

Nova Re SIIQ:

- **approvata la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019**
- **convocata l'Assemblea degli Azionisti per il 26 giugno 2020 in prima convocazione**

Roma, 13 maggio 2020

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. (la "**Società**"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Giancarlo Cremonesi, ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS). Si riportano di seguito i principali risultati dell'esercizio 2019:

- il **Risultato netto consolidato dell'esercizio** risulta pari a 0,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto a 1,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- il **Patrimonio Netto consolidato** risulta pari a 68,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto a 67,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- l'**Indebitamento Finanziario netto consolidato** ammonta a 63,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto a 55,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- il **Risultato Netto dell'esercizio** si attesta ad un valore di 0,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto al valore pari a 1,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- il **Patrimonio Netto** risulta pari a 67,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto a 66,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- il **Loan to Value** risulta pari al 49,28% al 31 dicembre 2019 rispetto al 55,54% al 31 dicembre 2018.

Stefano Cervone, Consigliere Delegato della Società, commenta: "*Nel 2019 è proseguita l'azione di valorizzazione e riposizionamento del portafoglio immobiliare, con un sensibile allungamento della durata media delle locazioni e una conseguente stabilizzazione dei flussi di reddito, in coerenza con il profilo di SIIQ. I risultati gestionali mettono in evidenza l'efficacia di azioni manageriali volte al rafforzamento patrimoniale e alla riduzione tendenziale della leva finanziaria. Sono stati portati a compimento interventi organizzativi finalizzati ad un right-sizing delle risorse professionali e ad una ottimizzazione dei processi e sistemi aziendali. Nova Re ha realizzato un importante investimento nel settore alberghiero, a Verona, muovendosi lungo la linea programmatica di allocazione sul segmento hospitality. Il nuovo Piano Industriale "Sailing Fast" ha fissato sfidanti obiettivi per il futuro, che hanno condotto all'immediato avvio di un progetto di crescita dimensionale mediante un aumento di capitale rivolto a investitori istituzionali.*"

Nel rispetto del vigente contesto normativo, il Consiglio di Amministrazione ha proposto di destinare l'utile dell'esercizio 2019 per Euro 15.210,39 alla riserva legale e per Euro 288.997,43 alla riserva da *fair value*, quest'ultima per sua natura non distribuibile e indisponibile ai sensi del D. Lgs. n. 38/2005.

Si rappresentano di seguito gli **eventi di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio**:

In data **6 febbraio 2020** la Società ha messo a disposizione del pubblico presso la sede legale, sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info l'Addendum al Documento informativo relativo all'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/10 e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re SIIQ S.p.A., unitamente al parere del Comitato Indipendenti. Tale Addendum costituisce un aggiornamento di informativa rispetto al Documento Informativo del 26 ottobre 2007 emesso in merito all'operazione di maggiore rilevanza approvata in data 19 ottobre 2018 dal Consiglio di Amministrazione ed avente ad oggetto la sottoscrizione di

una tranche pari a nominali 6 milioni di Euro del prestito obbligazionario emesso dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A. in nome e per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund (di seguito anche "HTBF") gestito dalla medesima Main Source S.A., e garantito con fidejussione a prima richiesta dall'unico quotista dell'Emittente, il Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale e indipendente dalla controllante Sorgente S.G.R. S.p.A. in a.s.. L'Addendum afferisce all'esercizio da parte di Nova Re dell'opzione di riacquisto del prestito obbligazionario (cd. opzione put), a fronte dell'obbligo dell'emittente di procedere al riacquisto entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della richiesta.

