

Relazione Finanziaria Annuale 2020



NOVA RE
— SIIQ SPA —

Sommario

LETTERA DEL PRESIDENTE E DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO	4
Capitolo 1: PROFILO SOCIETARIO	7
Informazioni e struttura societarie	7
Struttura del Gruppo	7
Cariche Sociali	8
Assetto Azionario al 31 dicembre 2020	10
Capitolo 2: RELAZIONE SULLA GESTIONE	11
Principali dati economici e patrimoniali consolidati.....	11
Eventi di Rilievo dell'esercizio	13
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	23
Andamento economico e del titolo	26
Il contesto economico e il mercato immobiliare	29
Il portafoglio immobiliare	41
Analisi andamento economico	55
Analisi andamento patrimoniale.....	56
Operazioni con parti correlate	57
Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ.....	63
La gestione dei rischi.....	65
Corporate Governance	72
Relazione sulla remunerazione	74
Modello organizzativo & Codice Etico	74
Partecipazioni detenute da amministratori e collegio sindacale.....	75
Altre informazioni sulla gestione	75
Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2020	77
Evoluzione prevedibile della gestione	79
Nova Re SIIQ S.p.A. - Dati significativi.....	81
Raccordo tra il Patrimonio Netto e il risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il risultato netto consolidati.....	83
Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio.....	84

Indicatori di Performance EPRA.....	85
Capitolo 3: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DEL GRUPPO NOVA RE SIIQ S.P.A.....	92
Prospetti contabili consolidati.....	92
Prospetto della situazione patrimoniale- finanziaria consolidata	93
Prospetto consolidato dell’Utile/Perdita d’esercizio	94
Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo	95
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato	96
Rendiconto finanziario consolidato	97
Note esplicative.....	98
Attestazione del Bilancio Consolidato	140
Relazione della società di Revisione	142
Capitolo 4: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DI NOVA RE SIIQ S.P.A.....	147
Prospetti contabili di Nova Re	147
Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria.....	148
Prospetto Utile/Perdita d’esercizio	149
Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo	150
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto	151
Rendiconto finanziario.....	152
Utile (perdita) per azione	153
Note esplicative.....	154
Attività di Direzione e Coordinamento	202
Attestazione del Bilancio d’Esercizio	209
Allegati.....	210
Relazione della società di revisione	212
Relazione del Collegio Sindacale	217
ANNEX	245
Valutazioni degli esperti indipendenti	245

LETTERA DEL PRESIDENTE E DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO

Cari Azionisti e Stakeholder,

il 2020 è stato per l'economia e la società, a livello globale, un anno di "sentieri interrotti". La percezione, almeno nelle fasi iniziali della pandemia, è stata quella di una paralisi istantanea del sistema, che tutti auspicavamo temporanea e su cui ci esercitavamo a pronosticare i tempi e l'intensità della ripresa. Presto è diventato chiaro che l'entità della frenata e i relativi costi si sarebbero misurati più accuratamente eccedendo nelle previsioni sul versante della prudenza.

I sentieri interrotti - della scuola, del leisure, del commercio brick&mortar, del turismo, della produzione, delle filiere logistiche, e di molto altro - hanno messo in evidenza percorsi paralleli, su cui dinamiche preesistenti al Coronavirus hanno subito una sensibile accelerazione, rendendo i consecutivi lock-down un momento decisivo nel processo storico già in atto di trasformazione dei comportamenti di fruizione dello spazio fisico. Le necessità del distanziamento, dell'isolamento in molti casi, di modalità alternative allo spostamento e al contatto personale hanno alzato strutturalmente la lancetta del tachimetro del lavoro remoto, delle vendite a domicilio, della comunicazione virtuale.

Di fronte a queste dinamiche il mondo dell'immobiliare ha generato modelli interpretativi e di visione sul grado di reversibilità delle stesse e la portata di innovazione che costituiranno le determinanti del mercato al declinare dell'emergenza sanitaria. Nel contempo, tuttavia, l'incertezza, legata anche alla caduta dei fondamentali economici, la conseguente cautela e, non da meno, le condizioni operative limitanti, connesse alle misure di contenimento del contagio, hanno condotto ad una contrazione generalizzata dell'investimento immobiliare istituzionale italiano, nonché ad una pressione verso il basso dei valori degli asset utilizzati dai settori colpiti dalla crisi.

In questo quadro, per Nova Re, il 2020 ha rappresentato un esercizio di svolta. Le cifre del bilancio riflettono, sul piano reddituale - con una perdita di 9,32 milioni di Euro - diremmo quasi puntualmente, gli effetti concreti della congiuntura. L'esposizione del portafoglio di investimento per oltre il 70% al commerciale (3 punti OVS a Milano) e all'alberghiero ha indirizzato la gestione proprietaria verso politiche di accompagnamento dei conduttori, ai quali, per periodi certi, è rimasta preclusa la possibilità di un utilizzo economico degli spazi, adottando una logica di salvaguardia di relazioni di lungo termine con operatori dotati di vitalità. Questa scelta di "consilienza" è stata dettata da considerazioni di massima protezione prospettica del sistema di creazione di valore a cui apparteniamo, in concomitanza con una riduzione del Prodotto Interno Lordo superiore al 9%.

La vera svolta per Nova Re è intervenuta con la realizzazione, nell'ottobre scorso, dell'aumento di capitale, a seguito del quale ha assunto la posizione di socio di controllo CPI Property Group (CPIPG), società quotata alla Borsa di Francoforte, con un portafoglio immobiliare di proprietà di oltre 10 miliardi di Euro a Berlino, Praga, Varsavia e resto d'Europa. Gli obiettivi dell'operazione, indicati nel successivo documento informativo d'OPA obbligatoria da parte dell'investitore, riguardano una ambiziosa traiettoria di crescita patrimoniale per la Vostra Società, con la finalità

di fare di Nova Re una company, in costanza di regime di SIIQ, di dimensioni coerenti con i maggiori peer sul terreno di confronto europeo.

L'ingresso di CPI PG nell'azionariato è stato lo straordinario risultato del percorso di attuazione del Piano Industriale Sailing Fast, varato alla fine del 2019, e i cui tempi di lancio e snodo hanno intersecato problematicamente il divampare del Covid e il susseguente periodo di stallo delle transazioni. Nonostante le intense difficoltà, la Vostra Società ha dimostrato la determinazione e la forza di saper portare a compimento le fasi chiave del programma strategico. Lungi dal segnare l'ennesimo sentiero interrotto, lo sforzo di gestione è approdato all'attrazione di ingenti risorse di capitali provenienti da un investitore internazionale e nell'adesione da parte di questo ad una proposta di valore riconosciuta alla visione industriale di Nova Re, al mantenimento del listing presso la Borsa di Milano, alla ripresa del nostro mercato immobiliare.

Le prospettive future di Nova Re sono, da oggi in avanti, sorrette dalla presenza di un socio patrimonialmente e finanziariamente possente, con l'intenzione e la capacità di promuovere un progetto di espansione ambiziosa in Italia – e non solo – nel perseguimento di livelli di affidabilità e profittabilità aziendale vigorosamente competitivi. La tabella di marcia assegnata vede lo sviluppo in un arco triennale di un obiettivo di allargamento delle basi patrimoniali fino ad oltre €/MLD 1,5.

Oltre a marcare l'eccezionalità del successo dell'operazione di aumento di capitale, in un contesto di conclamata difficoltà, ci preme sottolineare come non si siano arenate in sentieri interrotti anche le altre notevoli direttrici strategiche del Piano Industriale. Nel 2020 la Vostra Società ha portato avanti la valorizzazione del portafoglio, ultimando la ristrutturazione, edile e impiantistica, dell'immobile di Roma, in via Zara, locato, in parte, a terzi (Consolato del Canada, Supermercato ad insegna Tuodi) e destinato, quanto a una porzione degli spazi uffici, ad utilizzo strumentale, mediante il trasferimento presso lo stesso della sede sociale.

Ad esito di tali attività, il portafoglio immobiliare ha raggiunto oggi un tasso di occupancy del 100%, con una stabilizzazione di lungo periodo dei contratti di affitto. L'impiego strumentale di una quota dell'immobile di Roma via Zara ha costituito, fra l'altro, una parte importante del piano di efficientamento e riduzione dei costi aziendali, che è stato compiuto nei livelli e nei tempi previsti dal Piano Industriale. Nel contesto di tale azione manageriale di ottimizzazione dei costi, va rilevata l'eliminazione totale dei rapporti di servizio con parti correlate. La chiusura del bilancio 2020 della Vostra società evidenzia come tutti i principali indicatori di performance ottenuti dall'applicazione dell'EPRA Best Practices Recommendations, confrontati con i risultati dell'anno precedente, a dispetto della situazione contingente, hanno fatto registrare un cospicuo miglioramento.

Di ulteriore rilievo, immediatamente dopo la chiusura dell'esercizio, è stata l'estinzione della posizione debitoria nei confronti di Unicredit Banca. L'operazione ha rappresentato una consistente riconfigurazione delle fonti di finanziamento: il rimborso del mutuo e la risoluzione del correlato contratto derivato di IRS sono stati realizzati mediante ottenimento dal socio di controllo CPI PG di un finanziamento soci di circa € 55.000.000. Le condizioni di tale finanziamento hanno comportato un allungamento della duration delle passività aziendali, una liberazione delle garanzie ipotecarie, nonché un considerevole contenimento del costo del denaro unito ad un alleggerimento del servizio finanziario associato.

Gli interventi sul portafoglio, sul conto economico e sulla finanza, in linea con gli obiettivi di Piano, hanno stabilito una situazione di sostanziale equilibrio, attitudinale e dinamico, delle variabili di gestione, gettando i presupposti abilitanti per un sano e prudente tragitto di gradiente dimensionale. Sul piano dell'adeguamento e dello sviluppo organizzativo, va ancora menzionato il

completamento, nel 2020, del progetto di revisione e reingegnerizzazione dei processi e delle procedure interni, accompagnato dall'implementazione coerente di un nuovo sistema informatico di supporto, azioni che hanno innalzato la sicurezza e funzionalità complessive dei flussi informativi e dei meccanismi operativi e di controllo.

Nella prospettiva di un progressivo rafforzamento, facendo leva anche sul potenziale sinergico dell'integrazione nel gruppo CPI PG, vogliamo segnalare, per concludere, l'avvio nel 2021, di una iniziativa di adozione di un modello di ESG da parte della Vostra Società, modello che si conformerà agli standard avanzati già presenti presso il socio di controllo.

Con i migliori saluti,

Il Presidente e l'Amministratore Delegato

CAPITOLO 1: PROFILO SOCIETARIO

Informazioni e struttura societarie

Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito anche “**Nova Re**” o la “**Società**”) con sede legale in Roma, Via Zara 28, con Codice Fiscale e Partita IVA 00388570426, Iscrizione Registro Imprese di Roma n. 1479336, è una società di investimento immobiliare quotata al Mercato Telematico Azionario (“MTA”) di Borsa Italiana.

La Società gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale, alberghiera e commerciale ed è focalizzata 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*.

Struttura del Gruppo

Il gruppo Nova Re (di seguito anche il “**Gruppo**”) include la società controllata al 100% Cortese Immobiliare S.r.l. (di seguito anche “**Cortese Immobiliare**” o la “**Controllata**”).

La Controllata opera nel settore delle locazioni commerciali ed è classificata come immobiliare di gestione. L’attività svolta riguarda la locazione di un unico immobile di cui ha la proprietà; tale attività è esercitata in forza del contratto di locazione con il Comando Generale della Guardia di Finanza, stipulato in data 24 luglio 2006 con decorrenza dal 1° ottobre 2006, regolarmente registrato in data 28 novembre 2006 presso l’Ufficio delle Entrate di ROMA 5 al n.960 serie 3T.

In particolare, l’oggetto della locazione è un immobile sito in Roma, Via Vinicio Cortese n.147, composto da unità immobiliari accatastate con cat. A/10 e C/2 da destinare ad archivio per le esigenze del Comando Generale e dei Reparti della Guardia di Finanza. Il prezzo annuo concordato della locazione è di 640 migliaia di Euro iva esclusa, con previsione di aggiornamento ISTAT. Tuttavia, a seguito del D.Lgs 66/2014 “revisione della spesa pubblica”, l’importo della locazione è stato ridotto del 15% a partire dal canone relativo al 2° semestre 2014 passando da 640 migliaia di Euro (iva esclusa) a 544 migliaia di Euro, oltre al blocco dell’aggiornamento ISTAT all’anno 2011.

Cariche Sociali**Organi Sociali****Consiglio di Amministrazione (*) (**)**

NOME	CARICHE
Giancarlo Cremonesi	Presidente
Stefano Cervone	Consigliere Delegato
Andrea Maria Azzaro	Consigliere Indipendente
Gian Marco Committeri	Consigliere Indipendente
Serena La Torre	Consigliere Indipendente
Elisabetta Maggini	Consigliere
Luisa Scovazzo	Consigliere

(*) nominato dall'Assemblea dei Soci del 15 luglio 2020 ed in scadenza alla data di approvazione del Bilancio chiuso al 31.12.2020 prevista per il 26 aprile 2021;

(**) la composizione del Consiglio di Amministrazione fino alla data del 15 luglio 2020 risultava la seguente: (i) Giancarlo Cremonesi - Presidente; (ii) Stefano Cervone - Consigliere Delegato; (iii) Gaetano Caputi - Consigliere Indipendente; (iv) Claudio Carserà - Consigliere; (v) Gian Marco Committeri - Consigliere Indipendente; (vi) Serena La Torre - Consigliere Indipendente; (vii) Elisabetta Maggini - Consigliere; (viii) Giuseppe Pecoraro - Consigliere Indipendente; (ix) Luisa Scovazzo - Consigliere.


Il Collegio sindacale

NOME	CARICHE
Luigi Mandolesi	Presidente
Anna Rita De Mauro	Sindaco Effettivo
Giovanni Naccarato	Sindaco Effettivo
Sergio Mariotti	Sindaco Supplente
Barbara Premoli	Sindaco Supplente

Il dirigente Preposto ex art. 154-bis co 2 TUF

Giovanni Cerrone	Dirigente Preposto

Società di Revisione

Ria Grant Thornton S.p.A.	 Ria Grant Thornton An instinct for growth

Assetto Azionario al 31 dicembre 2020

<i>Azionista</i>	<i>Percentuale % sul capitale</i>
CPI Property Group S.A.	50% + 1 azione
Sorgente SGR S.p.A. in a.s.	27,43%
Fondo Pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma	8,37%
Hotel Alla Salute	2,88%
Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a Favore dei Ragionieri e Periti Commerciali	2,75%
Altri azionisti	8,40%
Azioni proprie	0,17%
TOT.	100,00%

CAPITOLO 2: RELAZIONE SULLA GESTIONE

Principali dati economici e patrimoniali consolidati

Di seguito si riportano i principali indicatori al 31 dicembre 2020 confrontati con il 31 dicembre 2019

PERFORMANCE		31/12/2020	31/12/2019
Ricavi da locazione	<i>Euro/milioni</i>	5,98	5,44
Net operating income	<i>Euro/milioni</i>	3,95	4,17
Fund from operation (FFO)	<i>Euro/milioni</i>	(0,70)	(1,58)
EBITDA	<i>Euro/milioni</i>	0,30	0,15
EBIT	<i>Euro/milioni</i>	(6,02)	2,23
Utile/(Perdita) consolidato	<i>Euro/milioni</i>	(9,32)	0,37
ASSET		31/12/2020	31/12/2019
Totale attivo	<i>Euro/milioni</i>	155,27	136,83
Investimenti Immobiliari	<i>Euro/milioni</i>	120,45	126,2 *
Superficie lorda	<i>m²</i>	41.829	41.829
Occupancy	<i>%</i>	100%	99%
WALT	<i>anni</i>	6,2	6,7
Asset in portafoglio	<i>No.</i>	7	7 *

**include l'asset a destinazione alberghiera sito in Verona che al 31 dicembre 2019, in ragione dell'allora esistente diritto di opzione in capo al venditore era classificato alla voce Attività finanziarie al fair value*

INDEBITAMENTO		31/12/2020	31/12/2019
Patrimonio netto	<i>Euro/milioni</i>	85,37	68,34
EPRA NAV	<i>Euro/milioni</i>	85,25	69,8
Posizione finanziaria netta	<i>Euro/milioni</i>	41,79	63,68
Net loan to value (NET LTV)	<i>%</i>	33%	49%
Loan to value (LTV)	<i>%</i>	50%	49%

L'Utile/(Perdita) consolidato dell'esercizio 2020, negativo per 9.320 migliaia di Euro, riflette in maniera significativa gli impatti che la pandemia da COVID-19 ha avuto sul Gruppo, in particolare, emerge quanto esposto di seguito.

