

**NOVA RE S.p.A.**

SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI NOVARE S.p.A.

SEDE LEGALE IN MILANO, BASTIONI DI PORTA NUOVA N. 21

CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E INTERAMENTE VERSATO EURO 7.020.000,00

CAPITALE SOCIALE RISULTANTE ESISTENTE DALL'ULTIMO BILANCIO EURO 6.978.740,00

R.E.A. n. 1856945 - CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO IMPRESE DI MILANO 00388570426

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PREDISPOSTA AI SENSI  
DELL'ARTICOLO 2446 DEL CODICE CIVILE E DELL'ARTICOLO 74 DEL REGOLAMENTO  
CONSOB 11971/99, COME MODIFICATO ("REGOLAMENTO EMITTENTI") REDATTA IN  
CONFORMITÀ ALL'ALLEGATO 3A AL REGOLAMENTO EMITTENTI

all'Assemblea degli Azionisti convocata per i giorni 25 e 26 giugno 2013, rispettivamente in prima e seconda  
convocazione

## INDICE

<b>1. PRINCIPALI PROSPETTI CONTABILI AL 30 APRILE 2013</b>	<b>4</b>
<b>1.1 NOVA RE S.p.A.: Prospetti contabili al 30.04.2013</b>	<b>5</b>
1.1.1 NOVA RE S.p.A.: Stato Patrimoniale	5
1.1.2 NOVA RE S.p.A.: Conto Economico	6
1.1.3 NOVA RE S.p.A.: Indebitamento finanziario netto	7
1.1.4 NOVA RE S.p.A.: Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto	8
<b>2. PROPOSTE RELATIVE AI PROVVEDIMENTI DA ASSUMERE PER IL RIPIANAMENTO DELLE PERDITE</b>	<b>9</b>
<b>3. INIZIATIVE PER IL RISANAMENTO DELLA GESTIONE E PER IL MANTENIMENTO DI CONDIZIONI DI CONTINUITÀ AZIENDALE</b>	<b>11</b>
<b>4. INDICAZIONI IN MERITO AL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DELL'INDEBITAMENTO E PREVEDIBILI EFFETTI SULL'ANDAMENTO GESTIONALE DI NOVARE DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>12</b>
<b>5. DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI</b>	<b>13</b>
<b>ALLEGATO 1 - OSSERVAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE</b>	<b>14</b>

Signori Azionisti,

la presente relazione viene predisposta ai sensi dell'articolo 2446 del codice civile e dell'articolo 74 del Regolamento Emittenti ed è redatta conformemente all'Allegato 3A, schema n. 5 del medesimo Regolamento, con lo scopo di illustrare la situazione patrimoniale, economica e finanziaria di NOVA RE S.p.A. ("NOVARE" o la "Società") al 30 aprile 2013, da sottoporre all'Assemblea degli Azionisti convocata in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 21, in prima convocazione per il giorno 25 giugno 2013 alle ore 11.00 ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 26 giugno 2013, stessi luogo ed ora.

La presente relazione viene predisposta per fornire un aggiornamento della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Vostra Società rispetto alla situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 31 dicembre 2012, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 24 aprile 2013.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 22 maggio 2013 per l'approvazione della situazione patrimoniale al 30 aprile 2013, ha preso atto che:

- dalla stessa risultano perdite cumulate pari ad Euro 10.468.203. Le perdite derivano: (i) per Euro 3.011.402 da perdite accumulate nei precedenti esercizi e portate a nuovo per l'esercizio 2012; (ii) per Euro 7.294.757 da perdite registrate nell'esercizio 2012 e dovute essenzialmente alla svalutazione del patrimonio immobiliare operata con l'ausilio di primari esperti indipendenti, tenuto conto della perdurante situazione di grave recessione economica e di marcata crisi del settore immobiliare; (iii) per Euro 162.044 da perdite registrate nel periodo 1 gennaio – 30 aprile 2013;