In data **7 febbraio 2020**, la Società, nell'ambito del piano di valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare, ha sottoscritto con OVS S.p.A. il nuovo contratto di locazione relativo al punto vendita di Corso San Gottardo a Milano, con decorrenza dal 1° luglio 2019, prima scadenza a fine 2026 e rinnovo automatico fino al 2032. L'operazione si colloca nell'ambito del piano di riqualificazione avviato da OVS dei propri punti vendita e ha previsto un canone di locazione ridotto rispetto al precedente contratto di locazione, limitatamente al primo periodo locativo, per permettere al conduttore di effettuare gli investimenti necessari al completo rilancio del punto commerciale. Con la sottoscrizione del suddetto contratto di locazione, la Società prosegue nel programma di valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare avviato a fine 2017 che - anche a seguito della sottoscrizione del nuovo contratto di locazione con l'Ambasciata del Canada relativo all'immobile di Roma, via Zara avvenuta a gennaio 2020 a condizioni in linea con quelle del precedente contratto di locazione scaduto a fine 2019 - vede oggi locate tutte le unità immobiliari disponibili (fatta eccezione per una unità di circa 300 mq dell'immobile di Roma, via Zara in corso di ristrutturazione) con prevalenza di contratti di locazione nuovi e di lunga durata.

In data **28 febbraio 2020**, la Società, facendo seguito a quanto comunicato al mercato in data 10 maggio 2019, ha reso noto che il socio Hotel alla Salute S.r.l. (titolare di una partecipazione pari al 5,76% del capitale sociale) si è avvalso della facoltà di riacquistare il complesso immobiliare a destinazione alberghiera di Verona acquisito dalla Società in data 10 maggio 2019. Si rammenta che il prezzo di riacquisto dell'immobile di Verona, da corrisondersi in danaro, è pari al valore dell'Immobilare (7,5 milioni di Euro) maggiorato dei costi sopportati da Nova Re per l'operazione. Il perfezionamento del riacquisto dell'immobile di Verona è subordinato all'integrale pagamento del prezzo di riacquisto, che dovrà essere corrisposto a Nova Re in danaro alla data dell'atto notarile di compravendita, da stipularsi al più tardi entro il 27 aprile 2020. Facendo seguito a quanto comunicato al mercato il 28 febbraio 2020, in data 5 maggio 2020, la Società ha informato il mercato che, tenuto conto dell'emergenza sanitaria in atto, è in corso tra le parti una rinegoziazione del termine finale entro cui perfezionare l'operazione, originariamente previsto entro il 27 aprile 2020, alle condizioni già precedentemente comunicate al mercato.

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione, nel corso dell'esercizio 2019, il Gruppo Nova Re ha proseguito nell'attuazione del percorso già intrapreso mediante:

- valorizzazione del portafoglio immobiliare esistente;
- selezione ed acquisizione di nuovi asset immobiliari con un profilo di reddito coerente con il Piano Industriale ed i requisiti di SIIQ;
- consolidamento della struttura organizzativa e progetto di *cost optimization*;
- aggiornamento ed implementazione del Piano Industriale 2020-2024.

Nel 2020 proseguirà il percorso di consolidamento delle posizioni reddituali degli immobili con la rinegoziazione, sottoscritta nel mese di gennaio 2020, dei contratti di locazione in scadenza con il conduttore Ambasciata del Canada per quel che riguarda l'immobile di Roma, via Zara, e con il conduttore OVS per quanto riguarda l'immobile di Milano, corso San Gottardo.

Nel 2020 entrerà a regime la struttura organizzativa che ha visto, nel corso del 2019, un rafforzamento dell'organico in particolare per l'Area Real Estate, propedeutico ad un processo di *insourcing* di alcune attività, oltre che all'implementazione dei nuovi sistemi contabili e gestionali per la gestione dei processi *core*, amministrativi e di supporto in ambito immobiliare.

L'attività di razionalizzazione e contenimento dei costi struttura, già avviata nel corso del 2019, proseguirà ridimensionando le attività attualmente in *outsourcing* e, al contempo, vedrà anche la riduzione dei costi attraverso il trasferimento della sede presso altro immobile.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 21 novembre 2019, ha approvato il nuovo piano industriale 2020-2024 "Sailing Fast Plan" che prevede una significativa crescita dimensionale realizzata attraverso due aumenti di capitale, la razionalizzazione di alcune voci di costo e l'ottimizzazione della struttura finanziaria. Tali azioni consentiranno di migliorare il profilo reddituale e finanziario della Società

a favore di una sempre maggiore creazione di valore per i propri azionisti. Elaborato con il supporto di Houlihan Lokey in qualità di *advisor* finanziario, il Piano Industriale “Nova Re 2020 Sailing Fast Plan” è strutturato tenendo in considerazione tre principali driver:

- **Aumento di capitale e nuovi investimenti:** il Piano prevede un primo aumento di capitale pari ad Euro 60 milioni nel 2020 e un secondo aumento di capitale pari ad Euro 40 milioni nel 2022. Tali risorse finanziarie, unitamente alla relativa leva finanziaria, saranno utilizzate per effettuare investimenti immobiliari di circa Euro 180 milioni.
- **Efficientamenti operativi:** il Piano prevede la riduzione dei costi di struttura e la razionalizzazione di alcune funzioni di gestione.
- **Ottimizzazione della struttura finanziaria:** il Piano prevede azioni volte al miglioramento della gestione finanziaria che, unitamente alle previste condizioni finanziarie relative alle nuove acquisizioni immobiliari, consentirà una significativa riduzione del costo per il servizio del debito.

L'azienda si focalizzerà su asset class che intendono rispondere alle esigenze dei nuovi schemi e stili di fruizione dell'immobiliare, che riflettono le caratteristiche dell'economia e della società dell'accesso, dell'utilità e dell'esperienza. Le categorie assunte guardano al *Life-cycle Living & Hospitality, Leisure & Wellness, Smart Office Space, Omnichannel Retail & Distribution*.

In calce al presente comunicato stampa, sono riportati, relativamente al Bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2019:

- Prospetto consolidato della Situazione patrimoniale-finanziaria;
- Prospetto consolidato dell'Utile/(Perdita) d'esercizio;
- Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato.

In calce al presente comunicato stampa, sono riportati, relativamente al Bilancio d'esercizio di Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019:

- Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria;
- Prospetto dell'Utile/(Perdita) d'esercizio;
- Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto;
- Rendiconto finanziario.

Si precisa che la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019, unitamente alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, verrà messa a disposizione del pubblico entro il 28 maggio 2020 presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di **convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti** in prima convocazione per il giorno **26 giugno 2020** e, occorrendo, in seconda convocazione, per il 15 luglio 2020 per deliberare in merito (i) all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019, (ii) al rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 7 maggio 2019 per quanto non utilizzato, (iii) al rinnovo del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei Consiglieri e determinazione della durata della carica e del compenso, (iv) all'approvazione della politica di remunerazione, nonché (v) alla modifica piano basato su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF, denominato “*Piano di Performance Share 2019-2021*”.

Le motivazioni della proposta di rinnovo dell'autorizzazione assembleare all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie sono dettagliatamente specificate nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sul relativo punto all'ordine del giorno predisposta ai sensi dell'articolo 125-*ter* del TUF, alla quale si rinvia. La proposta prevede che: (i) il numero massimo di azioni acquistabili per un periodo di 18 mesi a decorrere dall'1 gennaio 2021 non ecceda la quinta parte del capitale sociale; (ii) gli acquisti dovranno essere effettuati con le modalità previste dalla normativa, anche europea, applicabile e/o dalle prassi di mercato ammesse e/o dalle linee guida

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A. in a.s.

adottate dall'Autorità di Vigilanza (in modo da beneficiare, ove del caso, della protezione assicurata dal Reg. UE n. 596/2014 o dalle prassi di mercato ammesse), assicurando la parità di trattamento tra gli Azionisti; (iii) il prezzo di acquisto di ciascuna delle azioni proprie dovrà essere, come minimo, non inferiore del 20% e, come massimo, non superiore del 20% al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul Mercato Telematico Azionario il giorno precedente l'acquisto o l'annuncio dell'operazione, a seconda delle modalità tecniche individuate dal Consiglio di Amministrazione. Si informa che alla data odierna la Società detiene n. 38.205 azioni proprie, pari allo 0,3469% del capitale sociale.