I Ricavi da locazione subiscono un incremento netto pari a 542 migliaia di Euro rispetto al precedente esercizio principalmente in relazione a i) la vigenza per l'intero esercizio 2020 del canone contrattuale relativo all'immobile di Bari, Via Dioguardi per 963 migliaia di Euro mentre nell'esercizio 2019 il canone di competenza del primo semestre era ridotto; ii) la variazione in riduzione del canone (limitatamente al primo periodo locativo) rispetto al primo semestre 2019 per l'immobile di Milano, C.so San Gottardo in seguito all'accordo raggiunto con la controparte OVS S.p.A. (di seguito anche "OVS") nell'ambito del piano di riqualificazione, da quest'ultima avviato dei propri punti vendita per permettere al conduttore di effettuare gli investimenti necessari al

completo rilancio del punto commerciale; iii) la classificazione dei canoni di locazione relativi all'asset alberghiero di Verona nella voce Ricavi da locazione a partire dal mese di marzo 2020 a seguito della caducazione del diritto di opzione in capo al venditore in essere sino al febbraio 2020 che aveva comportato la classificazione dell'asset nella voce Attività finanziarie al *fair value* e quella dei relativi costi e oneri nella voce Proventi/(Oneri) finanziari netti.

Il *Net Operating Income* è il margine dei ricavi da attività di locazione e i costi operativi immobiliari ed è pari a 4 milioni di Euro e si decrementa rispetto ai 4,2 milioni di Euro del 31 dicembre 2019 per i) l'effetto combinato delle riduzioni temporanee concesse ad alcuni conduttori per circa 0,6 milioni di Euro nel 2020, ii) la svalutazione di crediti commerciali per 0,2 milioni di Euro e iii) l'incremento netto dei ricavi da locazione rispetto al precedente esercizio per circa 0,6 milioni di Euro;

All'*EBITDA*, che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, concorrono, oltre a quanto riportato sopra, anche i *Costi di funzionamento* che sono pari a circa 3,4 milioni di Euro e si riducono complessivamente per circa 0,4 milioni di Euro verso il 2019 come effetto di talune azioni di efficientamento di costi che sono state parzialmente compensate dalla rilevazione di costi connessi ad operazioni di aumento di capitale non finalizzate;

All'*EBIT*, che rappresenta il risultato operativo, prima del risultato della gestione finanziaria e delle imposte, concorrono invece gli adeguamenti al *fair value* delle poste dell'attivo come di seguito meglio esplicitato:

- l'Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie per 1,9 milioni di Euro negativi; la voce fa riferimento all'adeguamento di valore dell'attività finanziaria costituita dal prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund - HTBF Comparto Euro. L'adeguamento di valore riflette la situazione di stress in cui versa il fondo emittente dello strumento obbligazionario e gli impatti della pandemia da COVID-19 sul settore;
- l'Adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari è negativo per l'esercizio 2020 e risulta pari a circa - 4,3 milioni di Euro. Il valore del portafoglio immobiliare subisce una significativa riduzione rispetto al 31 dicembre 2019 in ragione degli effetti della pandemia da Covid-19 sul mercato immobiliare soprattutto per le asset class Retail e Hospitality.

L'*Utile/(Perdita) dell'esercizio* risulta pari a una perdita per 9,3 milioni Euro; alla stessa concorrono altresì oneri finanziari netti per 3,9 milioni di Euro - con un peggioramento rispetto al 31 dicembre 2019 pari a 1,8 milioni di Euro - a seguito del recepimento degli effetti contabili non ricorrenti connessi al rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario con UniCredit S.p.A. avvenuto in data 29 gennaio 2021.

Il *Fund From Operations (FFO)* è calcolato come utile/(perdita) netta del periodo rettificato per i componenti di costo e ricavo non monetari e per i componenti economici non ricorrenti.

Si rimanda ai paragrafi Il Portafoglio immobiliare, Analisi andamento economico e Analisi andamento patrimoniale della presente Relazione per ulteriori dettagli.

Eventi di Rilievo dell'esercizio

Si riportano di seguito gli eventi di rilievo dell'esercizio 2020.

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 Info 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 "Fondo 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. 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) 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. 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.

In data **5 maggio 2020**, facendo seguito a quanto comunicato il 28 febbraio 2020, la Società ha reso noto che, tenuto conto dell'emergenza sanitaria in atto, è in corso tra la Società e Hotel alla Salute S.r.l. una rinegoziazione del termine finale entro cui perfezionare l'operazione, originariamente previsto entro il 27 aprile 2020, alle condizioni già precedentemente comunicate al mercato.

In data **13 maggio 2020**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS), recante i seguenti principali risultati dell'esercizio 2019:

- il **Risultato netto consolidato dell'esercizio** è risultato 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** è risultato 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** si è attestato 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 è attestato 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** è risultato 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** è risultato pari al 49,28% al 31 dicembre 2019 rispetto al 55,54% al 31 dicembre 2018.

Nel rispetto del vigente contesto normativo, il Consiglio di Amministrazione ha proposto di destinare l'utile dell'esercizio 2019, pari a 304.207,82 Euro, 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.

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 D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (il "TUF"), denominato "*Piano di Performance Share 2019-2021*".

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.

Nei mesi **da marzo a maggio 2020** il Gruppo, alla luce degli elementi di contesto e dell'incertezza sull'evoluzione della pandemia e degli interventi normativi correlati, al fine di mitigare i potenziali effetti sulle voci di ricavo e/o relativi incassi derivanti da una dilazione o riduzione dei canoni di locazione che sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni con i conduttori, ha ritenuto opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18\2020, cd. "Cura Italia" e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti in essere. Si segnala che, a seguito dell'estensione avvenuta con l'approvazione della Legge di Bilancio del 30 dicembre 2020, i suddetti benefici sono estesi sino al 30 giugno 2021.

In data **3 giugno 2020**, nel rispetto dei termini di legge, sono state messe a disposizione del pubblico presso la sede legale, sul sito *internet* della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato

1INFO, le liste per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione. Le liste sono state regolarmente presentate entro il termine del 1° giugno 2020 dall’Azionista di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. in a.s., gestore in via discrezionale e indipendente dei Fondi Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, e Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, titolare complessivamente di n. 5.553.224 azioni, pari al 50,43% del capitale sociale della Società, e dall’Azionista di minoranza Associazione Cassa di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali (“CNPR”), titolare complessivamente di n. 606.550 azioni, pari al 5,51% del capitale sociale della Società, e dall’Azionista di minoranza Fondo Pensione per il personale dell’ex Banca di Roma, titolare complessivamente di n. 1.844.337 azioni, pari al 16,75% del capitale sociale della Società e sono risultate corredate della documentazione richiesta dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dall’articolo 16 dello statuto sociale.

In data **9 giugno 2020** la Società ha ottenuto la conferma della certificazione del sistema di gestione della qualità secondo la norma UNI EN ISO 9001:2015 senza osservazioni né non conformità. Il percorso per il conseguimento della conferma della certificazione da parte di “Lloyd’s Register Quality Assurance” si è basato su un’accurata valutazione campionaria dei processi aziendali; sono stati verificati i processi di governo della Società, gestione risorse umane, di progettazione commerciale e gestione dei requisiti del cliente.

L’attività di audit condotta ha, infine, evidenziato che la Società è orientata al miglioramento continuo e il Top Management ha mostrato un adeguato impegno nel garantire risorse in funzione degli obiettivi definiti per il miglioramento del Sistema di gestione per la qualità.

In data **23 giugno 2020** la Società, facendo seguito a quanto comunicato in data 3 giugno 2020, ha reso noto che, in pari data, l’Azionista di minoranza Fondo Pensione per il personale dell’ex Banca di Roma, titolare complessivamente di n. 1.844.337 azioni pari al 16,75% del capitale sociale della Società, ha comunicato alla Società il ritiro della lista presentata per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Società, posto al terzo punto all’ordine del giorno dell’Assemblea Ordinaria convocata presso la sede legale della Società, in prima convocazione per il giorno 26 giugno 2020 alle ore 15:00 ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 15 luglio 2020, stessi luogo ed ora. La Società ha precisato, conseguentemente, che il rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Società sarebbe avvenuto unicamente sulla base delle seguenti liste: (i) Lista n. 1 presentata dall’Azionista di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. in a.s., gestore in via discrezionale e indipendente dei Fondi Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, e Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, titolare complessivamente di n. 5.553.224 azioni, pari al 50,43% del capitale sociale della Società, e (ii) Lista n. 2 presentata dall’Azionista di minoranza Associazione Cassa di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali, titolare complessivamente di n.606.550 azioni, pari al 5,51% del capitale sociale della Società.

In data **26 giugno 2020** la Società ha reso noto che, non essendo stato raggiunto il *quorum* costitutivo per la prima convocazione dell’Assemblea Ordinaria degli Azionisti, la stessa si sarebbe tenuta in seconda convocazione, il giorno 15 luglio 2020 alle ore 15:00 sempre presso la sede legale in Roma, Via del Tritone n. 132. La Società ha rammentato inoltre che, in considerazione della situazione di emergenza epidemiologica da COVID-19 e nel rispetto dei fondamentali principi di tutela della salute, ai sensi dell’art. 106, comma 4 del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 (convertito con Legge 24 aprile 2020 n. 27), l’intervento in Assemblea di coloro ai quali spetta il diritto di voto sarebbe stato consentito esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell’art. 135-*undecies* del TUF, Computershare S.p.A., con le modalità e nei termini riportati nell’avviso di convocazione pubblicato sin dal 15 maggio 2020 sul sito internet della società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info.

Con riferimento all'operazione di maggiore rilevanza di cui alla comunicazione al mercato del 6 febbraio 2020, a seguito degli eventi meglio descritti nel paragrafo Operazioni con parti correlate della presente Relazione Finanziaria Semestrale, in data **1° luglio 2020**, Nova Re ha presentato, presso il Tribunale di Milano, ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti di Sorgente SGR S.p.A. in A.S., in qualità di gestore del Fondo "Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano".

In data **15 luglio 2020** si è riunita, in seconda convocazione, l'Assemblea degli Azionisti della Società in sede ordinaria e ha assunto le seguenti deliberazioni:

1. preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della gestione dell'esercizio 2019, del Progetto di bilancio dell'esercizio 2019, delle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, ha approvato all'unanimità il Bilancio dell'esercizio 2019, nella versione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e pubblicata in data 28 maggio 2020;
2. ha deliberato di rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile e art. 132 del D.Lgs. n. 58/98. L'autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie è valida per 18 mesi a far tempo dalla data del 1° gennaio 2021 (avuto riguardo alle misure e alle condizioni previste dal recente D.L. 8 aprile 2020 n. 23, c.d. "Decreto Liquidità", convertito, con modificazioni dalla Legge 5 giugno 2020 n. 40), e riguarda atti di acquisto da effettuarsi, anche in più riprese, in misura non eccedente la quinta parte del capitale sociale *pro-tempore*, e così ad oggi per massime n. 2.202.510 azioni ordinarie senza valore nominale, tenuto conto delle azioni detenute dalla Società e dalle sue controllate, e in ogni caso nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato. L'autorizzazione include la facoltà di disporre senza limiti di tempo delle azioni in portafoglio, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti;
3. ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione, determinandone il numero in sette membri e la scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, nelle persone di:
 - (i) Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente;
 - (ii) Stefano Cervone;
 - (iii) Gian Marco Committeri;
 - (iv) Serena La Torre;
 - (v) Elisabetta Maggini;
 - (vi) Luisa Scovazzo;
 - (vii) Andrea Maria Azzaro.

I Consiglieri sono stati tratti dalla lista presentata dall'Azionista di maggioranza Sorgente SGR - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due (titolare di una partecipazione pari al 50,43% del capitale sociale), che ha conseguito voti favorevoli pari al 91,62% circa del capitale presente e votante, ad eccezione del Consigliere Andrea Maria Azzaro, tratto dalla lista presentata dall'Azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali (titolare di una partecipazione pari al 5,51% del capitale sociale) che ha conseguito voti favorevoli pari all'8,38% circa del capitale presente e votante.

4. non ha approvato le proposte di deliberazione sui punti quarto e quinto all'ordine del giorno relative alla (i) Politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, (ii) alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, e (iii) alla modifica del "Piano di Performance Share 2019 - 2021".

Sempre in data **15 luglio 2020**, il Consiglio d'Amministrazione della Società ha confermato Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società. Il Consiglio di Amministrazione ha poi provveduto ad accertare la sussistenza dei requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti ai fini della regolare costituzione dell'organo amministrativo; ha valutato sussistenti, in particolare, (i) i requisiti di non esecutività previsti dall'art. 2 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate in capo agli Amministratori Gian Marco Committeri, Serena La Torre, Elisabetta Maggini, Luisa Scovazzo e Andrea Maria Azzaro, (ii) i requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma 3 del D. Lgs. n. 58/98 in capo agli Amministratori Gian Marco Committeri, Serena La Torre, Luisa Scovazzo e Andrea Maria Azzaro, e (iii) i requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Mercati e dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate in capo agli Amministratori Serena La Torre, Gian Marco Committeri ed Andrea Maria Azzaro.

Il Consiglio ha altresì deliberato di ricostituire il Comitato Indipendenti interno al Consiglio, composto da Gian Marco Committeri (Presidente), Serena La Torre ed Andrea Maria Azzaro, che avrà le funzioni - di volta, in volta - di Comitato per l'operatività con le parti correlate, Comitato Controllo e Rischi, Comitato Nomine, Comitato Remunerazione e Comitato Investimenti.

Infine, facendo seguito a quanto comunicato al mercato in data 21 novembre 2019 e 18 marzo 2020, la Società ha fornito un aggiornamento sull'ipotesi di aumento di capitale, uno dei tre pilastri fondamentali su cui si basano le linee attuative del Piano Industriale 2020 - 2024, con particolare riferimento allo stato delle interlocuzioni avviate da tempo dalla Società con un numero selezionato di investitori di primario *standing*, preordinate ad individuare un soggetto interessato ad investire in Nova Re e a supportarne le linee strategiche, al quale eventualmente riservare la sottoscrizione del prospettato aumento di capitale.

Tenuto conto che la diffusione della pandemia da COVID-19 ha ritardato i processi di confronto, la Società ha informato che tali interlocuzioni non hanno condotto ad accordi vincolanti ma ne è prevista la prosecuzione. A tale riguardo, considerata la scadenza della delega assembleare ad aumentare il capitale sociale alla data del 25 luglio 2020, la Società ha informato il mercato dell'intenzione di convocare un'Assemblea straordinaria dei Soci per l'attribuzione di una nuova delega al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale ai sensi dell'art. 2443 c.c., al fine di consentire l'eventuale perfezionamento dell'operazione laddove le interlocuzioni avessero esito positivo.

In data **24 luglio 2020**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti, in sede ordinaria e straordinaria, in prima convocazione per il giorno 27 agosto 2020, ed occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 31 agosto 2020, per deliberare sul seguente ordine del giorno:

Parte Ordinaria:

1. Politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; proposta di revoca del "Piano di Performance Share 2019-2021" approvato dall'Assemblea del 7 maggio 2019; deliberazioni inerenti e conseguenti;

Parte Straordinaria:

1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 60 milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro il 31 ottobre 2020, 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; conseguente modifica dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'unico punto di Parte Ordinaria, in considerazione della circostanza che l'Assemblea dei Soci del 15 luglio 2020 non ha approvato le proposte di delibera sui punti quarto e quinto all'ordine del giorno relative all'approvazione (i) della Politica di remunerazione 2020-2022 illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, nonché (ii) delle modifiche del "*Piano di Performance Share 2019 - 2021*" descritte nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla relativa materia all'ordine del giorno predisposta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF, il nuovo Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea del 15 luglio 2020 ha deciso di sottoporre all'Assemblea dei Soci una nuova Politica di Remunerazione, che preveda la revoca degli attuali sistemi di incentivazione di breve periodo (MBO 2020) e di medio-lungo periodo (Piano di Performance Share 2019 - 2021), ed il rinvio dell'adozione dei nuovi sistemi di incentivazione (sia di breve periodo sia di medio-lungo periodo) all'esito del perfezionamento dell'operazione di ricapitalizzazione della Società, di cui all'unico punto di parte straordinaria.

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'unico punto di Parte Straordinaria, facendo seguito a quanto comunicato da ultimo in data 15 luglio 2020 e tenuto conto della scadenza della delega assembleare ad aumentare il capitale sociale, il Consiglio di Amministrazione ha inteso proporre all'Assemblea dei Soci il conferimento di una nuova delega ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, da esercitare entro il termine del 31 ottobre 2020 qualora le interlocuzioni - che la Società ha da tempo avviato con un numero selezionato di primari investitori e preordinate ad individuare un soggetto interessato ad investire in Nova Re e supportarne le linee strategiche di cui al Piano industriale 2020-2024 - abbiano esito positivo ovvero, in ogni caso, qualora il Consiglio ritenga che ricorrano i presupposti per un siffatto esercizio, nel migliore interesse della Società.

In data **11 agosto 2020**, la Società, facendo seguito alla pubblicazione della relazione finanziaria annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e in ottemperanza alle linee guida emanate dall'ESMA e da CONSOB in merito all'informativa sugli impatti della pandemia da COVID-19, ha comunicato che, preso atto delle profonde difficoltà settoriali generate dal periodo di c.d. *lockdown*, ha ritenuto opportuno perseguire un atteggiamento di massima collaborazione nei confronti dei propri conduttori, con l'obiettivo di fornire un proprio contributo alle filiere colpite e di limitare gli impatti negativi sulle locazioni in essere. Le *asset class* maggiormente impattate dalla pandemia sono state quella commerciale ed alberghiera che, nel caso specifico di Nova Re, riguardano quattro dei sette immobili attualmente in portafoglio, che generano il 62% circa del fatturato annuo da locazioni del Gruppo.