- il totale delle riserve al 30 aprile 2013 ammonta ad Euro 5.493.929, e include la riserva in conto copertura perdite costituita in data 8 aprile 2013 a seguito della rinuncia effettuata dalla società controllante Aedes S.p.A. ai crediti finanziari dalla stessa maturati al 31 marzo 2013 verso la Società e pari a Euro 2.523.787. Deducendo dal totale delle perdite complessive sopra indicate (di Euro 10.468.203) il totale delle riserve al 30 aprile 2013 (di Euro 5.493.929), risultano perdite nette al 30 aprile 2013 pari ad Euro 4.974.274;

- il capitale sociale al 30 aprile 2013 ammonta ad Euro 7.020.000;

- il patrimonio netto al 30 aprile 2013 risulta così ridotto ad Euro 2.045.726, rispetto all'ammontare del capitale sociale pari ad Euro 7.020.000, con una diminuzione del capitale sociale stesso di oltre un terzo;

- tale situazione conferma, pertanto, la fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile, già peraltro evidenziata nel progetto di bilancio di esercizio di NOVARE chiuso al 31 dicembre 2012.

I prospetti contabili sono stati redatti in ottemperanza ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS) omologati dalla Commissione Europea. Gli stessi criteri di valutazione e misurazione sono stati adottati per redigere le situazioni economiche e patrimoniali di confronto.

Sia la situazione patrimoniale della Società al 30 aprile 2013, sia il progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 sono stati redatti sul presupposto della continuità aziendale, tenuto conto anche delle iniziative in corso da parte della capogruppo Aedes S.p.A. (per ulteriori informazioni, vedasi i successivi punti 3 e 4).

La situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 30 aprile 2013 non è sottoposta a revisione legale.

La presente relazione, unitamente alle osservazioni del Collegio Sindacale, vengono messe a disposizione del pubblico in conformità al disposto dell'articolo 2446 del codice civile e dall'articolo 74 del Regolamento Emittenti, almeno ventun giorni prima di quello fissato per l'Assemblea.

## **1. PRINCIPALI PROSPETTI CONTABILI AL 30 APRILE 2013**

Si riportano di seguito i prospetti contabili dell'esercizio al 30 aprile 2013 di NOVARE, oggetto delle ipotesi previste dall'articolo 2446 del codice civile.

Dalla situazione patrimoniale della Società al 30 aprile 2013 si rileva che, a tale data:

- il totale delle perdite al lordo delle riserve ammonta a Euro 10.468.203 così composte:
  - perdite nette cumulate al 31 dicembre 2012, non coperte, pari a Euro 10.306.159;
  - perdite maturate dal 1° gennaio al 30 aprile 2013 pari a Euro 162.044
- il totale delle riserve ammonta a Euro 5.493.929, che, dedotto dal totale delle perdite complessive sopra indicate di Euro 10.468.203, determina perdite nette pari a Euro 4.974.274
- il capitale sociale è pari a Euro 7.020.000
- il patrimonio netto, dedotte le perdite al netto delle riserve, ammonta a Euro 2.045.726

Per ulteriori dettagli relativi allo stato patrimoniale, al conto economico, al prospetto delle variazioni del patrimonio netto, al rendiconto finanziario ed alle note al bilancio della Società al 31 dicembre 2012 si rimanda al progetto di bilancio al 31.12.2012 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 24 aprile 2013.

