

# NOVA RE S.P.A.

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

Sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 21

Capitale sociale sottoscritto e interamente versato Euro 2.045.726,00

R.E.A. n. 1856945 - Codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro imprese di Milano 00388570426

## RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SUL SECONDO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA

Signori Azionisti,

in osservanza dell'art. 2446 del codice civile, dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (c.d. "T.U.F."), come successivamente integrato e modificato, nonché degli artt. 74 e 84-ter del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99 (c.d. "Reg. Emittenti"), come successivamente modificato e integrato, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. (di seguito anche la "Società" o l'"Emittente") mette a Vostra disposizione una relazione illustrativa sul secondo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea dei Soci convocata, in sede ordinaria, presso la sede legale della Società in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 21, in prima convocazione per il giorno 28 aprile 2015 alle ore 11.00 ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 29 aprile 2015 alle ore 9:30, stesso luogo, per deliberare sul seguente

### ORDINE DEL GIORNO

1. *Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti.*
2. *Provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.*
3. *Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti.*
4. *Nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri; determinazione della durata della carica e del compenso; autorizzazione degli Amministratori ad assumere incarichi ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

§ § §

## **2. Provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

il Vostro Consiglio di Amministrazione, preso atto che il capitale della Società è diminuito di oltre un terzo in conseguenza di perdite, Vi ha convocato al fine di sottoporre al Vostro esame l'adozione di deliberazioni ai sensi dell'art. 2446, comma 1, del codice civile.

La presente relazione illustra – in conformità con l'Allegato 3A schema n. 5 del Reg. Emittenti – la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società al 31 dicembre 2014, quale risultante dalla Relazione Finanziaria Annuale dell'esercizio 2014 della Società; al riguardo, si precisa che dalla data di chiusura dell'esercizio 2014 alla data odierna non sono intervenuti fatti di rilievo tali da modificare significativamente i dati riportati nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2014: resta inteso, in ogni caso, che il Consiglio di Amministrazione darà conto nel contesto dei lavori assembleari di eventuali fatti di rilievo avvenuti dopo la redazione della presente relazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2446, comma 1, del codice civile, e ciò affinché l'Assemblea possa pronunciarsi in materia con piena cognizione di causa, sulla base di informazioni e dati il più possibile aggiornati.

La presente relazione, le osservazioni del Collegio Sindacale, nonché la Relazione Finanziaria Annuale dell'esercizio 2014 e le Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione al bilancio dell'esercizio 2014 vengono messe a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

§ § §

### **2.1 La situazione patrimoniale e il conto economico della Società al 31 dicembre 2014.**

Si riportano di seguito i prospetti contabili dell'esercizio al 31 dicembre 2014 relativi allo stato patrimoniale e al conto economico della Società.

Per ulteriori dettagli relativi alla situazione patrimoniale e al conto economico della Società si rinvia alla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2014, disponibile presso la sede sociale, sul sito internet all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

STATO PATRIMONIALE	31/12/2014	31/12/2013
<b>ATTIVO</b>		
<b>ATTIVO</b>		
<b>Attività non correnti</b>		
Investimenti immobiliari	0	11.790.000
Altre immobilizzazioni materiali	514	1.476
Attività immateriali	0	183.905
Altre attività non correnti	0	6.421
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>514</b>	<b>11.981.802</b>
<b>Attività correnti</b>		
Crediti e altre attività correnti	189.437	453.762
Disponibilità liquide	1.276.713	166.672
<b>Totale attività correnti</b>	<b>1.466.150</b>	<b>620.434</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>1.466.664</b>	<b>12.602.236</b>

STATO PATRIMONIALE	31/12/2014	31/12/2013
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVO</b>		
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale sociale	2.045.726	2.045.726
Altre riserve	400.000	162.044
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(176.213)	(509)
Utili/(Perdite) del periodo	(1.230.191)	(332.896)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.039.322</b>	<b>1.874.365</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passività non correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	0	6.471.485
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	35.757	26.840
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>35.757</b>	<b>6.498.325</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	0	1.387.344
Debiti commerciali e altri debiti	391.585	2.842.202
<b>Totale passività correnti</b>	<b>391.585</b>	<b>4.229.546</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>427.342</b>	<b>10.727.871</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.466.664</b>	<b>12.602.236</b>

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

§ § §

## 2.2 La situazione finanziaria netta della Società al 31 dicembre 2014.

Si riporta di seguito il prospetto dell'indebitamento finanziario netto della Società al 31 dicembre 2014 predisposto in conformità alla normativa – anche comunitaria – applicabile, con separata indicazione delle componenti attive e passive che rientrano nella determinazione della stessa, suddivise a seconda che si tratti di poste a breve o a medio termine.