I principali conduttori del Gruppo hanno infatti dovuto far fronte ad un'imprevedibile, fulminea e rilevante riduzione della domanda da parte della rispettiva clientela, principalmente riconducibile (i) alla chiusura prolungata delle attività a causa delle misure di contenimento del virus imposte dal Governo, nonché (ii) alle ricadute che tale chiusura ha comportato con riguardo ai rispettivi *business* e all'incertezza in merito alla tempistica di rientro alla normalità dei consumi.

La Società ha informato di essersi costantemente confrontata con i propri *tenants* sin dall'inizio della crisi per l'individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento

dei danni prodotti dalla pandemia, con la finalità di salvaguardare la qualità delle relazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, al fine di mitigare il rischio che, a fronte della crisi caratterizzante l'attività dei predetti *tenants*, l'esperimento dei rimedi previsti contrattualmente potesse condurre all'interruzione dei relativi rapporti, con effetti negativi sul *business* e sulle prospettive della Società. Tali attività di confronto e interlocuzione hanno portato alla sottoscrizione di specifiche intese con i principali conduttori, aventi a oggetto la rinuncia, da parte della Società, a percepire una parte dei canoni di locazione pari a circa il 23% del monte canoni complessivo dell'esercizio 2020 (c.d. *'free rent'*).

In ottica di tempestiva e massima trasparenza verso il mercato, Nova Re ha informato il mercato di stimare che le suddette circostanze possano determinare, al netto di eventuali altri effetti al momento non quantificabili, un impatto economico negativo diretto in termini di minori ricavi per € 1,34 milioni. Fermo quanto precede, la Società ha precisato che un quadro maggiormente dettagliato potrà essere fornito in occasione della pubblicazione della relazione semestrale al 30 giugno 2020, la cui data di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione è fissata per il 14 settembre 2020.

La Società ha informato che, nonostante il contesto di riferimento, le attività volte all'implementazione del Piano industriale 2020-2024 denominato "Nova Re 2020 Sailing Fast Plan", stessero proseguendo e, in particolare, le interlocuzioni con un numero selezionato di investitori e di potenziali partner strategici, al fine di valutare l'eventuale interesse di questi ultimi a investire nel capitale di Nova Re e a supportare la Società nel percorso di rafforzamento e di investimento immobiliare tracciato dal Consiglio.

Facendo seguito a quanto comunicato al mercato il 28 febbraio ed il 5 maggio 2020, la Società ha reso noto altresì che, tenuto conto della crisi economica generata dall'emergenza sanitaria in atto, il Socio Hotel alla Salute S.r.l. ha rinunciato alla facoltà di riacquistare il complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato a Verona ed acquisito dalla Società in data 10 maggio 2019, venendo così definitivamente meno l'opzione di riacquisto originariamente accordata ad Hotel alla Salute S.r.l.

In data **12 agosto 2020**, la Società ha comunicato, con riferimento all'Assemblea dei Soci convocata per il 27 agosto (in prima convocazione) che è stata inserita una precisazione nei considerando della proposta di delibera, volta a chiarire che il termine del 31 ottobre 2020 per l'eventuale esercizio della delega è stato individuato coerentemente con il termine ipotizzato per la conclusione delle interlocuzioni in corso con potenziali investitori, che sono finalizzate a valutare l'eventuale interesse di questi ultimi a investire nel capitale della Società.

In data **27 agosto 2020** si è tenuta, in prima convocazione, l'Assemblea degli Azionisti, in sede ordinaria e straordinaria, ed ha approvato tutte le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione all'ordine del giorno.

In particolare, con riferimento alle proposte di deliberazione di cui all'unico punto di parte ordinaria, l'Assemblea dei Soci ha approvato la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. per l'esercizio 2020 illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 123-ter e 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 nonché revocato la delibera di approvazione del Piano di Performance Share 2019-2021 assunta dall'Assemblea dei Soci del 7 maggio 2019, e per l'effetto revocato il Piano di Performance Share 2019-2021 basato su strumenti finanziari della Società ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, tenuto conto che la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. prevede il rinvio dell'adozione dei nuovi sistemi di incentivazione (sia di breve periodo sia di medio-lungo

periodo) all'esito del perfezionamento dell'operazione di ricapitalizzazione della Società, di cui all'unico punto di parte straordinaria.

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'unico punto di parte straordinaria, l'Assemblea ha approvato il conferimento di una nuova delega ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile per l'importo massimo complessivo di Euro 60.000.000,00 (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo), anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e comma 5, del codice civile, esercitabile entro il termine del 31 ottobre 2020, qualora le interlocuzioni - che la Società ha avviato con un numero selezionato di primari investitori e preordinate ad individuare un soggetto interessato ad investire in Nova Re e supportarne le linee strategiche di cui al Piano industriale 2020-2024 - abbiano esito positivo ovvero, in ogni caso, qualora il Consiglio ritenga che ricorrano i presupposti per un siffatto esercizio, nel migliore interesse della Società.

Come già comunicato al mercato, da ultimo in data 11 e 12 agosto 2020, la Società ha ribadito che, considerato che le predette interlocuzioni con potenziali investitori sono in corso e non vi è alcuna certezza in merito alla conclusione delle stesse, non si è in grado di stabilire la tempistica di eventuale esercizio della delega, né le caratteristiche, i termini e le condizioni della prospettata operazione, ove la stessa sia effettivamente posta in essere.

In data **14 settembre 2020** la Società ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020, recante i seguenti principali risultati:

- Ricavi lordi da locazione: Euro 2.962 migliaia;
- Risultato del periodo: perdita netta pari a Euro 4.708 migliaia;
- Patrimonio Netto di Gruppo: Euro 63.646 migliaia (rispetto a Euro 68.341 migliaia al 31 dicembre 2019);
- Indebitamento finanziario netto: Euro 62.837 migliaia (rispetto Euro 63.683 migliaia al 31 dicembre 2019);
- Patrimonio immobiliare: Euro 123.300 migliaia;
- Loan to Value: 49,8% (49,28% al 31 dicembre 2019).

In data **25 settembre 2020** Nova Re SIIQ S.p.A. ha ottenuto un finanziamento pari a 2 milioni di Euro, garantito dal Mediocredito Centrale, da parte dell'istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40.

In data **7 ottobre 2020** la Società, ad esito di una procedura competitiva gestita dall'*advisor* finanziario Houlihan Lokey, ha deliberato di accettare l'offerta irrevocabile presentata da CPI Property Group ("CPI"), società lussemburghese *leader* nel settore del *real estate* a livello europeo, avente a oggetto la sottoscrizione di un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ.

In particolare, CPI si è impegnata a sottoscrivere per cassa un aumento riservato esclusivamente a sé stessa o ad altra società appartenente al medesimo gruppo (il "Gruppo CPI"), per un controvalore complessivo di circa 26 milioni di euro, al prezzo di 2,36 euro per azione (comprensivo di eventuale sovrapprezzo). Il prezzo offerto dall'Investitore è stato ritenuto congruo dal Consiglio di Nova RE, che si è avvalso del parere di congruità rilasciato da un consulente finanziario indipendente di primario *standing*, Intermonte Sim S.p.A.

CPI è una società lussemburghese facente capo all'imprenditore immobiliare ceco Radovan Vítek. Il Gruppo CPI, leader nel mercato di riferimento, possiede e gestisce un portafoglio immobiliare di

primo livello e diversificato, il cui valore stimato era pari a circa 9,8 miliardi di euro al 30 giugno 2020. Il portafoglio del Gruppo CPI, concentrato prevalentemente in Repubblica Ceca (circa il 41%) e nell'area metropolitana di Berlino, in Germania (circa il 25%), è altamente diversificato e si compone di proprietà a uso uffici, immobili destinati al pubblico retail (quali centri commerciali e aree parcheggio), hotel e resort, immobili residenziali e anche destinati ai settori industriale, agricolo e logistico. CPI vanta altresì un *rating* di livello c.d. "investment grade" assegnato da parte delle agenzie internazionali S&P (BBB), Moody's (Baa2) e Japan Credit Rating Agency (A-).

Il Consiglio di Amministrazione di Nova RE, dopo un'attenta e approfondita valutazione e al termine di un percorso avviato nel corso del 2020, ha dunque reputato che il Gruppo CPI, avuto riguardo alla comprovata leadership di settore, alla solidità patrimoniale dello stesso e alla visione manageriale e di business condivisa, potesse costituire per la Società un partner di riferimento strategico, in grado di supportarne attivamente il percorso di sviluppo e il perseguimento degli obiettivi strategici di cui al Piano Industriale, a beneficio di tutti gli *stakeholders* di Nova RE in un'ottica di breve/medio periodo.

In data **29 ottobre 2020**, la Società ha pertanto deliberato di esercitare in via parziale la delega ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, conferita dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti del 27 agosto 2020, e di aumentare il capitale sociale della Società, a pagamento e in via inscindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile, per un ammontare complessivo di Euro 25.989.629,80, da liberarsi interamente in denaro, mediante l'emissione di n. 11.012.555 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, a un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari a Euro 2,36, da imputarsi interamente a capitale. Le azioni di nuova emissione sono state riservate in sottoscrizione a CPI che si era impegnata irrevocabilmente a sottoscriverle per cassa, proposta accettata dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re in data 7 ottobre 2020. In pari data, la società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. ha rilasciato il proprio parere di congruità in merito al Prezzo di Sottoscrizione, ai sensi dell'art. 2441, comma 6, del codice civile. Il termine stabilito dal Consiglio per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale è pari a 30 giorni dalla data di iscrizione della delibera presso il Registro delle Imprese di Roma ai sensi dell'art. 2436 del codice civile.

A seguito dell'emissione delle nuove azioni, CPI è venuta a detenere una partecipazione pari al 50% più una azione del capitale sociale di Nova RE, divenendo pertanto il nuovo azionista di controllo della Società, con conseguente obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto sulla totalità delle azioni di Nova RE, a un prezzo coincidente con il prezzo di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, pari a 2,36 euro per azione.

Posto che l'Aumento di Capitale è stato riservato a un unico soggetto, lo stesso è stato eseguito senza la preventiva pubblicazione di un prospetto di offerta ai sensi del Regolamento (UE) 2017/1129. Al momento della loro emissione, le nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale non sono state ammesse alle negoziazioni sul Mercato Telematico Azionario (MTA) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e, pertanto, alle stesse è stato attribuito un codice ISIN differente rispetto a quello delle azioni di Nova RE in circolazione.

L'Offerta è stata promossa ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 1, del TUF e delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999. Il Documento di Offerta è stato approvato da CONSOB in data 9 dicembre 2020.

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha pubblicato il Comunicato dell'Emittente, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF in data 10 dicembre 2020, con allegato il parere degli Amministratori Indipendenti ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, come di seguito specificato.

In data **1° novembre 2020** la Società ha informato il mercato che un azionista di minoranza, Sorgente Group Italia S.r.l., ha impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 che ha deliberato l'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 che ha accettato l'offerta di CPI Property Group S.A. e alla delibera assembleare del 27 agosto 2020, con cui era stata conferita al Consiglio di Amministrazione la delega ad aumentare il capitale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile. La Società ha informato il mercato di ritenere l'impugnativa e le relative argomentazioni pretestuose e destituite di ogni fondamento, ribadendo che l'Aumento di Capitale è stato deliberato nel rispetto di ogni requisito di legge e nel miglior interesse della Società e di tutti i suoi azionisti.

In data **2 novembre 2020** la Società ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell'esecuzione dell'aumento di capitale di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2020, in esercizio della delega che era stata conferita dall'Assemblea straordinaria del 27 agosto 2020 ai sensi dell'art. 2443 del codice civile.

In pari data, la Società ha provveduto a depositare per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma l'attestazione inerente l'esecuzione dell'aumento di capitale ai sensi dell'art. 2444 del codice civile. Il capitale sociale post aumento di capitale ammonta complessivamente ad Euro 63.264.527,93 suddiviso in 22.025.109 azioni senza valore nominale espresso.

In data **10 dicembre 2020**, la Società ha approvato il Comunicato dell'Emittente redatto ai sensi dell'art. 103, comma 3, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dell'art. 39 del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 relativo all'offerta pubblica di acquisto obbligatoria promossa CPI Property Group S.A. (l'"Offerente") ai sensi degli artt. 102, 106, comma 1, e 109 del TUF, avente a oggetto massime n. 10.974.349 azioni ordinarie della Società (l'"Offerta").

Ai fini dell'approvazione, il Consiglio ha tenuto altresì conto del parere dei Consiglieri Indipendenti non correlati all'Offerente, rilasciato ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, con allegata la *fairness opinion* di Studio Laghi S.r.l., in qualità di esperto indipendente individuato dagli stessi Consiglieri Indipendenti. Ad esito della riunione, in particolare, il Consiglio ha ritenuto congruo da un punto di vista finanziario il corrispettivo di Euro 2,36 per ciascuna azione ordinaria portata in adesione all'Offerta, rilevando peraltro che l'Offerta non è finalizzata al *delisting* delle azioni di Nova RE, che l'Offerente intende mantenere il regime SIIQ in capo alla Società e che i programmi futuri delineati da CPI Property Group appaiono coerenti con quanto indicato nell'offerta di sottoscrizione presentata dall'Offerente il 2 ottobre e accettata dal Consiglio di Amministrazione il 7 ottobre 2020 e in generale con le strategie di sviluppo dell'Emittente.

In data **3 dicembre 2020**, la Società ha (i) intimato lo sfratto per morosità al conduttore dell'immobile ad uso alberghiero sito in Verona, SHG Hotel Verona S.r.l., con contestuale citazione per la convalida di sfratto e (ii) chiesto al Tribunale di Verona l'emissione del decreto ingiuntivo per l'ammontare dei canoni ed oneri scaduti e mai pagati dal menzionato conduttore.

In data **30 dicembre 2020** la Società ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di alcune porzioni immobiliari ubicate ai piani primo e secondo dell'immobile sito in Milano, via Spadari, n. 2, adiacenti alle porzioni già di proprietà della Società ubicate ai piani terra ed interrato, al prezzo di Euro 7.500.000,00 oltre a tasse, imposte e *closing costs*.

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

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In data **15 gennaio 2021** la Società ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto delle porzioni immobiliari, locate ad OVS S.p.A., ubicate ai piani primo e secondo dell'immobile sito in Milano, via Spadari, n. 2, adiacenti alle porzioni già di proprietà della Società ubicate ai piani terra ed interrato, al prezzo di Euro 5,7 milioni di Euro oltre a tasse, imposte e *closing costs*. La stipula del contratto definitivo era sospensivamente condizionata al mancato esercizio o alla rinuncia all'esercizio della prelazione da parte del menzionato conduttore, rinuncia che è stata medio tempore formalizzata.

In data **25 gennaio 2021** la Società ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto delle ulteriori porzioni immobiliari, locate a Zara Italia S.r.l., ubicate al piano secondo dell'immobile sito in Milano, via Spadari, n. 2, adiacenti alle porzioni già di proprietà della Società ubicate ai piani terra, interrato, primo e secondo, al prezzo di Euro 1,8 milioni di Euro oltre a tasse, imposte e *closing costs*. Anche in questo caso, la stipula del contratto definitivo era sospensivamente condizionata al mancato esercizio o alla rinuncia all'esercizio della prelazione da parte del menzionato conduttore, rinuncia che è stata medio tempore formalizzata.

In data **26 gennaio 2021** a seguito della pubblicazione dei risultati definitivi dell'Offerta promossa da CPI Property Group S.A. ai sensi e per gli effetti degli articoli 102, 106 comma 1 e 109 del TUF, ad esito della Riapertura dei Termini, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato, è risultato che sono state portate in adesione complessive n. 9.348.018 azioni ordinarie di Nova Re, pari al 42,44% circa del capitale sociale dell'Emittente e all'85,18% circa delle azioni ordinarie di Nova Re oggetto dell'Offerta, per un Corrispettivo pari a Euro 2,36 per azione ordinaria e, dunque, per un controvalore complessivo pari ad Euro 22.061.322,48. Pertanto, CPI Property Group S.A. è venuto a detenere complessivamente n. 20.360.573 azioni ordinarie di NOVA RE, pari al 92,44% circa del relativo capitale sociale.

Inoltre, tenuto conto delle n. 38.205 azioni proprie di Nova Re (pari allo 0,17% circa del relativo capitale sociale), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 44-bis, comma 5, del Regolamento Emittenti, si deve far riferimento a n. 20.398.778 azioni, pari al 92,62% circa del capitale sociale, dunque, superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

A tal proposito, si segnala che CPI, come già dichiarato nel Documento di Offerta, intende ripristinare entro novanta giorni un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, secondo le modalità - quali, a titolo esemplificativo, cessione di azioni ordinarie di Nova RE, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione riservati a soggetti diversi da azionisti che detengano partecipazioni rilevanti ai sensi dell'art. 120 del TUF - che verranno ritenute più opportune alla luce, tra l'altro, delle condizioni di mercato. Come già specificato nel Documento di Offerta, CPI Property Group S.A. adotterà, nei termini previsti dalle applicabili disposizioni normative vigenti, ogni iniziativa utile finalizzata a ridurre la propria partecipazione al di sotto della soglia del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili al fine di mantenere il regime speciale di Società di Investimento Immobiliare Quotata (c.d. regime SIIQ), ai sensi dell'art. 1, commi 119 ss. della Legge Finanziaria 2007.