## 1.1 NOVA RE S.p.A.: Prospetti contabili al 30.04.2013

### 1.1.1 NOVA RE S.p.A.: Stato Patrimoniale

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	30/04/2013	31/12/2012
<b>Attività non correnti</b>		
Investimenti immobiliari	11.910.000	11.910.000
Altre immobilizzazioni materiali	1.947	2.183
Immobilizzazioni immateriali	214.535	229.850
Altre attività non correnti	6.371	6.371
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>12.132.853</b>	<b>12.148.404</b>
<b>Attività correnti</b>		
Crediti e altre attività correnti	519.313	427.642
Disponibilità liquide	76.504	157.460
<b>Totale attività correnti</b>	<b>595.817</b>	<b>585.102</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>12.728.670</b>	<b>12.733.506</b>

STATO PATRIMONIALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	30/04/2013	31/12/2012
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale sociale	7.020.000	7.020.000
Altre riserve	5.493.929	2.970.142
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(10.306.159)	(3.011.402)
Utili/(Perdite) del periodo	(162.044)	(7.294.757)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>2.045.726</b>	<b>(316.017)</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passività non correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	6.866.943	7.026.081
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	23.728	22.426
Fondi rischi e oneri	0	18.086
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>6.890.671</b>	<b>7.066.593</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	598.942	3.000.267
Debiti commerciali e altri debiti	3.193.331	2.982.663
<b>Totale passività correnti</b>	<b>3.792.273</b>	<b>5.982.930</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>10.682.944</b>	<b>13.049.523</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12.728.670</b>	<b>12.733.506</b>

## 1.1.2 NOVA RE S.p.A.: Conto Economico

CONTO ECONOMICO	30/04/2013	31/12/2012
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	218.806	726.315
Altri ricavi	12	1.322
<b>Ricavi lordi</b>	<b>218.818</b>	<b>727.637</b>
Costi per materie prime e servizi	(194.123)	(732.325)
Costo del personale	(29.959)	(305.691)
Altri costi operativi	(52.017)	(164.949)
<b>Costi operativi</b>	<b>(276.099)</b>	<b>(1.202.965)</b>
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>(57.281)</b>	<b>(475.328)</b>
Ammortamenti	(15.550)	(46.777)
Svalutazioni e accantonamenti	(26.808)	(6.431.735)
Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	0	(113.339)
<b>Risultato operativo</b>	<b>(99.639)</b>	<b>(7.067.179)</b>
Proventi finanziari	0	66
Oneri finanziari	(62.405)	(261.200)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(162.044)</b>	<b>(7.328.313)</b>
Imposte	0	33.556
<b>Utile/(Perdita) del periodo</b>	<b>(162.044)</b>	<b>(7.294.757)</b>

### 1.1.3 NOVA RE S.p.A.: Indebitamento finanziario netto

Il seguente prospetto è redatto in base allo schema previsto dalla Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 “*Raccomandazioni per l’attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi*”, in conformità con quanto previsto dalla Comunicazione Consob n. DME/9081707 del 16-9-2009.

Entrambe le Comunicazioni:

- contengono chiarimenti e richieste di comunicazioni ai sensi dell'art. 114, comma 5, TUF, in relazione ai comunicati stampa diffusi in occasione dell’approvazione delle rendicontazioni contabili periodiche;
- richiamano la raccomandazione del CESR sugli "indicatori alternativi di performance" (CESR/05-178b) pubblicata il 3 novembre 2005, e non la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 “*Raccomandazioni per l’attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi*”)

<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>30/04/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Debiti finanziari verso banche a breve termine	(548.089)	(536.901)
Debiti finanziari verso banche a lungo termine	(6.866.943)	(7.026.081)
Debiti finanziari verso altri finanziatori a breve termine	(50.853)	(2.463.366)
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>(7.465.885)</b>	<b>(10.026.348)</b>
Disponibilità liquide	76.504	157.460
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>76.504</b>	<b>157.460</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>(7.389.381)</b>	<b>(9.868.888)</b>