Per ulteriori informazioni si rinvia alle Relazioni del Consiglio di Amministrazione sulle materie all'ordine del giorno predisposte ai sensi dell'art. 125-ter del TUF, che verranno messe a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Il Consiglio di Amministrazione ha infine approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2019 redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF, la Politica di remunerazione e la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, che verranno messe a disposizione del pubblico, unitamente alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019, entro il 28 maggio 2020 presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

* * *

Sospensione dell'esercizio dei Warrant Nova Re SIIQ S.p.A. 2017 – 2020

Si rammenta ai portatori dei warrant Nova Re SIIQ S.p.A. 2017 – 2020 (“**Warrant**”) che, ai sensi dell'art. 2.7 del “*Regolamento dei Warrant Nova Re SIIQ S.p.A. 2017 – 2020*” (disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it), l'esercizio dei Warrant è automaticamente sospeso dalla data (esclusa) in cui l'organo amministrativo della Società convoca le Assemblee dei Soci titolari di azioni ordinarie Nova Re SIIQ (e, pertanto, a decorrere dal 14 maggio 2020) sino al giorno (incluso) in cui abbia avuto luogo la riunione assembleare – anche in convocazione successiva alla prima.

* * *

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re S.p.A., dott. Giovanni Cerrone, attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del T.U.F. – che l'informativa contabile relativa ai dati al 31 dicembre 2019, come riportata nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

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

PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI DEL GRUPPO NOVA RE SIIQ S.P.A.
Prospetto consolidato della Situazione patrimoniale-finanziaria
(valori in Euro)

	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	118.700.000		111.400.000	14.000
Altre immobilizzazioni materiali	7.241		8.155	0
Diritti d'uso*	1.085.026	990.703	0	0
Attività immateriali	56.872		5.808	0
Crediti e altre attività non correnti	1.426.901		1.381.863	0
Totale attività non correnti	121.276.040	990.703	112.795.826	14.000
Attività correnti				
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	13.622.416	5.041.000	8.666.951	4.757.400
Attività per strumenti derivati	0	0	1.242.600	1.242.600
Crediti e altre attività correnti	1.460.394	30.278	2.690.726	15.789
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	475.275		8.011.442	0
Totale attività correnti	15.558.085	5.071.278	20.611.719	6.015.789
TOTALE ATTIVO	136.834.125		133.407.545	
PATRIMONIO NETTO				
Capitale sociale	37.274.898	0	35.536.700	0
Riserva da sovrapprezzo	22.931.342	0	34.206.006	0
Altre riserve	11.356.543	0	(2.161.996)	0
Altre componenti di conto economico complessivo	(18.127)	0	(23.491)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(3.574.960)	0	(2.384.885)	0
Utile/(Perdita) del periodo	371.137	0	1.932.401	0
Patrimonio netto di Gruppo	68.340.833	0	67.104.736	0
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio di terzi	0	0	0	0
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	68.340.833		67.104.736	
PASSIVO				
Passività non correnti				
Benefici per i dipendenti	153.823		113.542	0
Debiti verso banche e altri finanziatori*	59.946.988	725.077	59.209.273	0
Passività per strumenti derivati non correnti	1.008.155		1.013.753	0
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	629.695		723.967	0
Totale passività non correnti	61.738.661	725.077	61.060.536	0
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori*	2.622.451	277.728	2.299.581	0
Passività per strumenti derivati	580.571		552.866	0
Debiti commerciali e altri debiti	3.551.609	409.912	2.389.827	488.333
Totale passività correnti	6.754.631	687.640	5.242.274	488.333
TOTALE PASSIVO	68.493.292		66.302.809	
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	136.834.125		133.407.545	

* Il valore al 31 dicembre 2018 non comprende gli effetti rivenienti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, applicato a partire dal 1° gennaio 2019

Prospetto Consolidato dell'Utile/(Perdita) d'esercizio

(valori in Euro)

