>
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	0	0
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	0	514
Svalutazioni / (rivalutazioni) delle immobilizzazioni	0	0
Svalutazioni attivo circolante	0	0
Accantonamento fondo rischi	0	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	9.883	4.373
Variazione crediti commerciali	0	9.214
Variazione debiti commerciali	680.644	(168.425)
Variazione altre attività correnti	(759.415)	(1.323)
Variazione altre passività correnti	192.003	(38.687)
Variazione crediti e debiti tributari	(177.046)	(100.280)
Variazione crediti e debiti non correnti	0	0
Variazione fondo rischi e oneri	0	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	3.993	0
<b>Flusso di cassa dell'attività operativa</b>	<b>(768.400)</b>	<b>(955.010)</b>
<u>Investimenti</u>		
Incrementi/decrementi di immobilizzazioni immateriali	0	0
Incrementi/decrementi di immobilizzazioni materiali	0	0
Incrementi/decrementi di immobilizzazioni finanziarie	0	0
<b>Flusso di cassa dell'attività di investimento</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>Attività finanziaria:</u>		
Rinuncia Soci per copertura perdita	0	0
Variazione finanziamenti bancari entro 12 mesi	0	0
Variazione finanziamenti bancari oltre 12 mesi	0	0
Variazioni altri finanziamenti	0	0
Variazione versamenti in conto aumento di capitale	600.000	0
<b>Flusso di cassa dell'attività finanziaria</b>	<b>600.000</b>	<b>0</b>
<b>Variazione della disponibilità monetaria netta</b>	<b>(168.400)</b>	<b>(955.010)</b>
<b>Disponibilità monetaria netta a breve ad inizio periodo</b>	<b>321.703</b>	<b>1.276.713</b>
<b>Disponibilità monetaria a breve a fine periodo</b>	<b>153.303</b>	<b>321.703</b>

### **3.6 PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO**

Il bilancio al 31 dicembre 2016 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 presente bilancio risulta pertanto conforme a quanto richiesto dallo IAS 1.

Il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di EY S.p.A. ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. n° 58 del 24 febbraio 1998. Il compenso annuo riconosciuto dalla Società per l'attività svolta risulta pari a 50 migliaia di Euro.

#### **PRINCIPI CONTABILI APPLICATI DAL 1° GENNAIO 2016**

Di seguito si riportano i principi contabili, emendamenti e interpretazioni che sono stati applicati a far data dal 1° gennaio 2016.

La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

La natura e gli effetti di questi cambiamenti sono illustrati nel seguito. Sebbene questi nuovi principi e modifiche si applichino per la prima volta nel 2016, non hanno un impatto significativo sul bilancio d'esercizio.

#### ***Modifiche allo IAS 19 Piani a contribuzione definita: contributi dei dipendenti***

Lo IAS 19 richiede ad un'entità di considerare, nella contabilizzazione dei piani a benefici definiti, i contributi dei dipendenti o di terze parti. Quando i contributi sono legati al servizio prestato, dovrebbero essere attribuiti ai periodi di servizio come beneficio negativo. Questa modifica chiarisce che, se l'ammontare dei contributi è indipendente dal numero di anni di servizio, all'entità è permesso di riconoscere questi contributi come riduzione del costo del servizio nel periodo in cui il servizio è prestato, anziché allocare il contributo ai periodi di servizio. Questa modifica è in vigore per gli esercizi annuali che hanno inizio dal 1 febbraio 2015 o successivamente. Questa modifica non è rilevante per la Società, dato che allo stato attuale non vi sono piani che prevedano contributi dei dipendenti o di terze parti.

#### ***Miglioramenti annuali agli IFRS- Ciclo 2010-2012***

Questi miglioramenti sono in vigore dal 1 febbraio 2015 ed la Società li ha applicati per la prima volta in questo bilancio. Includono:

##### ***IFRS 2 Pagamenti basati su azioni***

Questo miglioramento si applica prospetticamente e chiarisce vari punti legati alla definizione delle condizioni di conseguimento di risultati e di servizio che rappresentano delle condizioni di maturazione, incluso:

- Una condizione di conseguimento di risultati deve contenere una condizione di servizio
- Un obiettivo di conseguimento di risultati deve essere conseguito mentre la controparte presta servizio
- Un obiettivo di conseguimento di risultati può fare riferimento alle operazioni od attività di un'entità, od a quelli di un'altra entità nell'ambito dello stesso Gruppo
- Una condizione di conseguimento di risultati può essere una condizione di mercato o una condizione non legata al mercato
- Se la controparte, indipendentemente dalle motivazioni, cessa di prestare servizio durante il periodo di maturazione, la condizione di servizio non è soddisfatta.

Questo è coerente con i principi contabili applicati dalla Società, e quindi questa modifica non ha avuto alcun impatto.

**IFRS 3 Aggregazioni aziendali**

La modifica si applica prospetticamente e chiarisce che tutti gli accordi relativi a corrispettivi potenziali classificati come passività (o attività) che nascono da un'aggregazione aziendale devono essere successivamente misurati al fair value con contropartita a conto economico, questo sia che rientrino o meno nello scopo dell'IFRS 9 (o dello IAS 39, a seconda dei casi). Questo è coerente con i principi contabili applicati dalla Società, e quindi questa modifica non ha avuto alcun impatto.