### 1.1.4 NOVA RE S.p.A.: Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	Versamenti Soci	Riserva straordinaria	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Totale
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>7.020.000</b>	<b>2.322.898</b>	<b>322.974</b>	<b>314.267</b>	<b>0</b>	<b>10.003</b>	<b>(3.383.688)</b>	<b>372.286</b>	<b>6.978.740</b>
Destinazione risultato 2011	0	0	0	0	0	0	372.286	(372.286)	0
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(7.294.757)	(7.294.757)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>7.020.000</b>	<b>2.322.898</b>	<b>322.974</b>	<b>314.267</b>	<b>0</b>	<b>10.003</b>	<b>(3.011.402)</b>	<b>(7.294.757)</b>	<b>(316.017)</b>
Destinazione risultato 2012	0	0	0	0	0	0	(7.294.757)	7.294.757	0
Versamenti Soci	0	0	0	0	2.523.787	0	0	0	2.523.787
Risultato di periodo	0	0	0	0	0	0	0	(162.044)	(162.044)
<b>Saldo al 30/04/2013</b>	<b>7.020.000</b>	<b>2.322.898</b>	<b>322.974</b>	<b>314.267</b>	<b>2.523.787</b>	<b>10.003</b>	<b>(10.306.159)</b>	<b>(162.044)</b>	<b>2.045.726</b>

Al termine dell'esercizio 2012, per effetto delle perdite cumulate sino a tale data, la Società era nelle condizioni previste dall'art. 2447 del codice civile. Tuttavia, in considerazione della rinuncia effettuata in data 8 aprile 2013 da Aedes S.p.A. ai crediti finanziari dalla stessa maturati al 31 marzo 2013 e della destinazione degli stessi ad apposita riserva del patrimonio netto, la Società si trova alla data del 30 aprile 2013 nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile.



## 2. PROPOSTE RELATIVE AI PROVVEDIMENTI DA ASSUMERE PER IL RIPIANAMENTO DELLE PERDITE

Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle attività assunte ed in programma segnalate nella presente relazione (per ulteriori informazioni, vedasi i successivi Paragrafi 3 e 4), intende proporre all'Assemblea Straordinaria l'adozione della seguente deliberazione (che tiene già conto dell'eventuale approvazione dell'eliminazione del valore nominale delle azioni), all'ordine del giorno della medesima Assemblea):

“ L'Assemblea degli Azionisti di NOVA RE S.p.A.

- esaminata la Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 2446 del codice civile e dell'art. 74, primo comma, del Regolamento di cui alla Deliberazione Consob n. 11971/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- preso atto della situazione patrimoniale di NOVARE S.p.A. al 30 aprile 2013, predisposta dal Consiglio di Amministrazione, che evidenzia perdite cumulate pari a complessivi Euro 10.468.203, che, al netto delle riserve, risultano pari complessivamente a Euro 4.974.274, superando di oltre un terzo l'ammontare del capitale sociale e concretando quindi i presupposti di cui all'art. 2446 del codice civile;
- preso atto delle Osservazioni del Collegio Sindacale;

### delibera

- di approvare la suddetta situazione patrimoniale della Società al 30 aprile 2013, così come predisposta dal Consiglio di Amministrazione;
- di procedere, previo integrale utilizzo delle riserve disponibili per Euro 5.493.929, alla riduzione del capitale sociale, da Euro 7.020.000 a Euro 2.045.726 senza modifica del numero di azioni, per coprire le perdite maturate al 31 dicembre 2012 pari ad Euro 10.306.159, nonché le ulteriori perdite risultanti sulla base della situazione patrimoniale di NOVARE S.p.A. al 30 aprile 2013 pari a Euro 162.044, e dunque per complessivi Euro 10.468.203;
- di modificare conseguentemente l'articolo 5 dello Statuto come segue:

*“ART. 5 - Capitale sociale*

*Il capitale sociale è determinato in Euro 2.045.726 diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentomila) azioni senza valore nominale.*

*Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse.*

*L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile.*

*I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.”*

- di dare mandato all'organo amministrativo, e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, di procedere – anche a mezzo di procuratori e delegati – a tutto quanto necessario od opportuno per l'esecuzione delle operazioni conseguenti alle delibere di cui sopra e di attuare tutti gli adempimenti previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente, inclusa la pubblicazione dello statuto sociale aggiornato, con tutti i più ampi poteri e facoltà occorrenti per ogni incombente od atto ritenuto necessario od anche semplicemente opportuno.”