In data **27 gennaio 2021** la Società ha approvato una proposta di finanziamento pervenuta dall'azionista di riferimento CPI, per un importo pari a circa Euro 54,6 milioni, destinato alla copertura dei costi sostenuti da Nova RE ai fini del rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A.. Il Finanziamento, erogato dall'azionista in un'unica *tranche*, ha una durata quinquennale e prevede un

tasso di interesse nominale fisso pari al 2,1% annuo. Sia il rimborso del Finanziamento, sia il pagamento degli interessi avverranno in un'unica soluzione alla data di scadenza, salvo rimborso anticipato. Non sono previsti costi accessori, né la prestazione di alcuna garanzia da parte di Nova Re. CPI è una parte correlata di Nova Re in quanto soggetto che controlla la Società ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs n. 58/1998 e che esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del codice civile. La sottoscrizione del contratto di Finanziamento si qualifica inoltre come "Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento Consob n. 17221/2010 (il "Regolamento OPC"). Pertanto, l'operazione di Finanziamento è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione con il preventivo e unanime parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi, Nomine, Remunerazione e Parti Correlate di Nova RE, composto interamente da Consiglieri indipendenti e non correlati alla controparte.

In data **29 gennaio 2021**, la Società ha rimborsato in via anticipata e volontaria il debito residuo del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A. per un ammontare pari a 51,7 migliaia di Euro comprensivo di interessi maturati alla data. Sempre in data 29 gennaio 2021 è stato altresì estinto il debito relativo al contratto derivato per la copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse del suddetto finanziamento ipotecario per un ammontare pari a 1,9 milioni di Euro.

In data **5 febbraio 2021** la Società ha costituito Fidelio Engineering S.r.l. società di *engineering*, interamente controllata da Nova Re, che ha quale oggetto sociale lo svolgimento in Italia ed all'estero di attività volte alla riqualificazione e valorizzazione di aree oggetto di sviluppo immobiliare o di edifici già esistenti oggetto di valorizzazione, al fine di supportare le iniziative di sviluppo e valorizzazione immobiliare del gruppo CPI, già avviate in Italia, consentendo al contempo a Nova Re di ricevere dei flussi di ricavo certi.

In data **16 febbraio 2021**, a seguito del rimborso anticipato e volontario del mutuo ipotecario UniCredit, lo stesso istituto ha acconsentito alla cancellazione totale dell'ipoteca, allo scioglimento della cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto e all'estinzione del pegno sui conti correnti bancari.

In data **3 marzo 2021**, la Società, a seguito della volontà della società controllante CPI Property Group S.A. di conferire al revisore legale del gruppo tutti gli incarichi di revisione legale, ha inviato alla società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A., soggetto incaricato della revisione legale per il Gruppo Nova Re SIIQ, una proposta di risoluzione consensuale dell'incarico alla stessa conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2017 per il novennio 2017-2025. Il conferimento al revisore legale del gruppo di tutti gli incarichi di revisione legale permetterebbe, da un lato, una maggiore efficacia ed efficienza nello svolgimento delle attività di audit e, dall'altro, agevolerebbe altresì l'assunzione di responsabilità sull'intero gruppo, come peraltro previsto dalla vigente normativa in tema di revisione legale.

In data **4 marzo 2021** è stato attivato un precontenzioso in area risorse umane la cui evoluzione, alla data della presente Relazione Finanziaria annuale, sotto ogni profilo non è prevedibile né quantificabile.

In data **8 marzo 2021**, con riferimento alla causa civile, promossa dalla Società contro SHG Hotel Verona S.r.l. il Tribunale di Verona, ha ritenuto, stante il periodo in cui è maturata la morosità, di negare la convalida dell'intimazione di sfratto per morosità. Con il medesimo provvedimento il Giudice ha altresì formulato una proposta conciliativa da trattare in sede della proponenda procedura di mediazione obbligatoria; in ultimo ha fissato l'udienza per l'esame del merito della controversia al 13 luglio 2021.

In data **9 marzo 2021** si è tenuta la prima udienza del giudizio promosso da Sorgente Group Italia S.r.l. che, si ricorda, aveva impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 che ha deliberato l'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 che ha accettato l'offerta di CPI Property Group S.A. e alla delibera assembleare del 27 agosto 2020, con cui era stata conferita al Consiglio di Amministrazione la delega ad aumentare il capitale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile. Nel corso di tale prima udienza il Giudice ha concesso alle parti termini per il deposito di memorie difensive. Il procedimento è stato rinviato all'udienza del 12 ottobre 2021.

In data **12 marzo 2021**, la società Ria Grant Thornton S.p.A. ha replicato alla scrivente di non avere osservazioni in merito all'interruzione anticipata proposta e che la stessa potrà essere formalizzata non appena verrà completato l'iter previsto dalla disciplina di riferimento con la deliberazione dell'Assemblea dei Soci della Società.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Andamento economico e del titolo

La recrudescenza dei contagi dall'autunno ha indotto un rallentamento dell'attività globale alla fine del 2020, soprattutto nei paesi avanzati. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive per il medio termine, ma i tempi e l'intensità del recupero restano incerti.

Nell'area dell'euro, gli effetti della pandemia sull'attività economica e sui prezzi si prefigurano più protratti di quanto precedentemente ipotizzato. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha ampliato e prolungato lo stimolo monetario, per assicurare condizioni di finanziamento favorevoli a tutti i settori per tutto il tempo che sarà richiesto a garantire il pieno sostegno all'economia e all'inflazione; è pronto a ricalibrare ancora i suoi strumenti se sarà necessario.

In Italia la crescita superiore alle attese nel terzo trimestre ha evidenziato una forte capacità di ripresa dell'economia. La seconda ondata pandemica, come negli altri paesi dell'area, ha tuttavia determinato una nuova contrazione del prodotto nel quarto trimestre: sulla base degli indicatori disponibili, tale flessione è attualmente valutabile nell'ordine del -3,5 per cento, anche se l'incertezza attorno a questa stima è molto elevata.

Il calo dell'attività è stato pronunciato nei servizi e marginale nella manifattura. Nelle indagini di Banca d'Italia le valutazioni delle imprese sono divenute meno favorevoli, ma restano lontane dal pessimismo raggiunto nella prima metà dello scorso anno; le aziende intendono espandere i propri piani di investimento per il 2021. Secondo le famiglie intervistate dalla Banca d'Italia sono i timori di contagio, più che le misure restrittive, a frenare ancora i consumi di servizi.

Nel terzo trimestre del 2020, il recupero delle esportazioni italiane di beni e servizi è stato molto significativo, ben superiore a quello registrato dal commercio mondiale; in autunno è proseguito ma con meno vigore. Negli ultimi mesi dello scorso anno sono ripresi gli afflussi di capitali e gli acquisti di titoli pubblici italiani da parte di non residenti; il saldo della Banca d'Italia su TARGET2 è migliorato. Grazie al protratto surplus di conto corrente, la posizione netta sull'estero è divenuta lievemente positiva dopo trent'anni di saldi negativi.

Nel trimestre estivo, con la riapertura delle attività sospese in primavera, sono fortemente aumentate le ore lavorate e si è ridotto il ricorso agli strumenti di integrazione salariale.

Anche il numero di posizioni di lavoro alle dipendenze è tornato a crescere. Gli ultimi dati disponibili indicano tuttavia un nuovo incremento dell'utilizzo della Cassa integrazione guadagni a partire da ottobre, seppure su livelli molto inferiori a quelli raggiunti durante la prima ondata dei contagi. In novembre il recupero del numero di nuove posizioni lavorative si è sostanzialmente interrotto, evidenziando un divario rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in particolare per i giovani e le donne.

La variazione dei prezzi al consumo è rimasta negativa, rispecchiando l'andamento dei prezzi nei settori dei servizi più colpiti dalla crisi, la cui dinamica continua a risentire della debolezza della domanda. Le aspettative di inflazione degli analisti e delle imprese prefigurano ancora valori molto contenuti nei prossimi dodici mesi.

Gli annunci sulla disponibilità dei vaccini, l'ulteriore sostegno monetario e di bilancio e il risolversi dell'incertezza legata alle elezioni presidenziali negli Stati Uniti hanno rafforzato l'ottimismo degli operatori sui mercati finanziari all'estero e in Italia. Il differenziale di rendimento tra i titoli pubblici

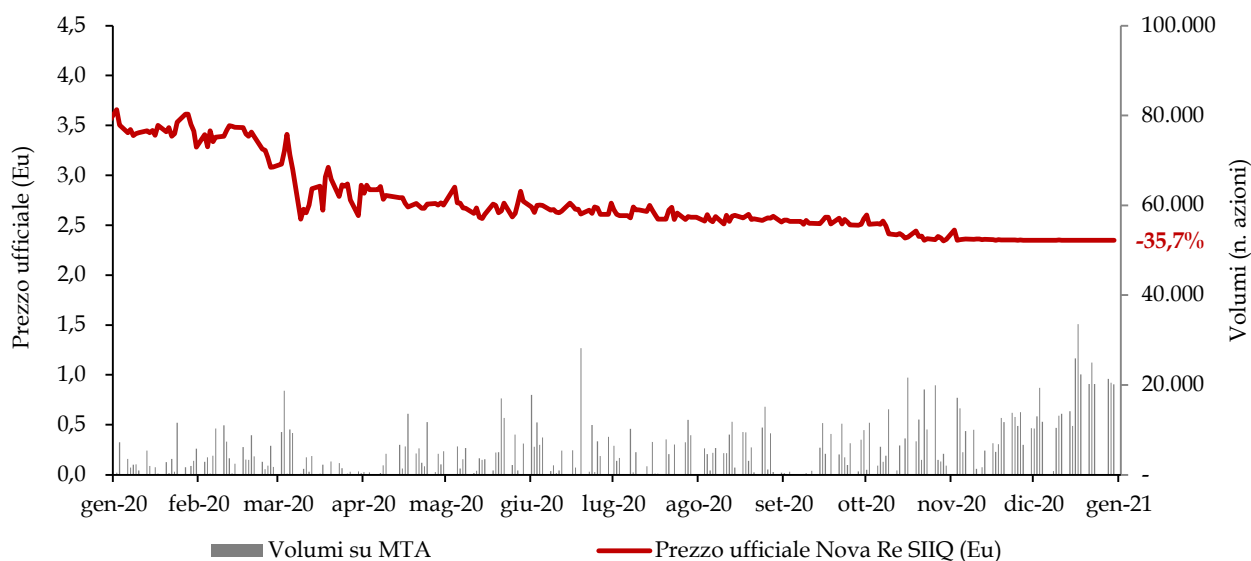
italiani e tedeschi sulla scadenza decennale permane su livelli inferiori a quelli osservati prima dell'emergenza sanitaria. I mercati finanziari restano tuttavia sensibili agli sviluppi della pandemia.

Le banche italiane hanno continuato a soddisfare la domanda di fondi da parte delle imprese. Le condizioni di offerta si sono mantenute nel complesso distese grazie al perdurare del sostegno proveniente dalla politica monetaria e dalle garanzie pubbliche. Il costo della provvista obbligazionaria delle banche si è ulteriormente ridotto e i tassi sui prestiti a imprese e famiglie sono rimasti su livelli contenuti.

In risposta al riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria, il Governo ha varato ulteriori interventi a supporto di famiglie e imprese nell'ultimo trimestre del 2020. La manovra di bilancio prevede un aumento dell'indebitamento netto, rispetto al quadro a legislazione vigente, nell'anno in corso e nel seguente. Un impulso espansivo aggiuntivo verrebbe dagli interventi che dovranno essere definiti nell'ambito della Next Generation EU (NGEU).

Nova Re è una società quotata all'MTA di Borsa Italiana. Le sue azioni sono identificate con il Codice ISIN IT0005330516 e il Codice Alfanumerico NR.

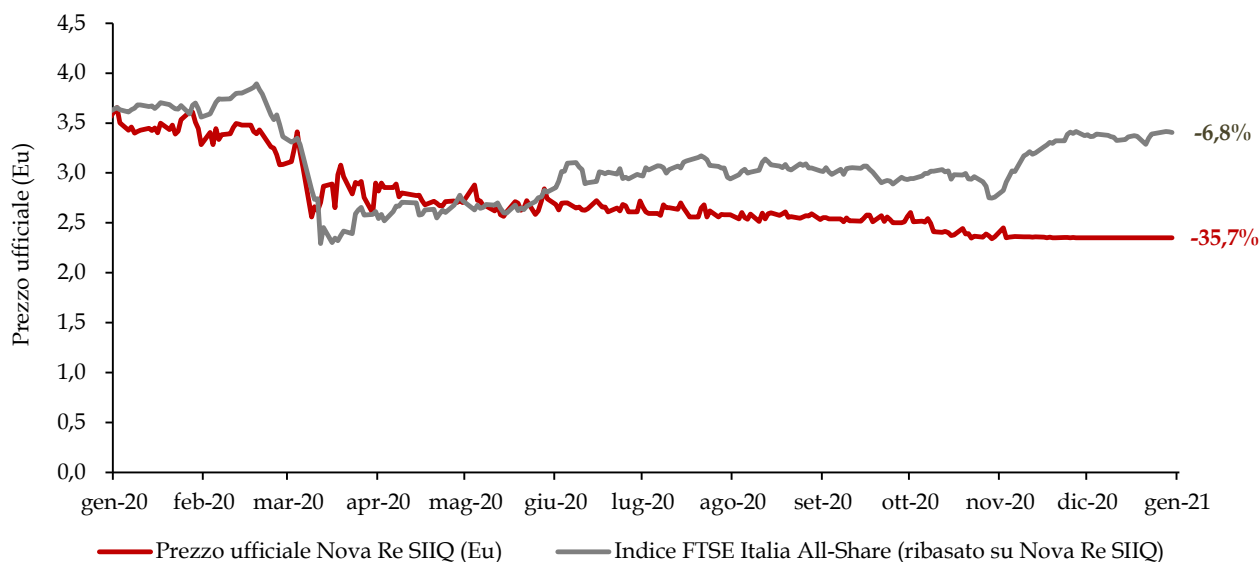
Si riportano nel grafico seguente l'andamento del titolo Nova Re nel periodo 2 gennaio 2020 - 30 dicembre 2020 e i volumi negoziati su MTA nel 2020.



Fonte: Bloomberg

L'andamento del prezzo del titolo Nova Re nel 2020 è stato influenzato dai seguenti elementi: (i) l'impatto della pandemia da COVID-19 sul mercato azionario italiano, in particolare a partire dal 21 febbraio 2020 (ultimo giorno di Borsa aperta antecedente il Decreto-legge n. 6 del 23 febbraio 2020 recante "Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19"), (ii) l'impatto della pandemia da COVID-19 sui risultati della Società, (iii) l'annuncio in data 7 ottobre 2020 dell'aumento di capitale per cassa da circa Euro 26 milioni riservato a CPI Property Group ad un prezzo di Euro 2,36 per azione e (iv) la successiva offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa da CPI Property Group su Nova Re ad un corrispettivo di Euro 2,36 per azione.

Nel 2020 i volumi negoziati complessivamente su MTA sono stati pari a circa 1,46 milioni di azioni ordinarie per un controvalore complessivo di circa Euro 3,8 milioni, corrispondente ad un prezzo medio ponderato per i volumi scambiati di circa Euro 2,60 per azione. I volumi medi giornalieri nell'anno sono stati pari a circa n. 5.700 azioni, con un massimo di n. 33.505 azioni scambiate il 17 dicembre 2020.



Fonte: Bloomberg

Nel 2020, la performance del titolo Nova Re (-35,7%) è risultata significativamente inferiore rispetto all'indice FTSE Italia All-Share (-6,8%); su tale performance ha impattato significativamente la diffusione della pandemia da COVID-19 che ha avuto effetti particolarmente rilevanti sull'andamento borsistico dei titoli del settore *real estate*.

Si ricorda inoltre che in data 7 ottobre 2020 vi è stato l'annuncio dell'aumento di capitale riservato a CPI Property Group che ha comportato la successiva promozione dell'OPA obbligatoria. In particolare, si osserva che a partire dall'8 ottobre 2020, il titolo Nova Re si è sostanzialmente allineato al corrispettivo d'OPA pari a Euro 2,36 per azione.

Riportiamo di seguito i dati registrati nel periodo 2 gennaio 2020 - 30 dicembre 2020.