**IFRS 8 Settori operativi**

La modifica si applica retrospettivamente e chiarisce che

- un'entità dovrebbe dare informativa sulle valutazioni operate dal management nell'applicare i criteri di aggregazione di cui al paragrafo 12 dell'IFRS 8, inclusa una breve descrizione dei settori operativi che sono stati aggregati e delle caratteristiche economiche (per esempio: vendite, margine lordo) utilizzate per definire se i settori sono "similari"
- è necessario presentare la riconciliazione delle attività del settore con le attività totali solo se la riconciliazione è presentata al più alto livello decisionale, così come richiesto per le passività del settore.

**IAS 16 Immobili, impianti e macchinari e IAS 38 Attività immateriali**

La modifica si applica retrospettivamente e chiarisce che nello IAS 16 e nello IAS 38 un'attività può essere rivalutata con riferimento a dati osservabili sia adeguando il valore lordo contabile dell'attività al valore di mercato sia determinando il valore di mercato del valore contabile ed adeguando il valore lordo contabile proporzionalmente in modo che il valore contabile risultante sia pari al valore di mercato. Inoltre, l'ammortamento accumulato è la differenza tra il valore lordo contabile ed il valore contabile dell'attività. La Società non ha contabilizzato alcun aggiustamento da rivalutazione durante il periodo di riferimento.

**IAS 24 Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate**

La modifica si applica retrospettivamente e chiarisce che un ente di gestione (un'entità che fornisce servizi relativi a dirigenti con responsabilità strategiche) è una parte correlata soggetta all'informativa sulle operazioni con parti correlate. Inoltre, un'entità che fa ricorso ad un ente di gestione deve dare informativa sulle spese sostenute per i servizi di gestione. Questa modifica non è rilevante in quanto non riceve servizi di management da altre entità, bensì servizi amministrativi.

**Modifiche allo IFRS 11 Contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto**

Le modifiche all'IFRS 11 richiedono che un joint operator che contabilizza l'acquisizione di una quota di partecipazione in un accordo a controllo congiunto, accordo a controllo congiunto le cui attività rappresentano un business, deve applicare i principi rilevanti dello IFRS 3 in tema di contabilizzazione delle aggregazioni aziendali. Le modifiche chiariscono anche che, nel caso di mantenimento del controllo congiunto, la partecipazione precedentemente detenuta in un accordo a controllo congiunto non è oggetto di rimisurazione al momento dell'acquisizione di un'ulteriore quota di partecipazione nel medesimo accordo a controllo congiunto. Inoltre, è stata aggiunta un'esclusione dallo scopo dell'IFRS 11 per chiarire che le modifiche non si applicano quando le parti che condividono il controllo, inclusa l'entità che redige il bilancio, sono sotto il controllo comune dello stesso ultimo soggetto controllante.

Le modifiche si applicano sia all'acquisizione della quota iniziale di partecipazione in un accordo a controllo congiunto che all'acquisizione di ogni ulteriore quota nel medesimo accordo a controllo congiunto. Le modifiche devono essere applicate prospetticamente per gli esercizi che iniziano al 1 gennaio 2016 o successivamente, è consentita l'applicazione anticipata. Queste modifiche non hanno alcun impatto sulla Società in quanto nel periodo non vi sono state acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto.

**Modifiche allo IAS 16 ed allo IAS 38 Chiarimento sui metodi di ammortamento accettabili**

Le modifiche chiariscono il principio contenuto nello IAS 16 Immobili, impianti e macchinari e nello IAS 38 Immobilizzazioni immateriali che i ricavi riflettono un modello di benefici economici che sono generati dalla gestione di un business (di cui l'attività fa parte) piuttosto che i benefici economici che si consumano con l'utilizzo del bene. Ne consegue che un metodo basato sui ricavi non può essere utilizzato per l'ammortamento di immobili, impianti e macchinari e potrebbe essere utilizzato solo in circostanze molto limitate per l'ammortamento delle attività immateriali. Le modifiche devono essere applicate prospetticamente per gli esercizi che iniziano al 1 gennaio 2016 o successivamente, è consentita l'applicazione anticipata. Queste modifiche non hanno alcun impatto sulla Società dato che la Società non utilizza metodi basati sui ricavi per l'ammortamento delle proprie attività non correnti.

#### ***Modifiche allo IAS 16 ed allo IAS 41 Agricoltura: piante fruttifere***

Le modifiche cambiano la contabilizzazione delle attività biologiche che si qualificano come albero da frutta. In accordo con le modifiche, le attività biologiche che si qualificano come albero da frutta non rientreranno più nello scopo dello IAS 41. Si applicherà invece lo IAS 16. Dopo la rilevazione iniziale, gli alberi da frutta saranno valutati in accordo con IAS 16 al costo accumulato (prima della maturazione del frutto) ed utilizzando il modello del costo od il modello della rivalutazione (dopo la maturazione del frutto). Le modifiche stabiliscono anche che il prodotto che cresce sugli alberi da frutta rimarrà nello scopo dello IAS 41, valutato quindi al fair value al netto dei costi di vendita. Con riferimento ai contributi governativi relativi agli alberi da frutta, si applicherà lo IAS 20 Contabilizzazione dei contributi pubblici e informativa sull'assistenza pubblica. Le modifiche devono essere applicate retrospettivamente per gli esercizi che iniziano al 1 gennaio 2016 o successivamente, è consentita l'applicazione anticipata. Queste modifiche non hanno alcun impatto sulla Società in quanto questa non possiede piante fruttifere.