In particolare, si riporta qui di seguito l'esposizione a confronto dell'articolo 5 dello Statuto sociale di cui si propone la modifica, rispetto sia al testo vigente, sia al testo che sarà vigente ove venga approvata l'eliminazione del valore nominale delle azioni NOVA RE.

Testo Vigente	Testo Vigente in caso di eliminazione del valore nominale delle azioni	Testo Proposto
<p><b>ART. 5 - Capitale sociale</b>                      Il capitale sociale è determinato in euro 7.020.000,00 (settemilioni ventimila e zero centesimi) diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentom</p>	<p><b>ART. 5 - Capitale sociale</b>                      Il capitale sociale è determinato in euro 7.020.000,00 (settemilioni ventimila e zero centesimi) diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentom</p>	<p><b>ART. 5 - Capitale sociale</b>                      Il capitale sociale è determinato in Euro 2.045.726 (duemilioni quarantacinquemilasettecentoventi Sei e zero centesimi) <del>7.020.000,00 (settemilioni ventimila e zero centesimi)</del> diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentomila) azioni senza</p>

<p>ila) azioni da nominali euro 0,52 (zero e cinquantadue centesimi) cadauna.  Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse.  L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile.  I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p>	<p>ila) azioni <b>senza valore nominale</b> da nominali euro 0,52 (zero e cinquantadue centesimi) cadauna.  Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse.  L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile.  I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p>	<p>valore nominale.  Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse.  L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile.  I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p>
---	--	---

Si precisa che l'assunzione della deliberazione in oggetto da parte dell'Assemblea non comporta il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437 del codice civile.

### **3. INIZIATIVE PER IL RISANAMENTO DELLA GESTIONE E PER IL MANTENIMENTO DI CONDIZIONI DI CONTINUITÀ AZIENDALE**

Nova Re S.p.A. continuerà nel 2013 l'attività di valorizzazione degli immobili in portafoglio.

Anche seguendo l'evoluzione del mercato, la Società coglierà le eventuali opportunità di sviluppo sinergiche alle attività del Gruppo di appartenenza.

In particolare, la capacità della Società di far fronte agli impegni finanziari è garantita dalla disponibilità della controllante Aedes S.p.A. a fornire la liquidità necessaria per ulteriori 12 mesi successivi alla data di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2012.

Aedes S.p.A., controllante di NOVARE, ha recentemente comunicato la necessità di una rivisitazione critica del Piano Industriale in modo da individuare un percorso più coerente con il mercato e con le esigenze del Gruppo attraverso la definizione di un nuovo piano industriale e di un'eventuale manovra finanziaria annessa. La Società potrà, nell'ambito di tale Piano, modificare la propria strategia, avendo come obiettivo la migliore valorizzazione del proprio portafoglio e lo sviluppo operativo del *business*.

In particolare, al 31 dicembre 2012 la Società presentava un *cash flow* operativo negativo e ha chiuso l'esercizio con una perdita pari a Euro 7,3 milioni che determinava un patrimonio netto negativo per 0,3 milioni di Euro, configurando la fattispecie prevista dall'art. 2447 del codice civile. In considerazione di tale situazione di deficit patrimoniale, la controllante Aedes S.p.A. che esercita attività di direzione e coordinamento, in data 8 aprile 2013 al fine di ripristinare il capitale entro i limiti di legge ha provveduto alla rinuncia in conto copertura perdite a crediti in essere al 31 marzo 2013 per un ammontare pari a 2,5 milioni di Euro, ripristinando il capitale di NOVARE al di sopra dell'ammontare minimo richiesto dalla legge per le società per azioni e garantendo così la prosecuzione della relativa attività; inoltre, Aedes S.p.A. ha espressamente comunicato a NOVARE il proprio supporto finanziario al fine di fornire la necessaria liquidità per garantire la prosecuzione dell'attività aziendale per almeno 12 mesi dalla data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012.