	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	5.436.110		6.779.889	53.295
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.267.923)	(230.495)	(1.475.308)	(340.762)
Ricavi netti da locazione	4.168.187	(230.495)	5.304.581	(287.467)
Costi del personale	(1.643.099)		(1.274.573)	0
<i>Salari e stipendi</i>	(1.109.756)		(931.544)	0
<i>Contributi</i>	(308.357)		(269.250)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	(92.108)		(54.453)	0
<i>Altri costi del personale</i>	(132.878)		(19.326)	0
Costi generali*	(2.187.018)	(769.648)	(2.226.405)	(758.621)
Totale costi di funzionamento	(3.830.117)	(769.648)	(3.500.978)	(758.621)
Altri ricavi e proventi	87.827		1.256.712	(570.044)
Ammortamenti*	(433.214)	(283.056)	(2.991)	0
Altri costi e oneri	(965.240)	(974.208)	(451.581)	(44.706)
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	(1.310.627)	(1.257.264)	802.140	(614.750)
Rivalutazioni di immobili	3.253.966		5.289.043	0
Svalutazioni di immobili	(50.000)		(2.600.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	3.203.966	0	2.689.043	0
Reddito operativo	2.231.409	(2.257.407)	5.294.786	(1.660.838)
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(2.028.183)	40.551	(3.400.886)	154.309
Risultato ante imposte	203.226	(2.216.856)	1.893.900	(1.506.530)
Imposte	167.911		38.501	0
Risultato netto del periodo	371.137	(2.216.856)	1.932.401	(1.506.530)
Risultato di Gruppo	371.137		1.932.401	
Risultato di terzi	0		0	

* Il valore al 31 dicembre 2018 non comprende gli effetti rivenienti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, applicato a partire dal 1° gennaio 2019

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A. in a.s.

Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo

(valori in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018
Risultato netto del periodo	371.137	1.932.401
Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i>	(82.747)	(1.335.521)
Utili/(Perdite) attuariali**	5.364	(23.491)
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	(77.384)	(1.359.012)
Totale utile/(perdita) complessiva	293.754	573.389

**voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto consolidato

(valori in Euro)

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Patrimonio netto di terzi	Utile(Perdita) di terzi	Totale
Saldo al 1/1/2018	35.136.700	34.756.006	0	0	(1.668.714)	3.251	(723.423)	1.055.079	1.591.613	20.356	70.170.868
Destinazione risultato 2017	0	0	982.200	51.695	0	0	21.185	(1.055.079)	20.356	(20.356)	0
Aumento di capitale	400.000	400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	800.000
Altri movimenti	0	0	0	0	0	(3.251)	3.251	0	0	0	0
Distribuzione dividendo straordinario	0	(950.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	(950.000)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(153.563)	0	0	0	0	0	(153.563)
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.745.463)	0	0	0	0	0	(1.745.463)
Assegnazione <i>bonus share</i>	0	0	0	0	1.707.370	0	(1.707.370)	0	0	0	0
Equity transaction 49% Cortese Immobiliare	0	0	0	0	0	0	21.472	0	(1.611.969)	0	(1.590.497)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(1.335.521)	(23.491)	0	0	0	0	(1.359.012)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	1.932.401	0	0	1.932.401
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	(1.335.521)	(23.491)	0	1.932.401	0	0	573.390
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31/12/2018	35.536.700	34.206.006	982.200	51.695	(3.195.891)	(23.491)	(2.384.885)	1.932.401	0	0	67.104.736
Saldo al 1/1/2019	35.536.700	34.206.006	982.200	51.695	(3.195.891)	(23.491)	(2.384.885)	1.932.401	0	0	67.104.736
Destinazione risultato 2018	0	0	1.596.231	84.012	0	0	252.159	(1.932.401)	0	0	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	(12.243.618)	5.271.985	6.971.633	0	0	0	0	0	0	0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0	0	0	0	3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario	0	(769.244)	0	0	0	0	0	0	0	0	(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(267.406)	0	0	0	0	0	(267.406)
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.588.339)	0	0	0	0	0	(1.588.339)
Assegnazione <i>bonus share</i>	0	0	0	0	1.477.912	0	(1.477.912)	0	0	0	0
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	55.257	0	0	0	0	0	55.257
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	0	0	0	(77.384)
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	35.677	0	0	0	35.677
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	371.137	0	0	371.137
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	(82.747)	5.364	-	371.137	-	-	293.754
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31/12/2019	37.274.898	22.931.342	7.850.416	7.107.340	(3.601.214)	(18.127)	(3.574.960)	371.137	0	0	68.340.833