Per ulteriori dettagli relativi alla situazione finanziaria della Società si rinvia alla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2014, disponibile presso la sede sociale, sul sito internet all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (in Euro)	31/12/2014	31/12/2013
Debiti finanziari verso banche	0	(7.024.558)
Debiti finanziati verso altri finanziatori	0	(834.271)
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>0</b>	<b>(7.858.829)</b>
Disponibilità liquide	1.276.713	166.672
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.276.713</b>	<b>166.672</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>1.276.713</b>	<b>(7.692.157)</b>

§ § §

### 2.3 La proposta relativa ai provvedimenti da assumere per il ripianamento delle perdite.

Il Consiglio di Amministrazione, nelle more della definizione e implementazione del nuovo piano industriale della Società, nel rispetto delle previsioni dell'art. 2446 del codice civile, intende proporre all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti l'adozione della seguente deliberazione:

“ L'Assemblea degli Azionisti di Nova Re S.p.A.,

- preso atto della situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2014 di Nova Re S.p.A., quale risultante dal Bilancio dell'esercizio 2014, che evidenzia una perdita dell'esercizio pari ad Euro 1.230.191, che porta le perdite cumulate (inclusi i periodi precedenti) al 31 dicembre 2014 ad Euro 1.406.404; il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2014 risulta così ridotto ad Euro 1.039.322 rispetto all'ammontare del capitale sociale pari ad Euro 2.045.726,00, con una diminuzione del capitale sociale stesso di oltre un terzo, concretando quindi i presupposti di cui all'art. 2446 del codice civile;

- 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;

- tenuto conto dell'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2014 di Nova Re S.p.A. deliberata al primo punto all'ordine del giorno e di quanto riferito rispetto alle linee guida del nuovo piano industriale in corso di elaborazione;

DELIBERA

di rinviare l'adozione di opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione, anche eventualmente in relazione al nuovo piano industriale della Società, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 2446 del codice civile”.

## 2.4 Le iniziative per il risanamento della gestione e per il mantenimento di condizioni di continuità aziendale

Come ampiamente comunicato al pubblico (anche mediante un apposito documento informativo disponibile sui siti internet [www.novare.it](http://www.novare.it) e [www.1info.it](http://www.1info.it)), al fine di perseguire la massima valorizzazione dell'investimento degli Azionisti, in data 10 dicembre 2014 il Consiglio di Amministrazione della Vostra Società, dopo aver preso atto delle rilevanti novità normative e agevolazioni introdotte per le SIIQ ("Società di Investimento Immobiliare Quotate") dal c.d. Decreto "Sblocca Italia" (Decreto Legge n. 133/2014, convertito in L. 11 novembre 2014 n. 164):

- (i) ha esaminato e approvato le linee guida del nuovo piano industriale di rilancio della Società, individuando un percorso che potesse consentire alla Società di proseguire la propria attività in un'ottica di continuità aziendale, anche prescindendo dalla persistenza del supporto finanziario garantito dalla Capogruppo Aedes sino al mese di agosto 2015, le quali linee guida prevedono la trasformazione in SIIQ ("Società di Investimento Immobiliare Quotate") della Società;
- (ii) ha deliberato, previo parere favorevole del proprio Comitato Indipendenti (rilasciato al termine di un'ampia e approfondita istruttoria), di accettare la proposta formulata da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., per conto di un fondo di nuova istituzione, per la cessione dei tre *asset* immobiliari (che costituivano l'intero portafoglio immobiliare della Società) e del relativo indebitamento finanziario.

Tale operazione strategica ha, ad avviso dell'organo amministrativo, contribuito a condurre la Società verso il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria, consentendole oggi di presentarsi quale piattaforma quotata appetibile per investitori e fondi, scevra da investimenti le cui redditività e struttura finanziaria non apparivano equilibrate e coerenti con il progetto di rilancio che si intende intraprendere.

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito all'Amministratore Delegato il mandato ad effettuare tutti i necessari approfondimenti con il supporto dell'*Advisor* finanziario, e la Società è in procinto di definire il nuovo piano industriale di sviluppo, in coerenza con le linee guida stabilite dal Consiglio di Amministrazione in data 10 dicembre 2014, le quali prevedono la trasformazione in SIIQ della Società.

Nelle more del completamento del processo di definizione del piano di rilancio della Società, che costituisce un fattore strategico chiave e determinante in una prospettiva di prosecuzione del *business* nel medio-lungo periodo, il Consiglio reputa che l'Assemblea possa soprassedere dall'adozione di opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile.

§ § §

## **2.5 Eventuale piano di ristrutturazione dell'indebitamento della Società.**

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

§ § §

Milano, 17 marzo 2015

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Dott. Pio Giovanni Scarsi

### **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 T.U.F. – che l'informativa contabile contenuta nella presente Relazione del Consiglio di Amministrazione corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili della Società.

Milano, 17 marzo 2015

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Dott. Gabriele Cerminara

## Nova Re S.p.A.

Sede Legale Bastioni di Porta Nuova n. 21 - 20121 MILANO (MI)  
Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 2.045.726,00  
Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 00388570426  
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

### Assemblea degli Azionisti del 28 – 29 Aprile 2015

#### 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 con all'ordine del giorno, al secondo punto, "*Provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.*"

Al riguardo, il Collegio Sindacale formula le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 2446 c. c. 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").