		Data
Prezzo ufficiale massimo (Eu)	3,657	02/01/2020
Prezzo ufficiale minimo (Eu)	2,344	29/10/2020
Ultimo prezzo ufficiale (Eu)	2,350	30/12/2020
N. azioni ordinarie quotate ¹	10.974.349	30/12/2020
Capitalizzazione sulla base delle azioni ordinarie quotate ¹ (Eu)	25.789.720	30/12/2020
N. azioni ordinarie totali ¹	22.025.109	30/12/2020
Capitalizzazione sulla base delle azioni ordinarie totali ¹ (Eu)	51.759.006	30/12/2020
Percentuale flottante relativa alle azioni ordinarie quotate ^{1,2} (%)	16,77%	06/11/2020 ⁴
Percentuale flottante relativa alle azioni ordinarie totali ^{1,3} (%)	8,39%	06/11/2020 ⁴

Note: 1) Al netto di n. 38.205 azioni proprie; 2) Calcolato dalla Società escludendo le partecipazioni di Sorgente SGR S.p.A. in a.s., Fondo Pensione per il personale dell'ex Banca di Roma, Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e

Preti Commerciali e Hotel alla Salute; 3) Calcolato dalla Società escludendo le partecipazioni di CPI Property Group (n. 11.012.555 azioni ordinarie non quotate), Sorgente SGR S.p.A. in a.s., Fondo Pensione per il personale dell'ex Banca di Roma, Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Preti Commerciali e Hotel alla Salute; 4) Data dell'ultimo aggiornamento dell'azionariato di Nova Re (ante OPA) come riportato sul sito internet della Società.

Per ulteriori informazioni sull'andamento del titolo Nova Re e per gli aggiornamenti societari si invita a visitare il sito web istituzionale www.novare.it, in particolare la sezione Investor Relations.

Il contesto economico e il mercato immobiliare

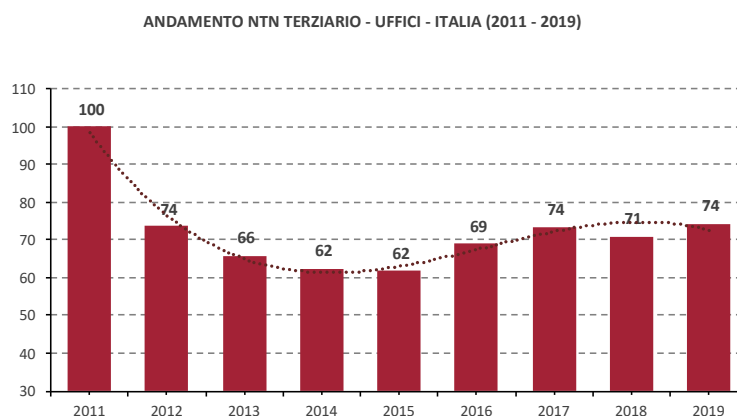
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso terziario

Nel corso del 2019, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 10.447 transazioni, +4,8% rispetto al 2018. Nel dettaglio, il 61% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 20% in Centro e il 19% al Sud.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2019)										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
NTN	Val. Ass.	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.997	10.477
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	4,8%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

*Nuova serie NTN residenziale comunicata nelle statistiche trimestrali Q4 2017



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello annuale, nel 2019 le performance sono positive in tutte e tre le macro aree con valori maggiormente positivi per il Centro (+7,1%); seguono il Nord (+4,9%) e il Sud (+2,3%).

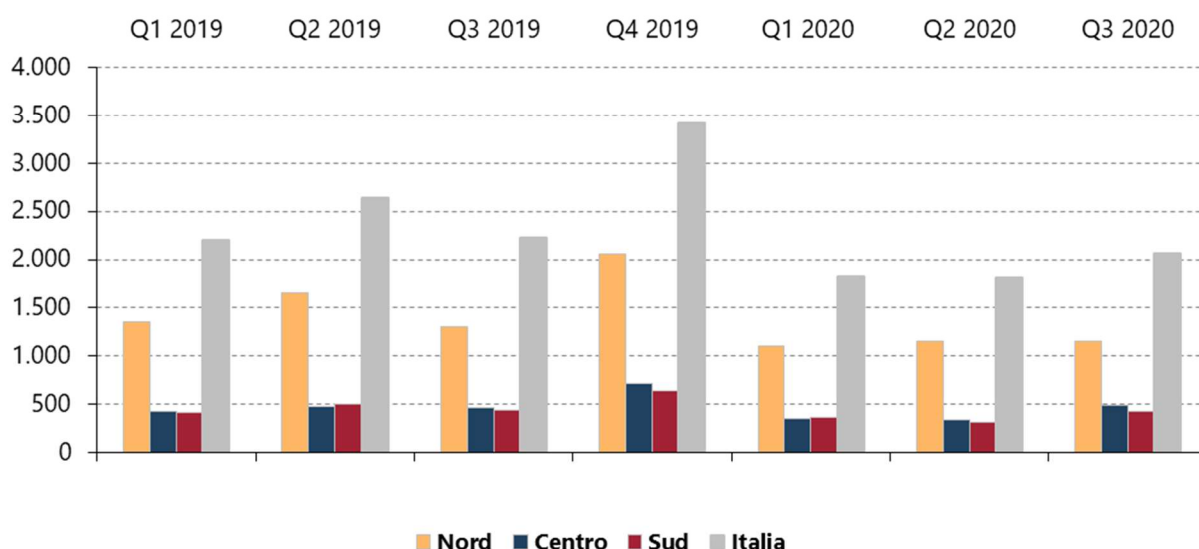
A livello trimestrale, nel primo trimestre del 2020 si sono registrate complessivamente 1.821 transazioni, con una variazione del -17,2% rispetto allo stesso periodo del 2019. Nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: Nord -18,6%, Centro -16,6% e Sud -13,3%. Nel secondo trimestre del 2020 si sono registrate 1.812 transazioni, con una variazione del -31,3% rispetto allo stesso

trimestre del 2019. Nelle tre macro aree si riscontrano variazioni in calo: -29,9% il Nord, -29,5% il Centro e -37,4% il Sud. Nel terzo trimestre del 2020 si sono registrate 2.067 transazioni, con una variazione del -7,1% rispetto allo stesso periodo del 2019. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni: -12,0% il Nord, +4,0% il Centro e -4,5% il Sud.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q3 2020)								COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE						
Macroarea	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19
Nord	1.358	1.653	1.310	2.055	1.105	1.159	1.153	4,9%	4,2%	4,3%	5,7%	-18,5%	-29,9%	-12,0%
Centro	425	480	470	714	354	338	489	-3,9%	-6,2%	30,2%	12,5%	-16,6%	-29,5%	4,0%
Sud	418	503	445	646	362	315	424	3,6%	-9,5%	2,7%	12,6%	-13,3%	-37,4%	-4,5%
Italia	2.201	2.636	2.225	3.415	1.821	1.812	2.067	2,8%	-0,7%	8,5%	8,3%	-17,2%	-31,3%	-7,1%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

**COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE
MACRO AREE (Q1 2019 - Q3 2020)**



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le province delle otto maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel 2019 si sono rilevate un totale di 4.010 transazioni, generando una variazione del +10,1% rispetto al 2018. In particolare, si sono registrate crescite in tutte le otto province: Palermo (+26,4%), Roma (+13,8%), Torino (+13,4%), Bologna, Firenze e Milano (+8,4%), Napoli (+7,6%) e infine Genova (+1,3%).

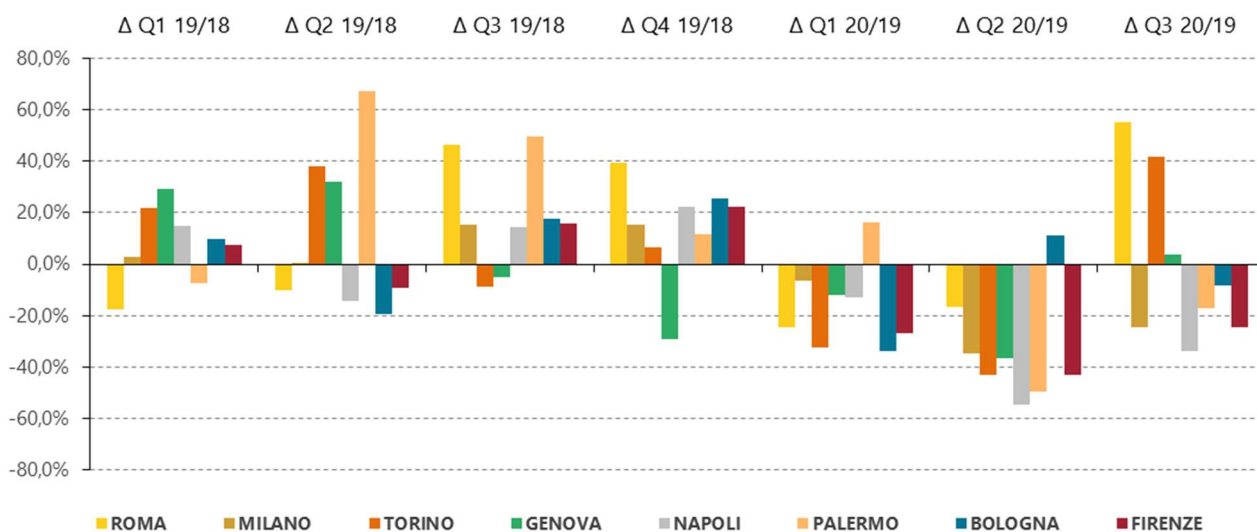
A livello trimestrale, nel primo trimestre del 2020 si sono registrate un totale di 665 transazioni, -16,7% rispetto allo stesso trimestre del 2019. In particolare, si rilevano cali in tutte le province analizzate: Bologna (-34,0%), Torino (-32,5%), Firenze (-27,0%), Roma (-24,7%), Napoli (-13,0%), Genova (-12,0%), Milano (-6,4%). Crescita positiva soltanto per la provincia di Palermo (+16,2%). Nel secondo trimestre del 2020 si sono registrate **683** transazioni, -33,2% rispetto allo stesso periodo

del 2019. In particolare, si rileva un decremento in quasi tutte le province analizzate: Napoli (-54,9%), Palermo (-49,5%), Torino (-43,2%), Firenze (-43,1%), Genova (-36,5%), Milano (-34,8%) e Roma (-16,9%). In controtendenza la provincia di Bologna in cui si registra una crescita del +11,2%. Nel terzo trimestre del 2020 si sono registrate 809 transazioni, -2,9% rispetto allo stesso trimestre del 2019. In particolare, si rileva un calo nelle province di Napoli (-33,6%), Firenze (-24,7%), Milano (-24,4%), Palermo (-17,1%) e Bologna (-8,5%). Dati positivi si rilevano nelle province di Roma (+55,4%), Torino (+41,7%) e Genova (+3,9%).

Province	COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2019 - Q3 2020)							COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE						
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19
ROMA	126	126	153	261	95	105	238	-17,6%	-10,2%	46,3%	39,4%	-24,7%	-15,9%	55,4%
MILANO	307	520	352	606	287	339	266	2,7%	0,5%	15,3%	15,5%	-6,4%	-34,8%	-24,4%
TORINO	95	91	63	120	64	52	89	21,7%	38,3%	-8,7%	6,7%	-32,5%	-43,2%	41,7%
GENOVA	38	31	32	31	33	20	34	29,2%	31,9%	-5,0%	-28,9%	-13,0%	-36,5%	3,9%
NAPOLI	57	81	76	102	50	36	51	14,8%	-14,1%	14,3%	22,3%	-13,0%	-54,9%	-33,6%
PALERMO	31	51	35	50	36	26	29	-7,4%	67,1%	49,6%	11,7%	16,2%	-49,5%	-17,1%
BOLOGNA	81	66	68	115	54	73	62	10,0%	-19,2%	17,9%	25,7%	-34,0%	11,2%	8,5%
FIRENZE	64	57	55	71	47	33	41	7,5%	9,2%	15,8%	22,3%	-21,0%	-43,1%	-24,7%
TOTALE	798	1.022	833	1.356	665	683	809	3,0%	0,6%	17,9%	18,4%	-16,7%	-33,2%	-2,9%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

**COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE
PRINCIPALI PROVINCE**



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Il mercato di Roma e provincia ad uso terziario

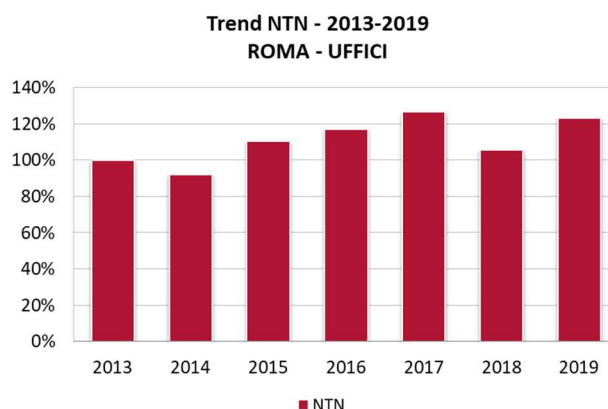
La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Terziario del Comune di Roma, nel periodo 2013-2019, presenta una media pari a 483 transazioni, con una fase di crescita dal 2013 pari a +23,4%.

Nel 2019 la variazione delle transazioni nel Comune di Roma (pari a +16,4%) è stata superiore alla variazione registrata dai dati regionali (+14,4%) e superiore alla variazione registrata dai dati nazionali (+4,8%).

Ambito Territoriale	MERCATO UFFICI							STATISTICHE		
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Media (μ)	Δ '19/'13	Δ '19/'18
ROMA										
NTN										
Val. Ass.	436	402	482	511	552	462	537	483	23,4%	16,4%
Var. %	-4,5%	-7,8%	20,1%	6,0%	8,1%	-16,4%	16,4%			

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

I grafici mostrano l'andamento annuale dell'NTN per il periodo 2013-2019 per il Comune di Roma.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Tendenze di mercato - canoni

Dall'analisi dei contratti di locazione, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazioni medi e "prime" ripartiti per zona.

In particolare, data la distribuzione degli immobili ad uso direzionale nella città di Roma, sono state individuate quattro macroaree quali, il centro, il semicentro, la zona Eur e la zona periferica, che racchiude anche i sottomercati Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra e l'asse Fiumicino.

Il prime rent delle locazioni avvenute al Q3 2020 è di 440 €/mq/anno, dato in diminuzione rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

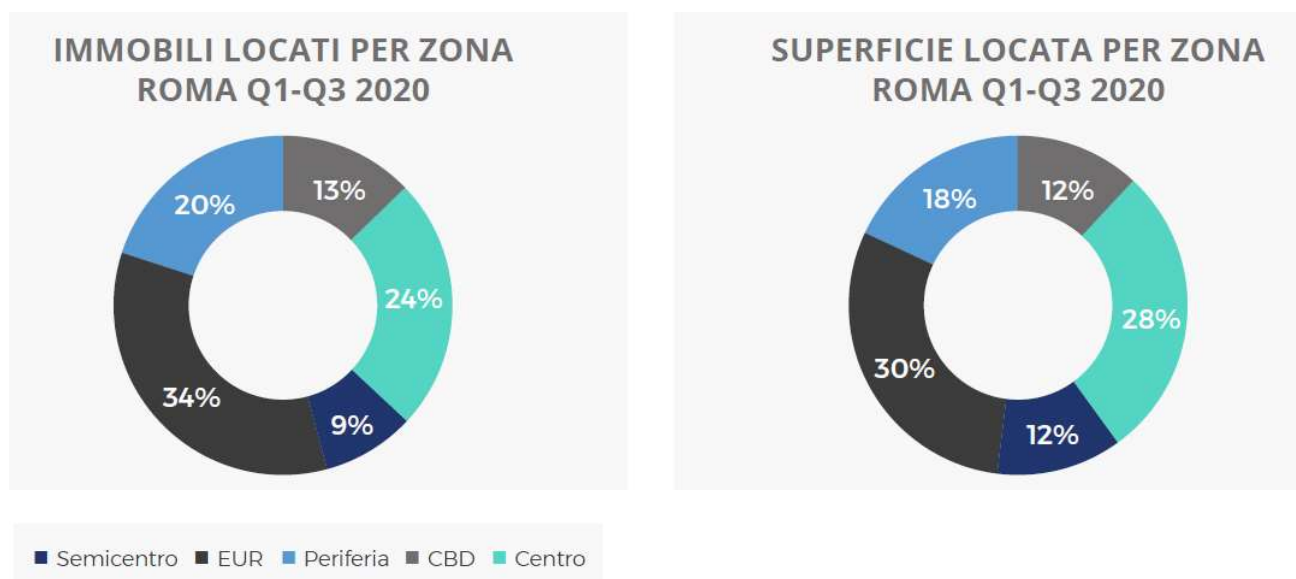
Si precisa che i canoni "prime" subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).

Tendenze di mercato - rendimenti

I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti sostanzialmente stabili, con un **Prime Yield** nella zona centrale di Roma **intorno al 5%**.