#### ***Modifiche allo IAS 27 Metodo del patrimonio netto nel bilancio separato***

Le modifiche consentiranno alle entità di utilizzare il metodo del patrimonio netto per contabilizzare le partecipazioni in controllate, joint-ventures e collegate nel proprio bilancio separato. Le entità che stanno già applicando gli IFRS e decidano di modificare il criterio di contabilizzazione passando al metodo del patrimonio netto nel proprio bilancio separato dovranno applicare il cambiamento retrospettivamente. In caso di prima adozione degli IFRS, l'entità che decide di utilizzare il metodo del patrimonio netto nel proprio bilancio separato lo dovrà applicare dalla data di transizione agli IFRS. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che iniziano al 1 gennaio 2016 o successivamente, è consentita l'applicazione anticipata. Queste modifiche non hanno alcun impatto sul bilancio della Società.

#### ***Miglioramenti annuali agli IFRS- Ciclo 2012- 2014***

Questi miglioramenti sono in vigore per gli esercizi che iniziano al 1 gennaio 2016 o successivamente. Includono:

##### ***IFRS 5 Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate***

Le attività (o gruppi in dismissione) sono generalmente cedute attraverso la vendita o la distribuzione ai soci. La modifica chiarisce che il cambiamento da uno all'altro di questi metodi di cessione non dovrebbe essere considerato un nuovo piano di cessione ma, piuttosto, la continuazione del piano originario. Non vi è quindi alcuna interruzione nell'applicazione dei requisiti dell'IFRS 5. Questa modifica deve essere applicata prospetticamente.

##### ***IFRS 7 Strumenti Finanziari: Informativa***

###### **(i) Contratti di servizio**

La modifica chiarisce che un contratto di servizio (servicing contract) che include un compenso può comportare un coinvolgimento continuo in un'attività finanziaria. Un'entità deve definire la natura del

compenso e dell'accordo sulla base delle guidance contenuta nell'IFRS 7 sul tema del coinvolgimento continuo per valutare se è richiesta informativa. La definizione di quale contratto di servizi comporta un coinvolgimento continuo deve essere fatta retrospettivamente. Comunque, l'informativa richiesta non dovrà essere presentata per gli esercizi che precedono quello di prima applicazione di questa modifica.

(ii) Applicabilità delle modifiche all'IFRS 7 ai bilanci intermedi sintetici

La modifica chiarisce che i requisiti di informativa sulle compensazioni non si applicano ai bilanci intermedi sintetici, a meno che questa informativa non fornisca un aggiornamento significativo delle informazioni presentate nel più recente bilancio annuale. Questa modifica deve essere applicata retrospettivamente.

*IAS 19 Benefici per i dipendenti*

La modifica chiarisce che il mercato attivo (market depth) delle obbligazioni societarie di alta qualità deve essere definito rispetto alla valuta in cui l'obbligazione è denominata, piuttosto che al paese in cui l'obbligazione è localizzata. Quando non c'è un mercato attivo per obbligazioni societarie di alta qualità in quella valuta, devono essere utilizzati i tassi relativi ai titoli di stato. Questa modifica deve essere applicata prospettivamente.

*Modifiche allo IAS 1 Iniziativa di informativa*

Le modifiche allo IAS 1 chiariscono, piuttosto che modificare significativamente, alcuni dei requisiti dello IAS 1 già esistenti. Le modifiche chiariscono:

- Il requisito della materialità nello IAS 1
- Il fatto che linee specifiche nei prospetti dell'utile/(perdita) d'esercizio o delle altre componenti di conto economico complessivo o nel prospetto della posizione finanziaria possono essere disaggregate
- Che le entità dispongono di flessibilità rispetto all'ordine in cui presentano le note al bilancio
- Che la quota delle altre componenti di conto economico complessivo relativa alle collegate e joint venture contabilizzate utilizzando il metodo del patrimonio netto deve essere presentata in aggregato in un'unica riga, e classificata tra quelle voci che non saranno successivamente riclassificate a conto economico.

Inoltre, le modifiche chiariscono i requisiti che si applicano quando vengono presentati dei sub-totali nei prospetti dell'utile/(perdita) d'esercizio o delle altre componenti di conto economico complessivo o nel prospetto della posizione finanziaria. Queste modifiche sono in vigore per gli esercizi che iniziano al 1 gennaio 2016 o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata. Queste modifiche non hanno alcun impatto sulla Società.

**PRINCIPI CONTABILI OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA NEL 2016**

In data 22 novembre 2016 si è concluso il processo di omologazione dell'IFRS 9 – Strumenti finanziari, che sostituirà lo IAS 39 Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione, pubblicato dallo IASB il 24 luglio 2014.