Rendiconto finanziario consolidato

(valori in Euro)

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	203.226		1.893.900	
Ammortamenti e svalutazioni attività immateriali	1.936		1.936	
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	431.278	283.056	1.055	
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(3.053.966)		(2.689.043)	
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	686.269	959.000	184.031	
Proventi (oneri) finanziari netti	2.028.183	(75.416)	3.400.886	154.309
Oneri finanziari pagati	(2.301.894)		(2.678.532)	
Proventi finanziari incassati	257.164	75.416	154.667	154.309
Fair value stock option e free share	55.257		0	
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	92.108		54.453	
Flusso di cassa generato dalla gestione	(1.600.439)		323.353	
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	28.674		102.283	
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(1.571.765)		425.636	
Altre attività/altre passività	1.149.013		1.998.119	
<i>Variazione crediti commerciali</i>	<i>(159.361)</i>	<i>(3.569)</i>	<i>291.301</i>	<i>(14.513)</i>
<i>Variazione debiti commerciali</i>	<i>1.191.051</i>	<i>(16.843)</i>	<i>1.154.310</i>	<i>(156.655)</i>
<i>Variazione altre attività correnti</i>	<i>123.467</i>	<i>(23.912)</i>	<i>451.041</i>	<i>(321.302)</i>
<i>Variazione altre passività correnti</i>	<i>(1.622)</i>	<i>16.989</i>	<i>(82.550)</i>	<i>230.341</i>
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	<i>(274.272)</i>		<i>(92.164)</i>	
<i>Variazione crediti tributari</i>	<i>346.845</i>		<i>225.652</i>	
<i>Variazione debiti tributari</i>	<i>(117.376)</i>		<i>46.684</i>	
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	<i>40.281</i>		<i>3.845</i>	
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(422.752)		2.423.755	
<i>Attività di investimento e disinvestimento</i>				
(Incremento)/decremento attività immateriali	(53.000)		0	
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	0		(9.210)	
(Incremento)/decremento di immobili	(3.696.715)		28.889.043	(14.000)
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	1.626.178		(3.100.000)	
Capex contribution	0		(1.100.000)	
Acquisto di partecipazioni	0		(1.603.670)	(1.603.670)
<i>Attività Finanziaria</i>				
Acquisto azioni proprie	(1.588.339)		(1.745.463)	
Distribuzione dividendi	(769.244)		(950.000)	
Altre variazioni di Patrimonio Netto	(267.405)		(153.563)	
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo azioni (al netto dei costi)	0		800.000	
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	(2.364.891)	(270.954)	(22.925.950)	(513.769)
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(7.536.167)		524.942	
Disponibilità liquide iniziali	8.011.442		7.486.501	
Disponibilità liquide finali	475.275		8.011.442	

PROSPETTI CONTABILI DI NOVA RE SIIQ S.P.A.
Prospetto della Situazione patrimoniale - finanziaria
(valori in Euro)