Tali azioni sono in linea con la strategia della controllante Aedes S.p.A. il cui Consiglio di Amministrazione, in data 26 aprile 2013, ha approvato le linee guida nuovo piano industriale del Gruppo. In particolare, tali linee guida prevedono, come elementi strategici, il rilancio industriale attraverso un più veloce raggiungimento del modello di business di *property* e *service company* che caratterizza il Gruppo Aedes, mediante la necessaria rotazione dell'attuale patrimonio investito e la definizione di un maggiore equilibrio fra attività di sviluppo e gestione del portafoglio property, da una parte, e la migliore valorizzazione del *know-how* e delle competenze del Gruppo nell'erogazione dei servizi, dall'altra parte. La rilevanza dei rischi cui la Società è esposta dipendono anche dal favorevole esito delle azioni poste in essere dalla capogruppo.

Ciononostante, dopo aver effettuato le necessarie verifiche, aver valutato le incertezze sopra descritte e in considerazione del versamento di cui sopra e dell'entità dello stesso che, oltre ad essere sufficiente a ripianare la perdita dell'esercizio, deve ritenersi altresì capiente per la copertura delle eventuali perdite che potrebbero ragionevolmente generarsi nel corso dell'esercizio 2013, nonché del supporto finanziario espressamente assicurato dalla controllante, gli Amministratori hanno redatto il bilancio d'esercizio e la situazione patrimoniale al 30 aprile 2013 nel presupposto della continuità aziendale.

#### **4. INDICAZIONI IN MERITO AL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DELL'INDEBITAMENTO E PREVEDIBILI EFFETTI SULL'ANDAMENTO GESTIONALE DI NOVARE DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO**

La Società non ha approvato né ha attualmente in corso di approvazione piani per la ristrutturazione dell'indebitamento di Nova Re S.p.A.

Le azioni poste in essere dalla Società sono in linea con la strategia della controllante Aedes S.p.A. il cui Consiglio di Amministrazione, in data 26 aprile 2013, ha approvato le linee guida del nuovo piano industriale del Gruppo. Il nuovo piano risulta evidentemente strategico e determinante per il rilancio del Gruppo Aedes.

La rilevanza dei rischi cui la Società è esposta dipende anche dal favorevole esito delle azioni poste in essere dalla capogruppo.

\*\*\*

Milano, 22 maggio 2013

NOVA RE S.p.A.  
Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Giuseppe Roveda

## **5. DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI**

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NOVA RE S.p.A. dott. Gabriele Cerminara attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del D. Lgs. 58/1998 – che l'informativa contabile contenuta nella presente Relazione del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e dell'art. 74 del Regolamento Consob n. 11971/99, come modificato, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili della Società.

Milano, 22 maggio 2013

NOVA RE S.p.A.

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Gabriele Cerminara

**ALLEGATO 1**

**OSSERVAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE  
DI NOVA RE SPA**

## Nova Re S.p.A.

Sede Legale Bastioni di Porta Nuova n. 21 - 20121 MILANO (MI)  
Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 7.020.000,00  
Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 00388570426  
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di AEDES S.p.A.

### Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 25 – 26 giugno 2013 Osservazioni del Collegio Sindacale ai sensi art. 2446 del Codice Civile

(importi espressi in Euro, senza indicazione di decimali)

\*\*\* \* \*\*\*

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione Vi ha convocato in Assemblea straordinaria con all'ordine del giorno "Proposta di eliminazione dell'indicazione del valore nominale delle azioni in circolazione" ed "Esame della situazione patrimoniale della società al 30 aprile 2013. Provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile ai fini della copertura delle perdite, anche attraverso la riduzione del capitale sociale; modifiche all'art. 5 dello Statuto Sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti."