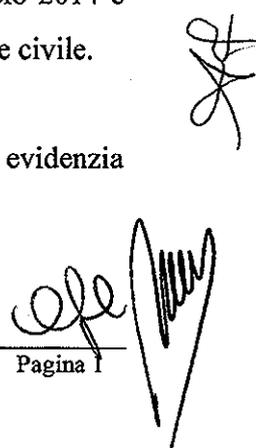
#### **1. Relazione degli Amministratori**

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. (di seguito anche "Società"), nella riunione del 17 Marzo 2015, ha predisposto l'apposita Relazione (di seguito anche "Relazione Illustrativa"), sulla base dei dati di bilancio al 31 Dicembre 2014, approvati in pari data (di seguito anche la "Situazione Patrimoniale").

La Relazione Illustrativa degli Amministratori è stata redatta in conformità all'allegato 3A, schema 5, richiamato dall'art. 74, primo comma, del Regolamento Emittenti, ed evidenzia gli effetti negativi della perdita cumulata sul patrimonio netto, precisa che dalla chiusura dell'esercizio non sono intervenuti fatti di rilievo tali da modificare significativamente i dati riportati nel bilancio 2014 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, la Situazione patrimoniale al 31 Dicembre 2014 evidenzia perdite complessive cumulate per Euro 1.406.404, che derivano:



- per Euro 176.213 da perdite residue di precedenti esercizi, riportate a nuovo
- per Euro 1.230.191 da perdite registrate nell'esercizio 2014.

Per effetto delle perdite complessivamente registrate, il patrimonio netto al 31 Dicembre 2014 risulta ridotto ad Euro 1.039.322 rispetto al capitale sociale di Euro 2.045.726, con una diminuzione dello stesso di oltre un terzo, concretizzandosi così la fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile.

Con riferimento alla situazione finanziaria della Società, nella Relazione Illustrativa gli Amministratori evidenziano una posizione positiva netta di Euro 1.276.713 al 31/12/2014, essenzialmente dovuta all'incasso derivante dalla vendita dell'intero portafoglio immobiliare avvenuta a fine 2014.

### **3. Convocazione dell'Assemblea**

Di conseguenza, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a convocare, senza indugio, l'Assemblea degli Azionisti per il 28 Aprile 2015, in prima convocazione, e per il 29 Aprile 2015, in eventuale seconda convocazione, per l'assunzione delle deliberazioni inerenti le fattispecie previste dall'art. 2446 del codice civile (oltre che l'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 Dicembre 2014, della Relazione sulla Remunerazione e della nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente).

### **4. Continuità aziendale**

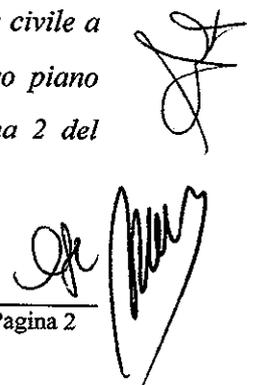
Nella Relazione Illustrativa gli Amministratori precisano che la capacità della Società di far fronte ai propri impegni finanziari è garantita dalle disponibilità liquide rivenienti dalla cessione dei tre immobili di proprietà, nonché, se del caso, dalla persistenza sino al mese di Agosto 2015 del supporto finanziario garantito dalla controllante Aedes S.p.A..

Gli Amministratori evidenziano che sono state approvate a fine 2014 le linee-guida del nuovo piano industriale che prevedono la trasformazione in SIIQ, che la società è in procinto di definire anche con il supporto dell'*advisor* finanziario appositamente incaricato.

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

Gli Amministratori, tenuto conto delle iniziative in corso, di cui danno atto nella Relazione Illustrativa, Vi propongono l'adozione della seguente delibera:

- *di rinviare l'adozione di opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione, anche in relazione al nuovo piano industriale della Società, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 2446 del codice civile.*

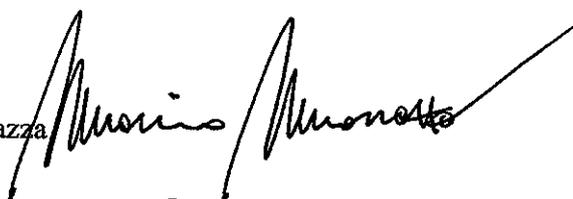


Il Collegio Sindacale tiene a sottolineare come nella Relazione Illustrativa gli Amministratori evidenzino che l'assemblea possa soprassedere dall'adottare i provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 c.c. *“nelle more del completamento del processo di definizione del piano di rilancio della Società, che costituisce fattore strategico chiave e determinante in una prospettiva di prosecuzione del business nel medio-lungo periodo”*.

Il Collegio ritiene di esprimere parere favorevole alla proposta formulata dagli Amministratori, avuto riguardo alla situazione attuale della Società ed alle iniziative avviate e che intende porre in essere per la prosecuzione dell'attività aziendale nel medio-lungo termine in condizioni di funzionamento.

Milano, 3 Aprile 2015

Il Presidente – Marino Marrazza



Il Sindaco effettivo - Giuliana Converti



Il Sindaco effettivo – Antonio Ferraioli