	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	111.950.000	0	104.800.000	14.000
Altre immobilizzazioni materiali	7.241	0	8.155	0
Diritti d'uso*	1.085.026	990.703	0	0
Attività immateriali	56.872	0	5.808	0
Partecipazioni in imprese controllate	3.603.670	3.603.670	3.260.247	3.260.247
Crediti e altre attività non correnti	1.309.493	0	1.157.443	0
Totale attività non correnti	118.012.302	4.594.373	109.231.653	3.274.247
Attività correnti				
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	13.622.416	5.041.000	8.666.951	4.757.400
Attività per strumenti derivati	0	0	1.242.600	1.242.600
Crediti e altre attività correnti	1.347.966	281.864	2.328.996	74.525
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	475.273	0	8.011.440	0
Totale attività correnti	15.445.655	5.322.864	20.249.987	6.074.525
TOTALE ATTIVO	133.457.957		129.481.640	
PATRIMONIO NETTO				
Capitale sociale	37.274.898	0	35.536.700	0
Riserva da sovrapprezzo	22.931.342	0	34.206.006	0
Altre riserve	11.356.543	0	(2.161.996)	0
Altre componenti di conto economico complessivo	(18.127)	0	(23.491)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(3.905.454)	0	(2.427.542)	0
Utile/(Perdita) del periodo	304.208	0	1.680.243	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	67.943.410		66.809.920	
PASSIVO				
Passività non correnti				
Benefici per i dipendenti	153.823	0	113.542	0
Debiti verso banche e altri finanziatori*	58.485.173	725.077	57.297.178	0
Passività per strumenti derivati non correnti	1.008.155	0	1.013.753	0
Totale passività non correnti	59.647.151	725.077	58.424.473	0
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori*	1.899.590	277.728	1.513.335	0
Passività per strumenti derivati	580.571	0	552.866	0
Debiti commerciali e altri debiti	3.387.235	409.912	2.181.046	480.333
Totale passività correnti	5.867.396	687.640	4.247.247	480.333
TOTALE PASSIVO	65.514.547		62.671.720	
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	133.457.957		129.481.640	

* Il valore al 31 dicembre 2018 non comprende gli effetti rivenienti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, applicato a partire dal 1° gennaio 2019

Prospetto dell'Utile/Perdita d'esercizio
(valori in Euro)

	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	4.850.193	0	6.193.972	53.295
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.159.401)	(230.495)	(1.334.870)	(303.762)
Ricavi netti da locazione	3.690.792	(230.495)	4.859.102	(250.467)
Costi del personale	(1.643.099)	0	(1.274.573)	0
<i>Salari e stipendi</i>	(1.109.756)	0	(931.544)	0
<i>Contributi</i>	(308.357)	0	(269.250)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	(92.108)	0	(54.453)	0
<i>Altri costi del personale</i>	(132.878)	0	(19.326)	0
Costi generali*	(2.158.877)	(769.648)	(2.217.038)	(758.621)
Totale costi di funzionamento	(3.801.976)	(769.648)	(3.491.611)	(758.621)
Altri ricavi e proventi	17		1.210.167	(570.044)
Ammortamenti*	(433.214)	(283.056)	(2.991)	0
Altri costi e oneri	(898.641)	(974.208)	(408.695)	(44.706)
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	(1.331.838)	(1.257.264)	798.481	(614.750)
Rivalutazioni di immobili	3.103.966	0	5.289.043	0
Svalutazioni di immobili	(50.000)	0	(2.600.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	3.053.966	0	2.689.043	0
Reddito operativo	1.610.944	(2.257.407)	4.855.015	(1.623.838)
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.643.167)	385.549	(3.350.173)	154.309
Risultato ante imposte	(32.223)	(1.871.858)	1.504.842	(1.469.529)
Imposte	336.431	0	175.401	0
Risultato netto dell'esercizio	304.208	(1.871.858)	1.680.243	(1.469.529)

* Il valore al 31 dicembre 2018 non comprende gli effetti rivolti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, applicato a partire dal 1° gennaio 2019

Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo
(valori in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	304.208	1.680.243
Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i>	(82.747)	(1.335.521)
Utili/(Perdite) attuariali**	5.364	(23.491)
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	(77.384)	(1.359.012)
Totale utile/(perdita) complessiva	226.824	321.231

**voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto
(valori in Euro)

Descrizione variazioni	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile(Perdita) del periodo	Totale
Saldo al 1/1/2018	35.136.700	34.756.006	0	0	(1.668.714)	3.251	(723.423)	1.033.894	68.537.714
Destinazione risultato 2017	0		982.200	51.695		0	0	(1.033.894)	0
Aumento di capitale	400.000	400.000			0	0	0		800.000
Altri movimenti	0	0	0	0	0	(3.251)	3.251		0
Distribuzione dividendo straordinario		(950.000)			0	0	0		(950.000)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(153.563)	0	0		(153.563)
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.745.463)	0	0		(1.745.463)
Assegnazione <i>bonus share</i>	0	0	0	0	1.707.370		(1.707.370)		0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(1.335.521)	(23.491)			(1.359.011)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0		1.680.243	1.680.243
Totale utile/perdita complessiva					(1.335.521)	(23.491)	0	1.680.243	321.231
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31/12/2018	35.536.700	34.206.006	982.200	51.695	(3.195.891)	(23.491)	(2.427.542)	1.680.243	66.809.920
Saldo al 1/1/2019	35.536.700	34.206.006	982.200	51.695	(3.195.891)	(23.491)	(2.427.542)	1.680.243	66.809.920
Destinazione risultato 2018	0	0	1.596.231	84.012	0	0	0	(1.680.243)	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	(12.243.618)	5.271.985	6.971.633	0	0	0		0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0		3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario	0	(769.244)	0	0	0	0	0		(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(267.406)	0	0		(267.406)
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	55.257	0	0		55.257
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.588.339)	0	0		(1.588.339)
Assegnazione <i>bonus share</i>	0	0	0	0	1.477.912	0	(1.477.912)		0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0		(77.384)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0		304.208	304.208
Totale utile/perdita complessiva					(82.747)	5.364	0	304.208	226.824
Saldo al 31/12/2019	37.274.898	22.931.342	7.850.416	7.107.340	(3.601.214)	(18.127)	(3.905.454)	304.208	67.943.410

Rendiconto finanziario

(valori in Euro)

	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	(32.223)		1.504.842	
Ammortamenti e svalutazioni attività immateriali	1.936		1.936	
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	431.278	283.056	1.055	
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(3.053.966)		(2.689.043)	
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di partecipazioni e strumenti finanziari	342.846	615.557	184.031	
Proventi (oneri) finanziari netti	1.986.590	(75.416)	3.350.173	154.309
Oneri finanziari pagati	(2.260.301)		(2.627.896)	
Proventi finanziari incassati	257.164	75.416	154.667	154.309
Fair value shared based payments	55.257		0	
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	92.108		54.453	
Flusso di cassa generato dalla gestione	(2.179.311)		(65.782)	
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	28.674		0	
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(2.150.637)		(65.782)	
Altre attività/altre passività	1.216.613		1.773.163	
Variazione crediti commerciali	(222.237)	(3.569)	102.072	(14.513)
Variazione debiti commerciali	1.175.909	(16.843)	1.154.643	(156.655)
Variazione altre attività correnti	126.031	(202.195)	451.047	(262.566)
Variazione altre passività correnti	20.197	16.989	(99.740)	230.341
Variazione altre attività non correnti	(274.272)		(63.000)	
Variazione crediti tributari	350.704		224.296	
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	40.281		3.845	
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziari	(934.024)		1.707.381	
<i>Attività di investimento e disinvestimento</i>				
(Incremento)/decremento attività immateriali	(53.000)		0	
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	0		(9.210)	
(Incremento)/decremento di immobili	(3.696.715)		28.889.043	(14.000)
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	1.626.178		(3.100.000)	
Capex contribution	0		(1.100.000)	
Acquisto di partecipazioni	0		(1.603.670)	
<i>Attività Finanziaria</i>				
Acquisto azioni proprie	(1.588.339)		(1.745.463)	
Distribuzione dividendi	(769.244)		(950.000)	
Altre variazioni di Patrimonio Netto	(267.405)		(153.563)	
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo azioni (al netto dei costi)	0		800.000	
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	(1.853.619)	(270.954)	(22.209.576)	(513.769)
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(7.536.167)		524.942	
Disponibilità liquide iniziali	8.011.440		7.486.499	
Disponibilità liquide finali	475.273		8.011.440	



Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A. in a.s.

Per ulteriori informazioni:

Nova Re SIIQ S.p.A.

Tel: 06.58332919

gm.cesare@novare.it

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

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