Tendenze di mercato - take up

Il take up stimato nei primi nove mesi del 2020 è stato di circa 57.400 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in calo rispetto allo stesso periodo del 2019. È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona EUR (34%), seguita dal Centro (24%). In termini di superficie troviamo in testa sempre la zona EUR con il 30% seguita dal Centro con il 28% del totale della superficie locata.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Il mercato retail in Italia

L'Italia è sempre stata una delle mete favorite da parte dei turisti di tutto il mondo. Ad attrarli sono le sue bellezze culturali e artistiche, naturali, gastronomiche e, non ultima, la moda. Ogni città italiana vanta infatti vie dello shopping, che sono sempre state grande richiamo per importanti flussi di turisti. Questi elementi di unicità, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid -19, non hanno potuto essere valorizzati: i periodi di lockdown di marzo-aprile, oltre alla ripresa di lockdown light regionali dal mese di novembre, ha determinato un significativo impatto in termini di riduzione dei flussi turistici in Italia: il centro studi di Federalberghi ha stimato per il 2020 un calo delle presenze complessivo del 56,1% ovvero circa 245 milioni di presenze totali perse soprattutto a causa del calo del 74% delle presenze dei non residenti e del 37,9% per le presenze degli italiani. Questo, oltre alle politiche di chiusura delle attività commerciali non essenziali, ha avuto certamente un riflesso sulle principali insegne delle high street.

Secondo il report Investment Ufficio Studi Gabetti, gli investimenti di tipologia retail, di cui è stato reso noto il valore, nei primi nove mesi del 2020 hanno raggiunto quota di circa 890 milioni di euro.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in Lombardia con 191 milioni di euro, pari al 22% del totale investito.

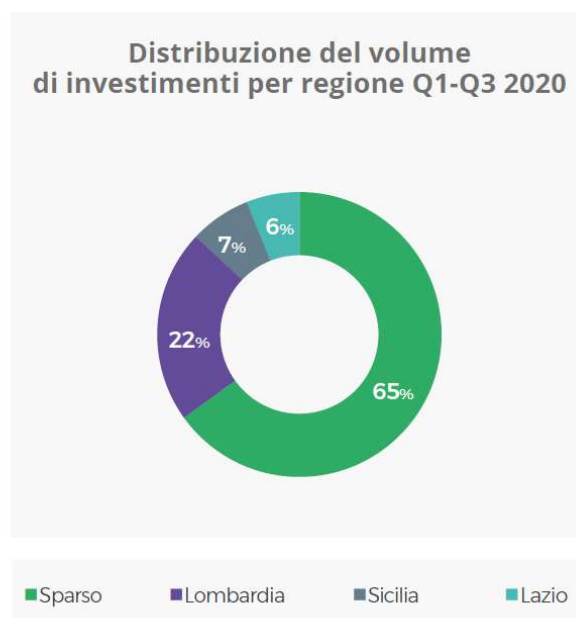
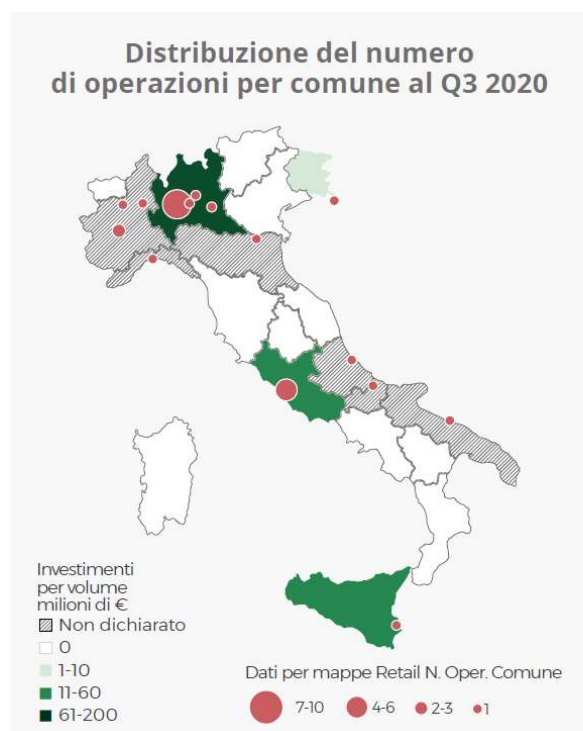
Nello specifico, sono state mappate un totale di 31 operazioni: 15 in Lombardia, di cui un immobile misto uffici/retail, 5 in Piemonte (di cui un immobile ad uso misto uffici/retail), 4 nel Lazio e singole operazioni in Emilia-Romagna, Abruzzo, Puglia, Liguria, Friuli Venezia Giulia, Sicilia e Molise. Si segnala che nel conteggio delle operazioni non è stata tenuta in considerazione l'operazione di Esselunga S.p.A, non potendo essere quantificato il numero delle operazioni.

Il valore medio degli investimenti retail stimato per asset, nei primi nove mesi del 2020, escluse le transazioni di immobili misti e l'operazione Esselunga, risulta pari a circa 15,6 milioni di euro.

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate dal Q1 2019 al Q3 2020:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
Q1 2019	Trophaeum Luxury retail	MI	15	Trophaeum	n.d.
Q2 2019	Portafoglio Centostazioni	TO,NA,PD,MI,RM	45	Altarea Cogedim	FS Italiane
Q2 2019	Immobile Piazza Meda 1	MI	26,5	Privato	DeA Capital
Q2 2019	Bruno B Calo	RM	15	Trophaeum AM	n.d.
Q3 2019	Immobile Zara	FI	50	Privato italiano	n.d.
Q1 2020	Quota 32,5% di La Villata S.p.A.	n.d.	435	Unicredit	Esselunga S.p.A. - La Villata S.p.A.
Q1 2020	Le Torri d'Europa	TS	1,5	n.d.	Amundi RE Italia SGR
Q1 2020	Immobile uso retail	MI	1	n.d.	n.d.
Q2 2020	5 Cash&Carry - Fondo Polvanera	NO, SV, TO	43,9	Kryalos SGR, Hayfin	BNP Paribas REIM SGR
Q2 2020	3 Negozi - high street	MI	7,2	n.d.	n.d.
Q3 2020	Portafoglio Leroy Merlin - Bricoman	Sparse sul territorio nazionale	n.d.	Blue SGR (JV Batipart e Covéa)	Gruppo Adeo
Q3 2020	Immobile retail Via del Babuino 36	RM	n.d.	Tander Inversiones Premier Alliance	Privato

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

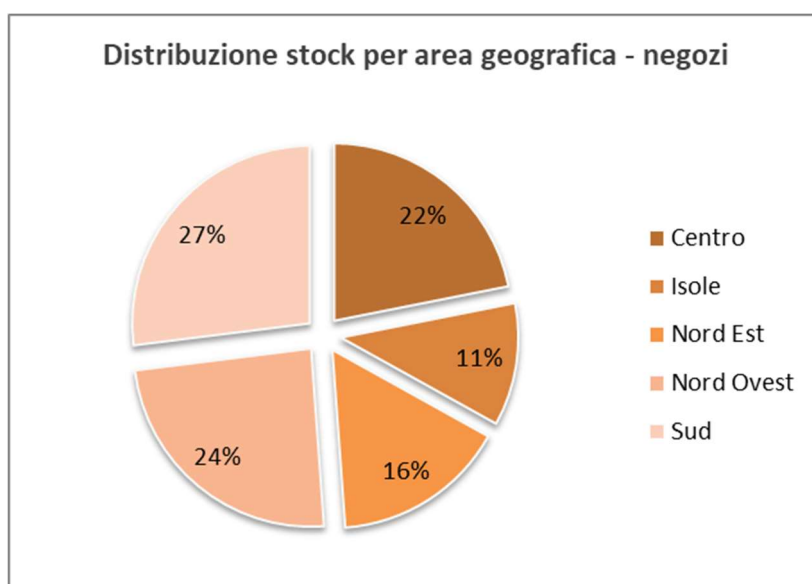
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Stock del mercato Retail in Italia - 2019

In Italia il mercato terziario, commerciale e produttivo ricopre il 15% dello stock immobiliare totale e il 10% delle transazioni.

In base allo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con i valori più elevati tra quelle di carattere non residenziale, facendo riferimento al numero di unità rilevanti censite dal catasto (circa 2,5 Milioni) che comprendono le categorie a destinazione negozi e laboratori.

% STOCK PER DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA NAZIONALE → La distribuzione geografica nazionale dei negozi vede primeggiare il Nord (40,%) a cui seguono il Sud Italia (27%) e il Centro (22%). Le Isole fanno registrare una quota pari all'11%.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su Rapporto Immobiliare 2020 OMI

% STOCK PER DISTRIBUZIONE REGIONALE → Osservando invece la distribuzione regionale sul territorio, la Lombardia presenta la maggior presenza relativa di negozi sul territorio con una quota di stock di negozi del 14,0%, al secondo posto troviamo la Campania 11,0% . Nelle altre macro-aree da segnalare, al Centro, il Lazio (10,0%), nelle Isole, la Sicilia (8,0%) e, nel Nord Est, il Veneto (8%).

Stock per area geografica e per regioni - negozi

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia Romagna	172.865	7%
	Friuli Venezia giulia	27.598	1%
	Veneto	199.667	8%
Nord Est		400.130	16%
Nord Ovest	Liguria	76.218	3%
	Lombardia	362.880	14%
	Piemonte	169.508	7%
	Valle D'Aosta	6.652	0%
Nord Ovest		615.258	24%
Centro	Lazio	245.704	10%
	Marche	77.295	3%
	Toscana	188.073	7%
	Umbria	43.759	2%
Centro		554.831	22%
Sud	Abruzzo	65.740	3%
	Basilicata	30.837	1%
	Calabria	100.334	4%
	Campania	280.894	11%
	Molise	14.512	1%
	Puglia	192.224	8%
Sud		684.541	27%
Isole	Sardegna	73.177	3%
	Sicilia	210.336	8%
Isole		283.513	11%
Italia		2.538.273	100%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su Rapporto Immobiliare 2020 OMI

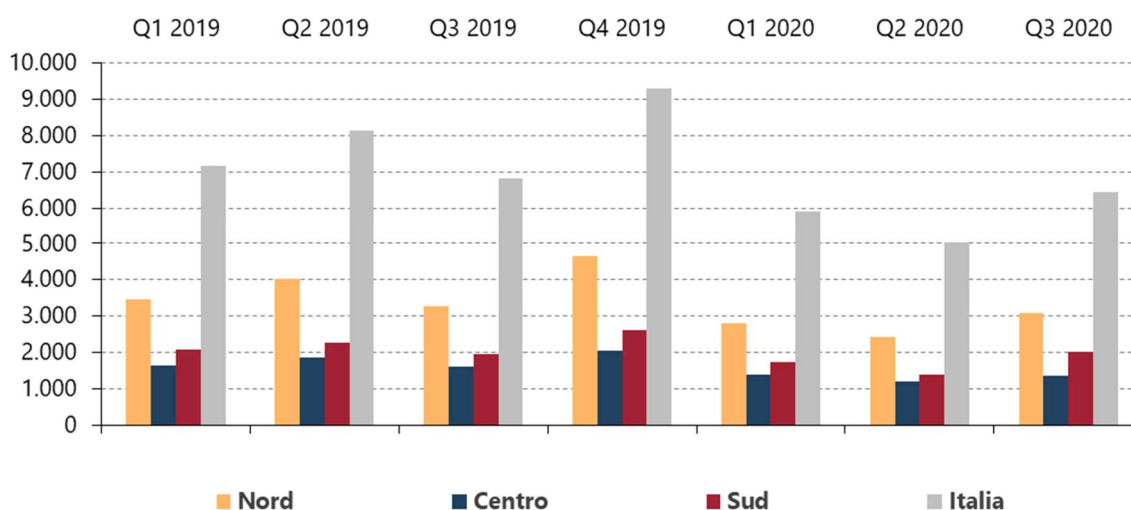
I volumi di compravendita

Nel corso del 2019, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di 31.435 transazioni, +6,5% rispetto al 2018.

Nel dettaglio, il 49% del totale delle transazioni sono state registrate al Nord, il 28% al Sud e il restante 23% al Centro.

A livello trimestrale, nei **primi tre trimestri del 2020** si sono registrate complessivamente **17.380** transazioni, con una variazione del **-21,5%** rispetto allo stesso periodo del 2019. Nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: Nord -22,8%, Centro -22,4% e Sud -18,4%.

**COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE
MACRO AREE (Q1 2019 - Q3 2020)**



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate - Statistiche trimestrali

A scala regionale in termini assoluti, nei primi nove mesi del 2020, le prime tre regioni per volume di transazioni sono la Lombardia, con 3.444 transazioni, il Lazio con 1.793 transazioni e Veneto (1.521).

NTN PER REGIONE - negozi e laboratori

REGIONE	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q1-Q3 2020	Var. Q1-Q3 2020/2019
Abruzzo	96	89	144	329	-12,7%
Basilicata	62	34	51	146	-19,1%
Calabria	131	97	189	417	-21,5%
Campania	442	417	621	1.480	-22,6%
Emilia-Romagna	451	400	495	1.346	-23,5%
Friuli- Venezia Giulia	58	30	68	156	-39,1%
Lazio	639	571	584	1.793	-23,8%
Liguria	151	122	164	437	-25,0%
Lombardia	1.168	995	1.281	3.444	-23,6%
Marche	152	132	184	468	-3,9%
Molise	20	20	26	67	-27,0%
Piemonte	454	415	509	1.378	-19,6%
Puglia	455	325	413	1.193	-8,6%
Sardegna	103	102	117	322	-31,3%
Sicilia	422	307	446	1.175	-17,5%
Toscana	496	437	512	1.445	-24,6%
Umbria	98	54	89	241	-26,6%
Valle d'Aosta	6	8	9	22	-42,1%
Veneto	515	461	546	1.521	-19,9%
Totale	5.918	5.015	6.447	17.380	-21,5%

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate - Statistiche trimestrali

L'andamento del mercato nelle high street italiane

Nell'attuale scenario economico profondamente alterato dalla pandemia, le *high street* risentono delle misure di lockdown al pari delle medie e grandi superfici di vendita e subiranno ancora un rallentamento dei fatturati dovuto all'assenza di compratori internazionali per il perdurare della chiusura delle frontiere.

Secondo i dati del sondaggio di Federazione Moda Italia sull'andamento delle vendite nel settore moda nei mesi di luglio e agosto di quest'anno, il 62% delle aziende ha evidenziato un calo rispetto alle entrate degli stessi due mesi del 2019. Il 22% ha registrato una stabilità ed un 16% un incremento. Il calo medio registrato è del 17% con posizioni più critiche nei centri delle grandi città, che hanno sofferto di più rispetto alle periferie, ai centri minori ed alle località turistiche, dove si è registrata qualche soddisfazione.

In questo contesto, se proviamo a dare uno sguardo più ampio al settore retail, soprattutto in merito alla sua configurazione spaziale, gli store fisici hanno delle peculiarità, necessarie per il consumatore contemporaneo e complementari al canale e-commerce. Pertanto, già oggi si sviluppano modelli d'integrazione a 360° tra il commercio fisico e quello online. Anche dopo l'emergenza, in alcuni casi si tratta di un consolidamento di tendenze già riscontrate, in altri di nuovi stimoli per ripensare la propria *value proposition* e/o i rispettivi business model.

Per quanto riguarda le high street italiane, nel periodo pre-Covid si è assistito a una considerevole crescita dei canoni e del mercato in generale. Milano, grazie alla sua grande capacità di attrarre nuovi brand internazionali, che la scelgono per entrare nel mercato italiano, ottiene il primato per canone prime più alto d'Italia, raggiungendo oltre 10.000 euro al mq annuo. Milano è il primo mercato italiano perché si presta bene a soddisfare le esigenze di tutte le tipologie di consumatori, in grado di dare il giusto spazio e la corretta collocazione ai brand di lusso, agli aspirational e al mass-market. I nuovi brand, prevalentemente internazionali, decidono di aprirvi il proprio flagship store perché la città è in grado di sostenere anche sperimentazioni di nuove modalità di shopping che uniscano tradizione e innovazione, come il click and collect, connubio fra la spesa online e il *delivery in shop*. Anche Roma, grazie all'inestimabile flusso di turisti da tutto il mondo e nonostante la mancanza di disponibilità di spazi adeguati e nonostante sia soggetta a una normativa piuttosto restrittiva, rimane la destinazione maggiormente desiderata da tanti brand.

Oltre Milano e Roma, sono molte le altre città italiane d'interesse, che coincidono con quelle turisticamente più rilevanti come Venezia, Firenze, Bologna, Torino e Napoli, tutte caratterizzate da elevati flussi turistici che permettono di aumentare la presenza sul territorio nazionale.

A livello di Yield il Q3 2020 vede una stabilità rispetto al trimestre precedente e un incremento rispetto allo stesso periodo del 2019.

High Street - Rendimenti %



Fonte: Cbre

Retail - Indicatori di mercato

HIGH STREET - INDICATORI DI MERCATO			
Città	Canone prime (€/mq/anno) Q3 2020	Crescita annua (%) vs Q3 2019	Prime Yield (%) Q3 2020
Milano	13.700	0%	3%
Roma	12.500	0%	3%
Venezia	7.000	-2,70%	4%
Firenze	6.300	0%	3,75%
Torino	2.200	0%	4,25%

Fonte: Cushman & Wakefield

Nel mercato retail, si osserva che nei nove mesi del 2020 i canoni prime sono risultati complessivamente stabili nelle città considerate, rispetto allo stesso periodo del 2019, ad eccezione di Venezia, in diminuzione.