Al riguardo, il Collegio Sindacale, in ossequio al disposto dell'art. 2446 del codice civile, formula le seguenti osservazioni che riguardano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria, la convocazione dell'Assemblea e la continuità aziendale, anche con richiamo al contenuto della Relazione degli Amministratori, ai sensi dell'art. 2446 del codice civile e dell'art. 74, primo comma, del Regolamento di cui alla deliberazione CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni (di seguito "Regolamento Emittenti").

#### 1. Relazione degli Amministratori

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. (di seguito anche "Società"), nella riunione del 22 maggio 2013, ha predisposto l'apposita Relazione (di seguito anche "Relazione Illustrativa"), ai sensi dell'art. 2446 del codice civile e dell'art. 74, primo comma, del Regolamento Emittenti.

In pari data, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la "Situazione economica e patrimoniale al 30 aprile 2013" (di seguito anche la "Situazione Patrimoniale").

La Relazione Illustrativa degli Amministratori ex art. 2446 del codice civile è stata redatta in conformità all'allegato 3A, schema 5, richiamato dall'art. 74, primo comma, del Regolamento Emittenti. Essa evidenzia esaurientemente le cause delle perdite e degli altri effetti negativi sul

patrimonio netto e formula le proposte da assumere con riferimento a quanto previsto dall'art. 2446 del codice civile.

## 2. Situazione patrimoniale, economica e finanziaria

Come risulta dalla Relazione Illustrativa, al 30 aprile 2013, la Situazione patrimoniale evidenzia perdite complessive cumulate per Euro 10.468.203, che derivano:

- per Euro 3.011.402 da perdite accumulate in precedenti esercizi e portate a nuovo per l'esercizio 2012
- per Euro 7.294.757 da perdite registrate nell'esercizio 2012 e dovute essenzialmente alla svalutazione del patrimonio immobiliare
- per Euro 162.044 da perdite registrate nel periodo 1° gennaio – 30 aprile 2013

Il totale delle riserve al 30 aprile 2013 ammonta ad Euro 5.493.929 e include la riserva in conto copertura perdite costituita in data 8 aprile 2013 a seguito della rinuncia effettuata dalla società controllante Aedes S.p.A. ai crediti finanziari dalla stessa maturati al 31 marzo 2013 verso la Società e pari ad Euro 2.523.787 ed il capitale sociale ammonta ad Euro 7.020.000.

Per effetto delle perdite complessivamente registrate il patrimonio netto al 30 aprile 2013 risulta ridotto ad Euro 2.045.726, con una diminuzione del capitale sociale stesso di oltre un terzo, concretizzandosi così la fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile, già peraltro evidenziata nel bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

Con riferimento alla situazione finanziaria netta della Società, nella Relazione Illustrativa gli Amministratori evidenziano una riduzione dell'indebitamento finanziario netto di circa 2,4 milioni di Euro, essenzialmente dovuto alla rinuncia a crediti finanziari effettuata dalla società controllante Aedes S.p.A.

## 3. Convocazione dell'Assemblea

Di conseguenza, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a convocare, senza indugio, l'Assemblea degli Azionisti per il 25 giugno 2013, in prima convocazione, e per il 26 giugno 2013, in eventuale seconda convocazione, per l'assunzione, in sede straordinaria, delle deliberazioni inerenti le fattispecie previste dall'art. 2446 del codice civile, nonché l'eliminazione dell'indicazione del valore nominale delle azioni in circolazione (oltre che, in sede ordinaria, l'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012, della Relazione sulla Remunerazione e all'integrazione del Collegio Sindacale).