La prima parte del principio era stata emessa dallo IASB in data 12 novembre 2009. Il progetto si è articolato in tre fasi che hanno riguardato principalmente:

- la classificazione degli strumenti finanziari;
- le modalità di determinazione dell'impairment di attività finanziarie e
- le modalità di applicazione dell'hedge accounting.

L'emissione del nuovo principio, che ha l'obiettivo di semplificare e ridurre la complessità della contabilizzazione degli strumenti finanziari, prevede la classificazione degli strumenti finanziari in tre categorie che la Società definirà in base al modello di business utilizzato, alle caratteristiche contrattuali e ai relativi flussi di cassa degli strumenti in questione.

Il nuovo principio, che sostituisce le precedenti versioni dell'IFRS 9, deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Sono in corso di valutazione i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio della Società.

In data 22 settembre 2016 si è concluso il processo di omologazione dell'IFRS 15 – *Revenue from Contracts with Customers*, destinato a sostituire i principi IAS 18 *Revenue* e IAS 11 *Construction Contracts*, nonché le interpretazioni IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes*, IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate*, IFRIC 18 *Transfers of Assets from Customers* e SIC 31 *Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services*. Il principio era stato pubblicato dallo IASB in data 28 maggio 2014.

Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle performance obligations del contratto;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle performance obligations del contratto;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna performance obligations.

Il principio, in virtù della modifica introdotta dallo IASB in data 11 settembre 2015, si applica a partire dal 1° gennaio 2018 - e non più dal 1° gennaio 2017 - ma è consentita un'applicazione anticipata.

Si attende che l'applicazione dell'IFRS 15 possa avere un impatto non significativo tenuto conto: (i) dell'assenza di ricavi da gestione caratteristica nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, e (ii) con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione, in relazione alla prospettata operazione straordinaria, i ricavi previsti saranno principalmente riferiti a canoni di locazione per i quali non ci si attende un impatto significativo sulle modalità di contabilizzazione degli stessi.

In data 22 settembre 2016 sono state inoltre omologate le modifiche agli IFRS 10, IFRS 12 e allo IAS 28: *Investment Entities – Applying the Consolidation Exception*, emesse in data 18 dicembre 2014.

#### PRINCIPI CONTABILI E MODIFICHE NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA

Di seguito si illustrano i principi e gli emendamenti che alla data di riferimento del presente Bilancio di Esercizio non hanno ancora concluso il processo di omologazione, da parte degli organi competenti dell'Unione Europea, necessario per la loro l'adozione.

In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha emesso il nuovo principio IFRS 16 *Leases*, la cui applicazione è prevista a partire dal 1° gennaio 2019. Tale principio comporterà una sostanziale revisione della contabilizzazione delle operazioni di leasing, ponendo fine alla distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

Sulla base delle preliminari analisi effettuate dalla Società non si attendono significativi impatti legati all'introduzione di tale principio.

I seguenti emendamenti sono stati pubblicati dallo IASB ma sono ancora in fase di omologazione da parte dell'Unione Europea:

- modifiche allo IFRS 10 e allo IAS 28: *Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture*, emesse in data 11 settembre 2014;
- modifiche allo IAS 12: *Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses*, emesse in data 19 gennaio 2016;
- modifiche allo IAS 7: *Disclosure Initiative*, emesse in data 29 gennaio 2016;
- chiarimenti in merito all'IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*, emessi in data 12 aprile 2016;
- modifiche all'IFRS 2: *Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*, pubblicate in data 20 giugno 2016.

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

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

Il prospetto della Situazione Patrimoniale e Finanziaria è comparato con i dati al 31 dicembre 2015.

Il Conto Economico ed il Conto Economico Complessivo vengono comparati con i dati al 31 dicembre 2015. Sono entrambi stati redatti secondo lo schema di cui allo IAS 1.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 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;
- Note Esplicative, che contengono un elenco dei principi contabili rilevanti e altre informazioni esplicative.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 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.

### **3.8 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.

#### Investimenti immobiliari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che al 31 dicembre 2016 la Società non detiene alcun portafoglio immobiliare.

#### Attività immateriali

Un'attività immateriale viene rilevata contabilmente solo se è identificabile, controllabile, ed è prevedibile che generi benefici economici futuri e il suo costo può essere determinato in modo attendibile.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e dei relativi ammortamenti, calcolati, sistematicamente, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione secondo quanto previsto dallo IAS 36.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla direzione aziendale e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile. I costi associati allo sviluppo o alla manutenzione dei programmi per computer sono rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti. I costi per lo sviluppo del software per computer rilevati come attività sono ammortizzati nel corso delle loro vite utili stimate.

#### Perdite durevoli di valore di attività immobilizzate

Il valore contabile delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, ogniquale volta 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

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

#### Benefici ai dipendenti

I benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro (trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine sono soggetti a valutazioni di natura attuariale per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro o successivamente, maturati dai dipendenti alla data della situazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 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 Tributarî". 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.