Nello specifico Milano detiene il primato di locazione con 13.700 €/Mq/Anno e uno Yield netto al 3%. Segue Roma i cui canoni raggiungono 12.500 €/Mq/Anno, con lo stesso Yield pari al 3%. Entrambe si confermano *prime location*, preferite dagli investitori. Yield leggermente superiore per Venezia e Firenze, che segnano rispettivamente il 4%, e il 3,75% con un canone rispettivamente pari a 7.000 €/Mq/Anno e 6.300 €/mq/anno. Infine, Torino registra un canone di 2.200 €/Mq/Anno, in crescita nell'ultimo anno, con uno Yield superiore che si attesta al 4,25%.

In sintesi, alcuni dati Federazione Moda Italia - Confcommercio, presentati a settembre 2020.

Canoni annui per locazioni di 100 m2 spazio commerciale nelle High Street

CITTA'	MINIMO	MASSIMO
MILANO	84.000	1.070.000
ROMA	94.000	1.000.000
VENEZIA	139.000	540.000
FIRENZE	69.000	462.000
VERONA	51.000	270.000
TORINO	38.000	180.000
BOLOGNA	31.000	210.000
PALERMO	48.000	168.000
NAPOLI	57.000	149.000
BARI	36.000	157.000
GENOVA	34.000	98.000

Fonte: dati Federazione Moda Italia

Focus Milano

Il nuovo decennio preannuncia per Milano grandi trasformazioni e nel ciclo immobiliare che la città vivrà la componente retail potrebbe giocare un ruolo di grande rilievo. La governance degli insediamenti commerciali nel corso degli anni ha subito un processo evolutivo complesso. L'assetto del comparto è stato modificato anche attraverso una revisione della normativa di settore che ha assegnato al commercio una funzione di servizio alla comunità, in aggiunta a quella tradizionale economica. Questi fattori hanno influenzato la conformazione della rete distributiva tanto in Italia quanto in Europa. Attualmente le dinamiche del retail, soprattutto in un contesto di crescita costante dell'e-commerce, evidenziano la necessità di evolvere gli spazi di vendita, sia come un mixed use funzionale che come luogo fisico orientato a favorire la connettività delle relazioni, contigue e distanti.

La città, nel periodo pre COVID-19, portava avanti un progressivo consolidamento della propria attrattività, alimentata dalla capacità di connettere reti internazionali che oltrepassano la prossimità geografica, in un momento positivo che è espressione di un dinamismo incentrato su ricerca, formazione, innovazione, creatività, cultura e turismo.

Tali elementi, soprattutto se legati allo svolgimento di eventi, hanno subito uno stop forzato, dovuto alle disposizioni in materia di distanziamento sociale.

Nel periodo pre COVID-19, le high street erano meta preferita per lo shopping nel capoluogo lombardo. Le vie del lusso erano cresciute, comprendendo oltre alle vie tradizionali altre zone, aree quali Brera, Ponte Vetere, Piazza Gae Aulenti, corso XXII Marzo e anche corso di Porta Romana. Il Quadrilatero si confermava la zona più ambita dai brand del lusso, via Monte Napoleone, via Sant'Andrea e via Verri, hanno una domanda molto elevata, si parlava anche di lista d'attesa per occupare una posizione all'interno di queste strade. Fa eccezione via della Spiga che aveva perso attrattività, hanno cambiato posizione brand quali Tod's, Krizia, Saint Laurent e Frette che si sono spostate nelle limitrofe via del Gesù, via Santo Spirito e via Monte Napoleone.

Via Torino nel 2019 aveva mantenuto la propria attrattività, con maggiore intensità nel primo tratto. Corso Vercelli aveva registrato una buona dinamicità, con le aperture di Ovs e Starbucks. Meno performante via Manzoni, ancora in sofferenza, oggetto di numerosi cambi e caratterizzata attualmente da un tasso di vacancy rate mediamente più alto (6,8 per cento). Via Dante aveva un'elevata concentrazione di food & beverage e manca di uniformità nei dehors. Le maggiori attese sono per piazza Cordusio, inclusa da quest'anno nella rilevazione, che si appresta a diventare un percorso unitario di shopping e di esperienze tra piazza Castello e via Orefici a piazza San Babila. Dei 968 negozi presenti nelle high street considerate, nel corso del 2019 hanno cambiato posizione o insegna 111 attività, per un numero pari a 123 vetrine.

Sono attesi all'interno delle high street due importanti interventi di ristrutturazione e rimodellazione degli spazi di ampie porzioni di immobili. The Medelan, è un progetto di riqualificazione della ex sede del Credito Italiano su una superficie complessiva di circa cinquantamila mq, dei quali tredicimila destinati a spazi retail, diciottomila mq a uffici e duemila a food & beverage disposti all'interno di una terrazza con affaccio su piazza Cordusio. Il progetto di riqualificazione Buenos Aires 59 prevede la realizzazione di sei unità commerciali con un metrature comprese tra mille e 1.800 mq di spazi retail, distribuite su tre livelli, per una superficie complessiva di poco superiore agli ottomila mq. Un'altra iniziativa di particolare interesse è la Galleria Commerciale di Porta Vittoria, già realizzata ma ancora non attiva, collocata a fianco all'Esselunga, che verrà rilanciata a seguito dell'acquisto da parte della società York, attraverso il fondo First Atlantic. Infine, verrà realizzato The Icon, un intervento di riqualificazione dell'ex Palazzo Ferrania, costruito da Gio Ponti e situato in corso Matteotti 12, angolo San Pietro all'Orto. L'edificio ha una superficie di settemila mq con destinazione ad uso misto, uffici e commerciale, si sviluppa su otto piani fuori terra ed uno interrato.

Il portafoglio immobiliare

Alla data del 31 dicembre 2020 il portafoglio del Gruppo Nova Re risulta composto da n. 7 *asset*, di cui 3 a destinazione d'uso commerciale, 3 a destinazione d'uso direzionale ed 1 a destinazione d'uso alberghiera, per un valore di mercato complessivo di 122,3 milioni di Euro di cui 120,45 milioni di Euro classificati alla voce Investimenti immobiliari e 1,9 milioni di Euro classificati alla voce Altre immobilizzazioni materiali del Bilancio Consolidato.

Gli immobili sono localizzati tra Milano (3), Verona (1), Roma (2) e Bari (1). La superficie totale lorda del portafoglio è pari a 41.829 mq, mentre la superficie commerciale è pari a 27.875 mq.

Il portafoglio immobiliare alla data del 31 dicembre 2020 risulta completamente utilizzato tenendo in considerazione che le uniche superfici per cui non risulta in essere un formale contratto di locazione (immobile Via Zara 28: porzione uffici primo piano, tre posti auto ed un magazzino al piano interrato - superfici di seguito complessivamente indicate come "Via Zara 28 Strumentale") sono utilizzate direttamente dalla Società nell'ambito del riposizionamento della propria sede con decorrenza 01 ottobre 2020. I conduttori degli immobili sono 6: OVS, Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A. e SHG Hotel Verona S.r.l.

Si ricorda che, sino al 31 dicembre 2019 l'asset a destinazione d'uso alberghiero sito a Verona, Via Unità d'Italia, in ragione dell'allora esistente diritto di opzione in capo al venditore, era classificato alla voce Attività finanziarie al *fair value* sia nel bilancio di esercizio della Capogruppo sia nel bilancio consolidato. Alla data del 31 dicembre 2020, essendo tale diritto d'opzione venuto meno nel corso dell'anno 2020, il Gruppo ha classificato l'*asset*, ricorrendone i requisiti, alla voce Investimenti

immobiliari. Dal punto di vista gestionale l'asset era invece considerato nel perimetro del portafoglio gestito e ivi rappresentato già nel corso del 2019.

Highlights sul portafoglio immobiliare

Immobile 1

Indirizzo: Via Spadari, 2 - Milano

Destinazione d'uso: Commerciale

Superficie commerciale: 1.263 mq - Superficie lorda: 1.991 mq

Conduttore: OVS S.p.A.

Immobile 2

Indirizzo: Via Cuneo, 2 - Milano

Destinazione d'uso: Commerciale

Superficie commerciale: 3.360 mq - Superficie lorda: 5.476 mq

Conduttore: OVS S.p.A.

Immobile 3

Indirizzo: Corso San Gottardo, 29/31 - Milano

Destinazione d'uso: Commerciale

Superficie commerciale: 2.523 mq - Superficie lorda: 4.234 mq

Conduttore: OVS S.p.A.

Immobile 4 - Investimento

Indirizzo: Via Zara, 22/32 - Roma

Destinazione d'uso: Direzionale e Commerciale

Superficie commerciale: 2.649 mq - Superficie lorda: 3.804 mq

Conduttori: Ambasciata del Canada e Dico S.p.A.

Immobile 4 - Strumentale

Indirizzo: Via Zara, 28 - Roma

Destinazione d'uso: Direzionale

Superficie commerciale: 379 mq - Superficie lorda: 404 mq

Utilizzatori: Nova Re SIIQ S.p.A.

Immobile 5

Indirizzo: Viale Saverio Dioguardi, 1 - Bari

Destinazione d'uso: Direzionale

Superficie commerciale: 10.650 mq - Superficie lorda: 15.410 mq

Conduttore: Ministero della Giustizia

Immobilie 7

Indirizzo: Via Vinicio Cortese, 143 – Roma

Destinazione d'uso: Direzionale e Archivio

Superficie commerciale: 2.461 mq - Superficie lorda: 3.870 mq

Conduttore: Guardia di Finanza

Immobilie 6

Indirizzo: Via Unità d'Italia, 346 – Verona

Destinazione d'uso: Alberghiero

Superficie commerciale: 4.590 mq - Superficie lorda: 6.640 mq

Conduttore: SHG Hotel Verona S.r.l.

Principali eventi del 2020 relativi al portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re

L'evento principale dell'anno 2020 che ha influenzato in maniera rilevante la gestione e l'andamento del portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re è stato senza dubbio quello relativo all'emergenza sanitaria connessa alla pandemia COVID-19 iniziata nei primi mesi dell'anno 2020 e tutt'ora in corso. L'imprevedibilità e l'importanza della pandemia hanno provocato nel corso del 2020 importanti conseguenze sui mercati finanziari e sull'economia in generale colpendo quindi, in maniera rilevante, anche il mercato immobiliare che è uno dei suoi pilastri. Gli impatti principali sul mercato immobiliare sono stati (i) un rallentamento delle operazioni di investimento e sviluppo (e di conseguenza di un rallentamento di tutto il settore che alla fine del 2019 registrava invece importanti segnali di crescita) causato principalmente da un atteggiamento di attesa e maggior prudenza degli investitori (ii) la modifica – imposta o indotta - della vita quotidiana delle persone e delle abitudini lavorative e sociali che ha, di conseguenza, cambiato (e che probabilmente cambierà strutturalmente) le dinamiche di fruizione degli immobili da parte dei conduttori e, più in generale, degli utilizzatori andando ad incidere in maniera considerevole (in qualche caso drammatica) sulle attuali dinamiche di generazione di reddito da parte degli immobili. Alcuni settori dell'immobiliare – in particolare quello commerciale/retail e quello turistico/alberghiero, sono stati colpiti duramente dalla pandemia viste (i) le restrizioni imposte dal Governo italiano (e per quel che riguarda il settore turistico anche dagli altri stati) alla mobilità delle persone (c.d. *lockdown*) ed ai giorni e orari di apertura di specifiche attività (ii) gli impatti psicologici e sociali sulla vita quotidiana e sulle abitudini – anche di spesa - delle persone.

Con particolare riferimento al portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re la pandemia – nel corso del 2020 - ha dunque avuto importanti impatti sul sub-portafoglio commerciale/retail di Milano (Via Spadari, Via Cuneo, Corso San Gottardo) e turistico/alberghiero di Verona (Via Unità d'Italia) mentre non ha avuto particolari conseguenze, vista la diversa destinazione d'uso degli immobili – per quel che riguarda il sub-portafoglio prevalentemente direzionale di Roma (Via Zara e Via Cortese) e Bari (Viale Saverio Dioguardi).

In relazione agli immobili commerciali locati ad OVS nelle settimane successive all'avvio dell'emergenza sanitaria Nova Re ed il conduttore hanno avuto costanti interlocuzioni in relazione all'evolversi della connessa situazione di crisi ed hanno avviato trattative volte all'individuazione di un eventuale intervento di supporto economico da parte di Nova Re al conduttore al fine di permettergli di affrontare al meglio la situazione di crisi connessa alla pandemia COVID-19. A valle di dette negoziazioni Nova Re - in un'ottica di partnership con il proprio conduttore in relazione alla valorizzazione degli asset immobiliari in oggetto - ha ritenuto di supportare OVS in relazione alle perdite economico-finanziarie connesse alla pandemia COVID-19 accordando (con scrittura privata del 31 luglio 2020) una riduzione una tantum complessiva di 1.119 migliaia di Euro sul canone di locazione complessivo dell'intero portafoglio per l'anno 2020. In conseguenza di tale riduzione, OVS ha acconsentito ad anticipare il pagamento di alcune mensilità dei canoni di locazione futuri dei 3 punti vendita al fine di mitigare l'effetto finanziario negativo per Nova Re dovuto al mancato incasso dei canoni scaduti. Nel mese di dicembre 2020 visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19 e, soprattutto, le connesse nuove restrizioni al commercio imposte dal governo negli ultimi mesi dell'anno, il conduttore ha richiesto alla proprietà, la possibilità di valutare ulteriori riduzioni temporanee del canone di locazione. Alla data della presente relazione le interlocuzioni sono in corso.

Anche in relazione all'immobile alberghiero di Verona locato ad SHG Hotel Verona S.r.l. nelle settimane successive all'avvio dell'emergenza sanitaria Nova Re ed il conduttore hanno avuto costanti interlocuzioni in relazione all'evolversi della connessa situazione di crisi ed hanno avviato trattative volte all'individuazione di un eventuale intervento di supporto economico da parte di Nova Re al conduttore SHG al fine di permettergli di affrontare al meglio la situazione connessa alla pandemia COVID-19. A valle di dette negoziazioni Nova Re - in un'ottica di partnership con il proprio conduttore in relazione alla valorizzazione dell'asset immobiliare in oggetto - ha ritenuto di supportare SHG Hotel Verona S.r.l. in relazione alle perdite economico-finanziarie connesse alla pandemia COVID-19 rinunciando (con scrittura privata del luglio 2020) ai canoni di locazione relativi ai mesi di febbraio (in parte), marzo, aprile, maggio, giugno e luglio 2020 ed al 50% del canone del mese di agosto 2020 ed alla componente variabile del canone di locazione fino a tutto il 31 dicembre 2021. Successivamente alla formalizzazione dell'accordo visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19 e, soprattutto, le connesse nuove restrizioni al movimento delle persone tra le regioni imposte dal Governo Italiano negli ultimi mesi dell'anno 2020, il conduttore ha comunicato a Nova Re di non essere in grado di rispettare - nemmeno in parte - l'accordo di riduzione sottoscritto nel mese di luglio 2020 chiedendo, di contro, un ulteriore importante sforzo economico alla società rinunciando ai restanti canoni 2020 e, buona parte di quelli 2021. Visto l'atteggiamento non collaborativo e pretestuoso del conduttore, in questo caso, Nova Re è stata dunque costretta ad avviare un percorso di contenzioso legale finalizzato all'eventuale liberazione dell'immobile.

Milano - Via Spadari, 2

L'immobile in oggetto, a destinazione d'uso commerciale e ubicato nella città di Milano una delle più colpite dalla pandemia COVID-19, come detto è stato oggetto dell'accordo integrativo di luglio 2020 tra Nova Re ed OVS volto a supportare il conduttore in relazione alle perdite economico-finanziarie connesse alla pandemia COVID-19. Tale accordo, per l'immobile di Via Spadari, ha previsto una rinuncia da parte del locatore di un importo complessivo di 641 migliaia di Euro a valere sui canoni di locazione 2020.

Milano - Via Cuneo, 2

L'immobile in oggetto, a destinazione d'uso commerciale e ubicato nella città di Milano una delle più colpite dalla pandemia COVID-19, come detto è stato oggetto dell'accordo integrativo di luglio 2020 tra Nova Re ed OVS volto a supportare il conduttore in relazione alle perdite economico-finanziarie connesse alla pandemia COVID-19. Tale accordo, per l'immobile di Via Cuneo, ha previsto una rinuncia da parte del locatore di un importo complessivo di 478 migliaia di Euro a valere sui canoni di locazione 2020. Nell'ambito del medesimo accordo le parti hanno anche definito (i) l'importo della capex contribution (prevista - nell'ambito di precedenti intendimenti tra le parti - a carico di Nova Re per i lavori di riqualificazione effettuati dal conduttore nell'immobile nel 2019) in complessivi 650 migliaia di Euro che sono stati corrisposti al conduttore in data 30 settembre 2020 (ii) la decorrenza - dal 28 dicembre 2020 - del conseguente incremento del canone di locazione per complessivi 33 migliaia di Euro annui.