## 4. Continuità aziendale

Nella Relazione Illustrativa gli Amministratori precisano che la capacità della Società di far fronte ai propri impegni finanziari è garantita dalla disponibilità manifestata dalla società controllante



Aedes S.p.A. a fornire la liquidità necessaria per ulteriori 12 mesi successivi alla data di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2012 ed evidenziano come la rinuncia a crediti finanziari effettuata dalla controllante Aedes S.p.A., per un ammontare di circa 2,5 milioni di Euro, abbia garantito il ripristino del capitale sociale al di sopra del minimo legale richiesto dalla legge e ad un ammontare tale da ritenersi capiente per la copertura di eventuali perdite che potrebbero ragionevolmente generarsi nel corso dell'esercizio 2013.

Gli Amministratori evidenziano che la Società, anche seguendo l'evoluzione del mercato, coglierà le eventuali opportunità di sviluppo sinergiche alle attività del Gruppo di appartenenza ed indicano come sia in corso di definizione da parte della capogruppo Aedes S.p.A. un nuovo piano industriale ed un eventuale annessa manovra finanziaria nell'ambito della quale la Società potrà modificare la propria strategia al fine di una migliore valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

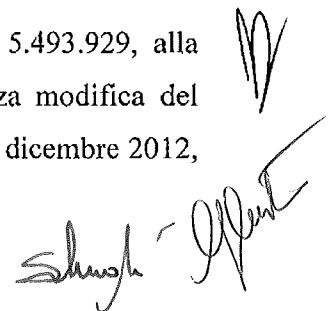
Il Collegio Sindacale tiene a sottolineare come nella Relazione Illustrativa, dopo avere richiamato l'approvazione da parte della controllante Aedes S.p.A. delle linee guida di un nuovo piano industriale di Gruppo, gli Amministratori evidenziano che la *"rilevanza dei rischi cui la Società è esposta dipendono anche dal favorevole esito delle azioni poste in essere dalla capogruppo. In particolare, tali linee guida prevedono, come elementi strategici, il rilancio industriale attraverso un più veloce raggiungimento del modello di business di property e service company che caratterizza il Gruppo Aedes, mediante la necessaria rotazione dell'attuale patrimonio investito e la definizione di un maggior equilibrio fra attività di sviluppo e gestione del portafoglio property, da una parte, e la migliore valorizzazione del know-how e delle competenze del Gruppo nell'erogazione dei servizi, dall'altra parte."*

Si rinvia altresì a quanto contenuto in proposito nella recente Relazione del Collegio Sindacale al bilancio chiuso al 31.12.2012 dell'emittente.

#### **5. Proposta di delibera formulata dagli Amministratori**

Gli Amministratori, tenuto conto delle iniziative assunte ed in programma di cui danno atto nella Relazione Illustrativa, Vi propongono, in particolare, l'adozione della seguente delibera (che tiene già conto dell'eventuale approvazione dell'eliminazione del valore nominale delle azioni):

- di approvare la Situazione Patrimoniale della Società al 30 aprile 2013, così come predisposta dal Consiglio di Amministrazione;
- di procedere, previo integrale utilizzo delle riserve disponibili per Euro 5.493.929, alla riduzione del capitale sociale da Euro 7.020.000 a Euro 2.045.726, senza modifica del numero delle azioni, per coprire le perdite complessivamente maturate al 31 dicembre 2012,



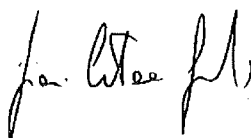
pari a Euro 10.306.159, nonché le ulteriori perdite risultanti dalla Situazione Patrimoniale al 30 aprile 2013, pari a Euro 162.044, per complessivi Euro 10.468.203;

- di modificare conseguentemente l'articolo 5 dello Statuto Sociale.

Il Collegio ritiene di esprimere parere favorevole alla proposta formulata dagli Amministratori, avuto riguardo alla situazione attuale della Società ed alle iniziative che la Società stessa ha intrapreso e che intende intraprendere per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale.

Milano, 31 maggio 2013

Il Presidente - Giovanni Crostarosa Guicciardi



Il Sindaco effettivo - Giuliana Converti



Il Sindaco effettivo - Silvio Necchi



SN SAARC\WORD\Nova RE\0134.doc