### **3.9 CONTINUITÀ AZIENDALE**

La Società presenta, al 31 dicembre 2016, un Risultato operativo netto negativo, nonostante l'importante lavoro di miglioramento dei conti gestionali eseguito nei recenti esercizi dal management, reso necessario anche dall'attuale assenza di ricavi a seguito della vendita degli immobili avvenuta al termine dell'esercizio 2014.

La Società dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2016 per 153 migliaia di Euro e non presenta debiti finanziari. Detta liquidità non risulta sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario per un periodo non inferiore a 12 mesi.

Si sottolinea che Sorgente Group S.p.A., che detiene il 96,69% del capitale sociale della controllante Sorgente SGR S.p.A. già nel corso del 2016 ha rilasciato, in data 5 febbraio 2016 e in data 1 agosto 2016, in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto l'impegno a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re per un periodo non inferiore a 12 mesi successivi alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2015 (4 aprile 2016) e della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2016 (3 agosto 2016).

In data 8 febbraio 2017 Sorgente Group S.p.A. ha prorogato il suo impegno finanziario a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re per un periodo non inferiore a 12 mesi successivi alla data di approvazione del presente Bilancio. Tale supporto, in continuità con gli impegni precedenti, si aggiunge al versamento in conto futuro aumento di capitale per cassa rilasciato da SAITES S.r.l., società controllata da Fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A., la quale nell'ambito della prospettata operazione di ricapitalizzazione ha espresso il proprio impegno a sottoscrivere anche l'aumento di capitale per cassa sino all'importo massimo di Euro 1.000.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo), al fine di dotare la Società della liquidità necessaria alla realizzazione del Piano Industriale.

Si segnala che alla data di approvazione della presente Relazione, SAITES S.r.l. ha versato un importo complessivo di Euro 700.000 (di cui Euro 600.000 al 31 dicembre 2016) a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale.

Sulla base dei presupposti sopra esposti gli Amministratori hanno redatto il bilancio al 31 dicembre 2016 adottando il presupposto della continuità aziendale.



**3.10 NOTE ESPLICATIVE DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA E DEL CONTO ECONOMICO**
**STATO PATRIMONIALE**
**Nota 1 – 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:

	31/12/2016	31/12/2015
Crediti verso clienti	248	248
Fondo svalutazione crediti	(248)	(248)
<i>Crediti verso clienti netti</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Crediti tributari	434	257
Crediti verso altri	661	0
Ratei e risconti attivi	100	1
<b>Totale</b>	<b>1.195</b>	<b>258</b>

**Crediti verso clienti**

I crediti verso clienti netti presentano un saldo nullo sia al 31 dicembre 2016 sia al 31 dicembre 2015, e sono composti da crediti residui nei confronti dei locatari degli immobili precedentemente di proprietà e sono completamente svalutati per 248 migliaia di Euro. Il fondo non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio

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	0	0	0	0	0	248	248
Fondo svalutazione crediti	0	0	0	0	0	0	(248)	(248)
<b>Crediti commerciali Netti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Crediti tributari**

<b>Correnti</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Crediti verso Erario per IVA	372	163
Crediti verso Erario per imposte	37	51
Altri crediti	25	42
<b>Crediti tributari correnti</b>	<b>434</b>	<b>257</b>

I crediti tributari comprendono quanto di seguito riportato:

- il credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2016 per 372 migliaia di Euro;
- l'eccedenza residua da dichiarazione per imposte IRES e IRAP per 37 migliaia di Euro;
- l'utilizzo per 15 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 10 migliaia di Euro originatisi a seguito del duplice utilizzo di crediti IVA in compensazione mediante modello F24.

**Crediti verso altri**

I crediti verso altri, pari a 661 mila Euro, rappresentano principalmente oneri sostenuti in connessione al progetto di aumento di capitale in corso. Tali costi sono sospesi non essendosi ancora completato l'aumento di capitale. Al completamento dell'aumento di capitale, la Società provvederà ad imputare tali costi sospesi a riduzione dei proventi dell'aumento di capitale all'interno del Patrimonio Netto.

**Nota 2 – Disponibilità liquide**

	31/12/2016	31/12/2015
Depositi bancari e postali	153	322
<b>Totale</b>	<b>153</b>	<b>322</b>

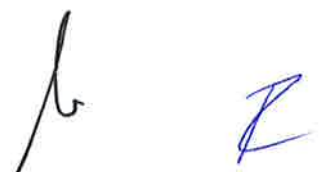
Ammontano a 153 migliaia di Euro e si riferiscono alle disponibilità finanziarie presenti sul conto corrente bancario aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.A.. Il rischio di credito correlato alle disponibilità liquide e mezzi equivalenti è limitato perché la controparte è una primaria istituzione bancaria.

**Nota 3 – Patrimonio netto**

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Riserva copertura perdite	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Totale
<b>Saldo al 1/1/2015</b>	<b>2.046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>(5)</b>	<b>(171)</b>	<b>(1.230)</b>	<b>1.039</b>
Destinazione risultato 2014	0	0	0	0	0	0	(1.230)	1.230	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	2	0	0	2
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(660)	(660)
<i>Totale perdita complessiva</i>						2		(660)	(659)
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>2.046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>(4)</b>	<b>(1.401)</b>	<b>(660)</b>	<b>381</b>
<b>Saldo al 1/1/2016</b>	<b>2.046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>(4)</b>	<b>(1.401)</b>	<b>(660)</b>	<b>381</b>
Destinazione risultato 2015	(1.665)	0	0	0	(400)	4	1.401	660	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale				600					600
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	(5)	0	0	(5)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(718)	(718)
<i>Totale perdita complessiva</i>						(5)		(718)	(723)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>(718)</b>	<b>257</b>

Il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 381 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 ed è costituito da numero 13.500.000 azioni ordinarie, emesse senza valore nominale. 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 84,78%, pari a numero 11.445.557 azioni, dal socio Fondo Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR S.p.A.;
- per il 11,89%, pari a numero 1.604.961 azioni, dal socio Partimm S.r.l.;



- per il 3,33%, pari a numero 449.482 azioni, da altri azionisti.

In data 4 aprile 2016 l'Assemblea, preso atto della situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2015 quale risultante dal Bilancio dell'esercizio 2015, preso atto che il capitale della Società è diminuito di oltre un terzo in conseguenza di perdite, esaminate la Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, dell'art. 125-ter del D. Lgs. n. 58/1998 e degli artt. 74 e 84-ter del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/1999, nonché le Osservazioni del Collegio Sindacale, ha deliberato l'adozione degli opportuni provvedimenti.

Pertanto, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo articolo, l'Assemblea ha deliberato di ridurre il capitale sociale da Euro 2.045.726,00 ad Euro 380.694,00. La copertura delle perdite cumulate è stata effettuata inoltre mediante l'integrale utilizzo della Riserva copertura perdite.

In data 2 agosto 2016, SAITES S.r.l., mediante apposita lettera, ha confermato il proprio impegno a partecipare sia all'aumento di capitale in natura (mediante conferimento degli immobili siti in Roma, Via Zara n. 28-30 e in Bari, Lungomare N. Sauro e dei connessi oneri finanziari), sia all'aumento di capitale per cassa, obbligandosi a sottoscrivere un importo complessivo di un milione di euro (tra capitale e sovrapprezzo), nonché ad anticipare tale importo mediante un versamento in conto aumento di capitale per cassa.

Al 31 dicembre 2016, a titolo di versamenti in conto futuro aumento di capitale per cassa, sono stati anticipati da SAITES S.r.l. totali Euro 600 mila, debitamente iscritti fra le poste del patrimonio netto di Nova Re SIIQ S.p.A. alla voce Altre riserve.

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
<b>Capitale</b>	381			1.665	
<b>Riserve di capitale:</b>					
Riserva da sovrapprezzo azioni	0			0	
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva di rivalutazione	0			0	
Riserva legale	0			0	
Riserva straordinaria	0			0	
Riserva copertura perdite	0	B	0	562	
Altre riserve	600	A	0	0	
Altre componenti di Conto economico complessivo	(5)				
Utili/Perdite a nuovo	0				
Utile (perdita) dell'esercizio	(718)				
<b>Totale</b>	<b>258</b>		<b>0</b>	<b>2.227</b>	
Quota non distribuibile			0		
Residua quota distribuibile			0		

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



**Nota 4 – Benefici per i dipendenti**

	31/12/2016	31/12/2015
Debiti per TFR	57	38
Altri benefici a dipendenti	0	0
<b>Totale</b>	<b>57</b>	<b>38</b>

Il saldo finale, pari a 57 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016, riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali. L'accantonamento a conto economico per TFR è classificato per 9 migliaia di Euro a *service costs* tra i costi del personale, per 0,7 migliaia 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. 3 unità, si è incrementato di due unità, a seguito dell'assunzione di un Dirigente e di un Quadro. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2016	31/12/2015
Dirigenti	1	0
Quadri	2	1
<b>Totale</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Divisione per media annua	2016	2015
Dirigenti	0,7	0
Quadri	1,7	1,0
<b>Totale</b>	<b>2,3</b>	<b>1,0</b>

**Nota 5 - Debiti commerciali e altri debiti**

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Correnti</b>		
Debiti verso fornitori	775	95
Debiti tributari	25	0
Debiti verso istituti di previdenza	16	0
Altri debiti	217	66
<b>Totale</b>	<b>1.033</b>	<b>161</b>

Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a 775 migliaia di Euro e sono costituiti per 645 migliaia di Euro da fatture ricevute e per 130 migliaia di Euro da proforma e fatture da ricevere.

L'incremento è attribuibile principalmente ai maggiori costi legati al processo di aumento di capitale in denaro e natura, attualmente in corso, che afferiscono a servizi prestati da consulenti e professionisti che supportano la Società.

Debiti tributari

La voce presenta un saldo pari a 25 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 (saldo nullo al 31 dicembre 2015) e si riferisce interamente a ritenute su redditi di lavoro dipendente e autonomi.

Debiti verso istituti di previdenza

I debiti verso istituti di previdenza presentano un saldo pari a 16 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 contro un valore pari a zero al 31 dicembre 2015.

**Altri debiti**

La voce ammonta a 217 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016, a fronte di un saldo di 66 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, ed è composta prevalentemente da debiti per emolumenti sindacali e organi sociali, rispettivamente per 63 e 122 migliaia di Euro, e da debiti verso il personale per 7 migliaia di Euro, questi ultimi pagati totalmente nel mese di gennaio 2017.

**CONTO ECONOMICO**
**Nota 6 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

	31/12/2016	31/12/2015
Locazioni immobiliari	0	0
Riaddebiti a conduttori	0	4
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni risultano pari a zero al 31 dicembre 2016, rispetto ad un saldo pari a 4 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, ascrivibile interamente a riaddebiti a conduttori.

**Nota 7 - Altri ricavi**

	31/12/2016	31/12/2015
Altri riaddebiti non relativi ad immobili	1	0
Altri proventi	19	0
<b>Totale</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

Gli Altri ricavi presentano un saldo pari a 19 di Euro al 31 dicembre 2016 (saldo nullo al 31 dicembre 2015) e si riferiscono per la quasi totalità a rifatturazioni di spese e al riaddebito dei costi inerenti il contenzioso con FederlegnoArredo, in forza della manleva esistente per tale contenzioso e contenuta nell'art. 8.3 del contratto preliminare di compravendita di azioni del 14 dicembre 2015 sottoscritto tra Sorgente SGR S.p.A. e Aedes SIIQ S.p.A. avente ad oggetto la compravendita di azioni di Nova Re.

Con decreto ingiuntivo non provvisoriamente esecutivo n. 30214/15 emesso il 29 Settembre 2015 e notificato a mezzo PEC il 6 ottobre 2015, il Tribunale Civile di Milano ha ingiunto alla Nova Re il pagamento della somma di Euro 20.700,61 oltre interessi, spese e compensi della procedura monitoria liquidati in complessivi Euro 1.045,50 oltre spese forfettarie al 15%, iva se dovuta e cassa previdenza avvocati come per legge.

Il debito in questione sarebbe riferito, nella prospettazione dell'Associazione FederlegnoArredo, al mancato pagamento del contributo associativo relativo agli anni 2011 e 2012. Avverso tale decreto ingiuntivo la Società ha proposto opposizione contestando la pretesa creditoria e invocando la carenza di legittimazione passiva sulla base dei seguenti elementi:

- in data 9 ottobre 2007 Sicc S.p.A. (P.IVA 00388570426) ha cambiato denominazione in Nova Re S.p.A. con modifica dell'oggetto sociale;
- precedentemente a tale data, e precisamente in data 14 settembre 2007, sempre la Sicc S.p.A. (P.IVA 00388570426) ha conferito un ramo d'azienda, comprensivo anche della posizione associativa a FederlegnoArredo, alla Sicc S.r.l. (P.IVA 02344450420) società costituita in data 5 settembre 2007 che svolgeva attività di "produzione di cucine componibili e mobilio per arredo";

Nonostante ciò, in data 4 maggio 2016, il giudice ha autorizzato la provvisoria esecuzione del decreto, e le Parti hanno intavolato trattative di bonario componimento recentemente composte in un accordo che ha previsto: (i) la corresponsione a FederlegnoArredo di Euro 15.000 oltre spese di registrazione del decreto, a





saldo e stralcio delle richieste oggetto del decreto ingiuntivo, nonché a tacitazione di qualsivoglia altra richiesta nei confronti di Nova Re, (ii) l'abbandono del giudizio.

L'accordo transattivo è stato accettato da FederlegnoArredo in data 12 luglio 2016. Il relativo costo sostenuto è stato classificato alla voce "Altri oneri operativi", come dettagliato nella nota 10 indicata di seguito.

#### **Nota 8 - Costi per materie prime e servizi**

I costi per materie prime e servizi ammontano complessivamente a 410 migliaia di Euro (525 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015).

La differenza è imputabile principalmente alla voce altre prestazioni professionali che, nell'esercizio 2015, accoglieva prevalentemente i costi per servizi dedicati alla definizione del nuovo sviluppo strategico, non presenti nell'esercizio corrente.

Si riporta di seguito il dettaglio.

	31/12/2016	31/12/2015
Altri costi generali	1	0
<b>Sub totale a) Costi per materie prime</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Spese Condominiali	0	3
<b>Sub totale b) Costi relativi a immobili di proprietà</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Emolumenti Amministratori	153	148
Emolumenti Collegio Sindacale	55	55
Consulenze legali e notarili	22	45
Consulenze tecniche	0	0
Consulenze amministrative	36	30
Altre prestazioni professionali	67	183
Commissioni e spese bancarie	1	4
Spese viaggio	5	8
Pulizie, telefoniche e manutenzione	0	21
Spese pubblicità	8	0
Diversi	28	3
<b>Sub totale c) Spese generali</b>	<b>375</b>	<b>497</b>
Canoni di affitti / Noleggio spazi attrezzati	34	25
<b>Sub totale d) Costi per godimento beni di terzi</b>	<b>34</b>	<b>25</b>
<b>Costi per materie prime e servizi</b>	<b>410</b>	<b>525</b>

#### **Nota 9 - Costo del personale**

I costi del personale ammontano a 203 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 (95 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015) e l'incremento è legato all'assunzione, nel mese di maggio 2016, di due unità. Sono relativi a costi per stipendi, oneri sociali e al trattamento di fine rapporto di competenza dell'esercizio. Si evidenzia di seguito la composizione:

	31/12/2016	31/12/2015
Salari e stipendi	141	69
Oneri sociali	48	22
Trattamento di fine rapporto	14	4
<b>Totale</b>	<b>203</b>	<b>95</b>



**Nota 10 - Altri costi operativi**

	31/12/2016	31/12/2015
Oneri societari generali	2	1
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	98	36
Contributi associativi	5	0
Altri oneri minori	22	9
<b>Totale</b>	<b>127</b>	<b>46</b>

Gli altri costi operativi ammontano complessivamente a 127 migliaia di Euro (46 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015).

L'incremento è legato principalmente ai maggiori costi sostenuti per gli adempimenti connessi all'Aumento di Capitale previsto, classificati nella voce "Assemblee, bilanci, adempimenti Consob e Borsa", e al costo inerente l'accordo transattivo sottoscritto in seguito a contenzioso con Federlegno Arredo in data 12 luglio 2016, pari a Euro 15 mila, classificato nella voce "Altri oneri minori", riaddebitato a Aedes SIIQ S.p.A., in forza della manleva esistente per tale contenzioso e contenuta nell'art. 8.3 del contratto preliminare di compravendita di azioni del 14 dicembre 2015 sottoscritto tra Sorgente SGR S.p.A. e Aedes SIIQ S.p.A. avente ad oggetto la compravendita di azioni di Nova Re.

**Nota 11 - Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti**

	31/12/2016	31/12/2015
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	0	0
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	0	1
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Svalutazione immobilizzazioni materiali	0	0
Svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante	0	0
<b>Totale svalutazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Altri accantonamenti	0	0
<b>Totale accantonamenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

La voce risulta pari a zero al 31 dicembre 2016, rispetto ad un saldo pari a 1 migliaio di Euro al 31 dicembre 2015.

**Nota 12 - Proventi e oneri finanziari**

	31/12/2016	31/12/2015
Altri interessi attivi	3	4
<b>Proventi finanziari</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Interessi passivi su altri debiti	1	1
<b>Oneri finanziari</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

La voce proventi/oneri finanziari è positiva per 2 migliaio di Euro al 31 dicembre 2016 (positiva per 3 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015).

**Nota 13 - Imposte**

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

**Nota 14. 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 il periodo.

valori in Euro

	31/12/2016	31/12/2015
Utile (perdita) dell'esercizio	(718.462)	(660.396)
N. medio ponderato di azioni	13.500.000	13.500.000
Utile (perdita) per azione	(0,053)	(0,049)

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

**Nota 15. Informativa sulle parti correlate**

La tabella seguente fornisce l'ammontare delle transazioni intercorse con parti correlate. In particolare sono esposti i saldi economici dell'anno 2016, confrontati con l'anno 2015, ed i saldi patrimoniali al 31 dicembre 2016, confrontati con i saldi patrimoniali al 31 dicembre 2015.

valori in Euro

Controparte	Crediti ed altre attività correnti		Debiti commerciali ed altri debiti		Ricavi delle vendite e delle prestazioni		Costi per materie prime e servizi		Altri costi operativi	
	Al 31 dicembre 2016	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2016	Al 31 dicembre 2015	Anno 2016	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2015
Aedes S.p.A. SIIQ (già Aedes S.p.A.)*								77.219		
Fondo Leopardi*						4.163				
Fondo Petrarca*								2.549		
Sorgente Group S.p.A.**			12.200				38.750			
Sorgente REM S.p.A.**							32.783		450	
SAITES S.r.l. (già SAITES S.p.A. SIIQ)**	14.447									
Amministratori			122.538	24.053			154.516	153.442		
<b>Totale</b>	<b>14.447</b>	<b>-</b>	<b>134.738</b>	<b>24.053</b>	<b>-</b>	<b>4.163</b>	<b>226.050</b>	<b>233.210</b>	<b>450</b>	<b>-</b>

\* parte correlata sino al 29 dicembre 2015

\*\* parte correlata dal 29 dicembre 2015

La società, coerentemente con quanto effettuato nell'esercizio 2016, ha esposto nel dettaglio delle parti correlate e negli schemi di bilancio, il costo ed il debito relativo ai compensi degli Amministratori di competenza dell'esercizio 2015.



**Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob**

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2016 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

<i>Tipologia di servizio</i>	<i>Soggetto</i>	<i>Compensi</i>
Revisione legale	EY S.p.A.	50.000
Servizi di attestazione (*)	EY S.p.A.	392.000
<b>Totale</b>		<b>442.000</b>

(\*\*) Tali compensi si riferiscono ai costi sostenuti dalla Società per l'operazione straordinaria di aumento del capitale sociale in corso.

**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 Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Paolo Cantatore, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa Nova Re SIIQ S.p.A. e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio nel corso dell'esercizio 2016.

Si attesta, inoltre, che

1. il Bilancio dell'esercizio 2016:
  - 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,

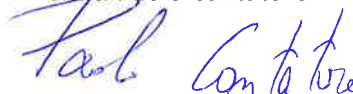
Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone



Il Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

Dott. Paolo Cantatore



**5. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**