Milano - Corso San Gottardo, 29/31

A seguito delle attività di asset management e di riposizionamento commerciale del punto vendita, in data 7 febbraio 2020 è stato stipulato il nuovo contratto di locazione con OVS a cui è stata attribuita dalle parti una decorrenza dal 1° luglio 2019 ed una durata di 7 + 6 anni. Il nuovo canone di locazione annuo è pari a 1 milione di Euro annui che per i primi 7 anni è stato ridotto a 500 migliaia di Euro annui.

Per l'immobile di San Gottardo sono proseguite le interlocuzioni con gli altri proprietari del complesso immobiliare in cui è inserito per la definizione di un eventuale supercondominio e, allo stesso tempo, avviate quelle relative ad un eventuale intervento di riqualificazione dell'intero complesso da realizzarsi nel 2021.

Roma - Via Zara 22/32

Nel mese di gennaio 2020 si sono conclusi i lavori principali di riqualificazione dell'edificio e sono stati effettuati i collaudi dei nuovi impianti installati. A seguito di questi ultimi, in data 31 gennaio 2020, è stato stipulato il nuovo contratto di locazione con l'Ambasciata del Canada avente decorrenza 1° febbraio 2020, con un canone di locazione pari a 550 migliaia di Euro annui, una durata di 6+6 anni e il rimborso delle spese amministrative e di gestione/manutentive rispettivamente del 2% e del 5% sul canone di locazione vigente. Nel corso del primo semestre dell'anno sono inoltre proseguiti i lavori degli uffici sfitti del primo piano. Tali lavori, il cui cronoprogramma ha subito un importante rallentamento a causa della pandemia COVID-19, si sono conclusi nel mese di settembre 2020. Con decorrenza 01 ottobre 2020 la Società ha spostato i propri uffici e la propria sede sociale al primo piano dell'immobile. Nell'ultimo trimestre dell'anno sono stati conclusi i collaudi di tutto l'intervento di riqualificazione.

Bari - Viale Saverio Dioguardi, 1

Vista la particolare destinazione d'uso dell'immobile e del conduttore la situazione di emergenza COVID-19 non ha avuto impatti economici diretti sul contratto di locazione in essere. Nell'ambito della politica di riduzione dei canoni di locazione promossa dall'amministrazione pubblica, in base

alla legge n. 160 del 27/12/2019 (legge di stabilità), il Ministero della Giustizia, quale locatario dell'immobile, ha inviato - nel corso del 2020 - una richiesta di rinegoziazione del canone di locazione a cui Nova Re ha formalmente risposto di non poter aderire visti (i) la recente stipula del contratto di locazione con il Ministero avente decorrenza 01 gennaio 2019 e canone di locazione - quindi - già recentemente congruito dall'Agenzia del Demanio (ii) l'ingente investimento di riqualificazione e personalizzazione effettuato sullo stesso (di circa 4 milioni di Euro).

Nova Re ha proseguito nell'arco di tutto il 2020 ad effettuare mirati interventi di riqualificazione ed *asset management* dell'immobile. Negli ultimi mesi dell'anno il Comune di Bari ha variato in aumento la rendita catastale dell'immobile (proposta da Nova Re nei dodici mesi precedenti). Sono in corso valutazioni per una eventuale opposizione da parte di Nova Re a tale variazione e per l'avvio di un processo di mediazione con il Comune di Bari per ridurre il costo dell'IMU già molto significativo per la tipologia di immobile.

Roma - Via Vinicio Cortese, 143

In data 25 marzo 2020, la Guardia di Finanza, conduttore dell'immobile, ha inviato una comunicazione per avviare la negoziazione di un nuovo contratto di locazione vista la prossima scadenza di quello in essere (settembre 2021). La richiesta del conduttore è stata quella di confermare l'interesse da parte della proprietà per la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione della durata di 9 anni ad un canone di locazione annuo commisurato al valore minimo locativo fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ridotto del 15%. A seguito di questa comunicazione, in data 3 aprile 2020, Nova Re ha confermato al Conduttore la propria volontà di avviare le negoziazioni per la stipula dell'eventuale nuovo contratto di locazione. Nei mesi successivi, a causa della pandemia COVID-19, tali negoziazioni sono rallentate e sono rimaste poi in una fase di *stand-by* per tutto il 2020.

Nova Re ha comunque effettuato nel corso dell'anno mirati interventi di riqualificazione ed *asset management* dell'immobile propedeutici alla rinegoziazione del contratto.

Verona - Via Unità d'Italia, 346

In data 27 febbraio 2020 il gruppo di riferimento del conduttore SHG Hotel Verona S.r.l ha formalmente esercitato il diritto di riacquisto dell'immobile poi nei fatti rinunciato anche a causa delle conseguenze economiche negative della pandemia.

L'immobile in oggetto, a destinazione d'uso turistico/alberghiera e ubicato uno dei settori dell'immobiliare più colpiti dalla pandemia COVID-19, come detto è stato oggetto degli accordi di luglio 2020 tra Nova Re e SHG Hotel Verona S.r.l. - volto a supportare il conduttore in relazione alle perdite economico-finanziarie connesse alla pandemia COVID-19 (nell'ambito del medesimo accordo - visto quanto sopra - le parti hanno anche convenuto di considerare definitivamente decaduto il diritto di opzione con cui il conduttore poteva riacquistare l'immobile). Tale accordo - con cui Nova Re aveva rinunciato ai canoni di locazione relativi ai mesi di febbraio (in parte), marzo, aprile, maggio, giugno e luglio 2020 ed al 50% del canone del mese di agosto 2020 ed alla componente variabile del canone di locazione fino a tutto il 31 dicembre 2021 - visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19 e, soprattutto, le connesse nuove restrizioni al movimento delle persone

tra le regioni imposte dal Governo Italiano negli ultimi mesi dell'anno 2020 - non è stato rispettato, nemmeno in parte, dal conduttore che, di contro, ha richiesto a Nova Re, un ulteriore importante sforzo economico rinunciando ad ulteriori canoni 2020 e, buona parte di quelli 2021. Visto l'atteggiamento non collaborativo e pretestuoso del conduttore, in questo caso, Nova Re è stata dunque costretta ad avviare un percorso di contenzioso legale finalizzato all'eventuale liberazione dell'immobile.

Eventi successivi al 31 dicembre 2020 relativi al portafoglio immobiliare

Anche nei primi mesi dell'anno 2021 la pandemia COVID-19 sta continuando ad influenzare in maniera rilevante la gestione e l'andamento del portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re anche se sono oggi più concrete le prospettive di una positiva evoluzione della pandemia nel corso del 2021 soprattutto in conseguenza della diffusione dei vaccini.

Milano - Via Spadari, 2

Nei primi mesi dell'anno 2021 Nova Re ha acquistato le porzioni immobiliari del primo e secondo piano dell'immobile locate, rispettivamente, ad OVS S.p.A. (per quel che riguarda le superfici - connesse al negozio già di proprietà della società - del piano primo e di porzione del piano secondo) e Zara Italia S.r.l. (per quel che riguarda la restante porzione del secondo piano destinata invece ad uffici e magazzini).

Visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19 sono proseguite le trattative tra Nova Re ed OVS per la definizione di un eventuale ulteriore contributo economico al conduttore da parte della proprietà per il 2021 al fine di affrontare al meglio la situazione di crisi connessa alla pandemia COVID-19.

Milano - Via Cuneo, 2

Visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19 sono proseguite le trattative tra Nova Re ed OVS per la definizione di un eventuale ulteriore contributo economico al conduttore da parte della proprietà per il 2021 al fine di affrontare al meglio la situazione di crisi connessa alla pandemia COVID-19.

Milano - Corso San Gottardo, 29/31

Visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19 sono proseguite le trattative tra Nova Re ed OVS per la definizione di un eventuale ulteriore contributo economico al conduttore da parte della proprietà - da imputare all'anno 2021 - per affrontare al meglio la situazione di crisi connessa alla pandemia COVID-19.

Sono proseguite le interlocuzioni con gli altri proprietari del complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile per la definizione di un eventuale intervento di riqualificazione dell'intero complesso da realizzarsi nel 2021.

Roma - Via Zara 22/32

Nel mese di gennaio 2021 il conduttore Dico ha rappresentato a Nova Re che il canone di locazione del punto vendita di Via Zara, entrato a regime negli ultimi anni, ha un'incidenza sul fatturato sbilanciata rispetto al mercato e che tale incidenza - viste anche la situazione di generale crisi economica connessa al COVID-19 - mette a rischio il regolare pagamento dei canoni di locazione futuri da parte del negozio chiedendo di valutare la negoziazione e definizione di un nuovo contratto di locazione a diverse condizioni economiche. Sono dunque state avviate delle negoziazioni con il conduttore volte alla definizione di un eventuale nuovo contratto di locazione a condizioni che tengano in considerazione le esigenze di entrambe le parti.

Il portafoglio immobiliare in sintesi al 31 dicembre 2020

Nella **Tabella 1** di seguito riportata vengono rappresentate in sintesi le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Nova Re. Il rendimento medio lordo è stato calcolato sui canoni di locazione annui in essere al 31 dicembre 2020 determinati in base a quanto riportato più avanti nel presente capitolo.

Tabella 1: Il portafoglio immobiliare detenuto dalla Nova Re SIIQ

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2020 (A)	Canone in essere al 31/12/2020 (B)	Rendimento medio lordo 31/12/2020 (B/A)	Mq Lordi Locati	Mq Lordi Locabili	Tasso di occupazione
Milano, Via Spadari, 2	40.500	1.536	3,79%	1.263	1.263	100%
Milano, Via Cuneo, 2	25.150	1.173	4,67%	3.360	3.360	100%
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.200	500	3,29%	2.523	2.523	100%
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	12.700	683	5,38%	2.649	2.649	100%
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.900	n.a.	n.a.	379	379	100%
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	14.900	963	6,46%	10.650	10.650	100%
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	5.400	586	10,85%	2.461	2.461	100%
Verona, Via Unità d'Italia, 346	6.600	450	6,82%	4.590	4.590	100%
TOTALE	122.350	5.892	4,82%	27.875	27.875	100%

La tabella sopra riportata include il valore di mercato dell'asset ubicato in Roma, Via Zara 28 strumentale per 1,9 milioni di Euro classificato alla voce Altre immobilizzazioni materiali. La voce Investimenti immobiliari al 31 dicembre 2020, pari a 120,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 non include tale porzione.

Principali indicatori immobiliari

Valore di mercato del portafoglio immobiliare

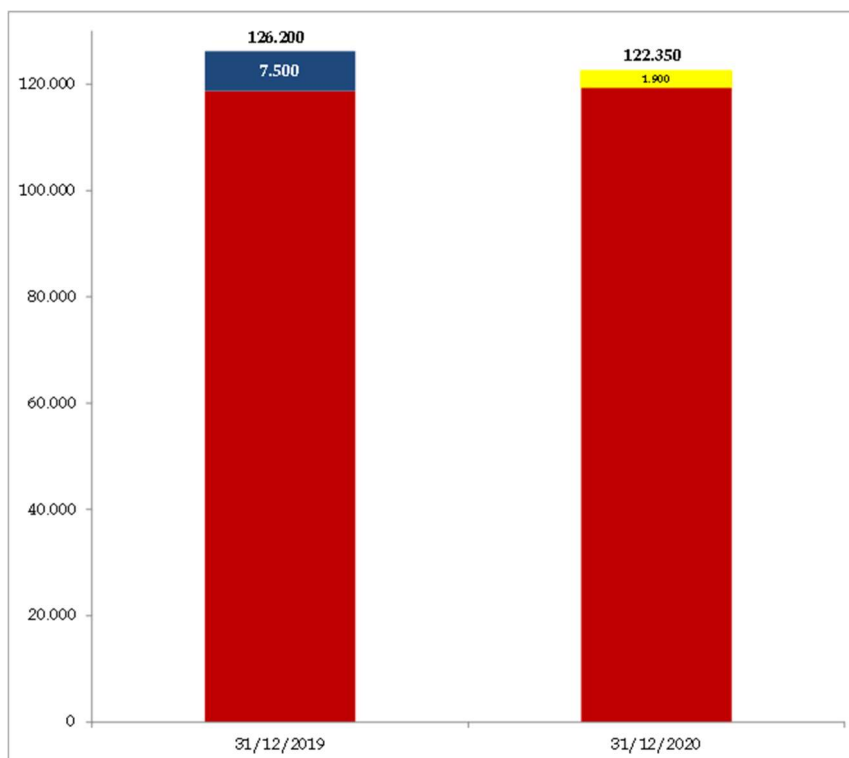
Al 31 dicembre 2020 il Gruppo Nova Re possiede un portafoglio immobiliare di 7 asset per un valore complessivo di 122,3 milioni di Euro. Il decremento di valore del portafoglio immobiliare rispetto al

31 dicembre 2019 è prevalentemente riconducibile (i) agli effetti dell'emergenza sanitaria causata dal COVID-19, specialmente sui comparti retail e alberghiero, (ii) alle più prudenti prospettive di rilocalizzazione dell'immobile di Roma - Via Vinicio Cortese (iii) all'aumento del costo dell'IMU per l'immobile di Bari Viale Saverio Dioguardi. Per l'analisi delle variazioni dei valori per ciascun asset si rimanda a quanto riportato nelle note esplicative.

Come precedentemente indicato, al 31 dicembre 2020 l'immobile di Verona è stato riclassificato dalla voce Attività finanziarie al *fair value* alla voce Investimenti immobiliari mentre la porzione dell'immobile di Milano, Via Zara 28 essendo divenuta la sede legale e operativa della Società è stata riclassificata dalla voce Investimenti Immobiliari alla voce Altre immobilizzazioni materiali del Bilancio consolidato e del Bilancio d'esercizio 2020.

Il **Grafico 1** e la **Tabella 2**, di seguito riportati, rappresentano la variazione del valore del mercato del portafoglio immobiliare, posseduto dal Gruppo Nova Re, tra il 31 dicembre 2019 e il 31 dicembre 2020.

Grafico 1: Variazione valori di mercato del portafoglio immobiliare (Euro migliaia)



Il valore di mercato dell'immobile di Verona al 31 dicembre 2019 è indicato distintamente in quanto, come sopra indicato, non era incluso nella voce Investimenti immobiliari del Bilancio Consolidato e del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 ma nella voce Attività finanziarie. Nel 2020 è evidenziato il valore della porzione strumentale di Roma, Via Zara 28 classificato alla voce Altre immobilizzazioni materiali.

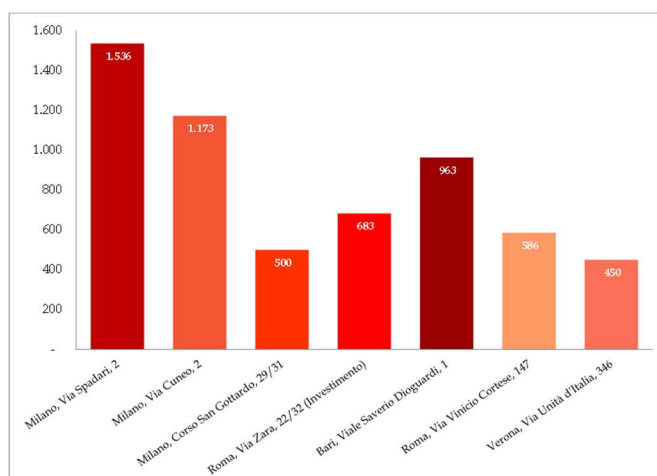
Valore dei canoni di locazione annui in essere e dei canoni di locazione annui stabilizzati al 31 dicembre 2020

Per *canoni di locazione annui in essere* si intendono i canoni di locazione annui vigenti alla data di riferimento.

Per *canoni di locazione annui stabilizzati* si intendono i canoni di locazione a regime dei vari contratti, (considerando quindi il valore massimo del canone contrattualmente previsto in base ad eventuali step - up) noti e contrattualizzati alla data di riferimento. Nei canoni indicati non vengono considerate soltanto le poste incerte come adeguamento ISTAT ed eventuale componente variabile del canone.

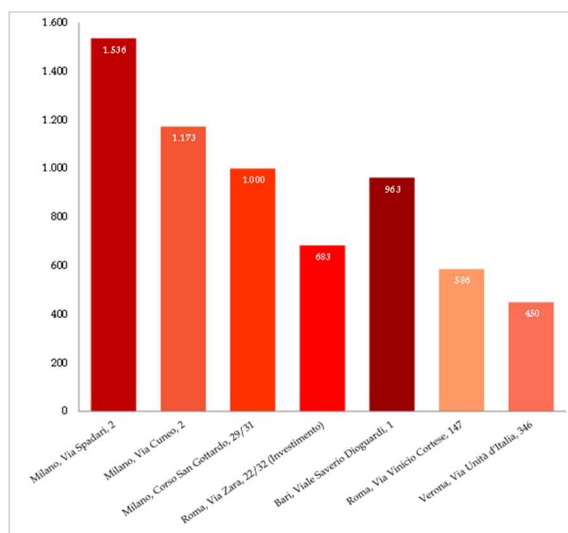
Il valore dei *canoni di locazione annui in essere* al 31 dicembre 2020 è pari a Euro 5.892 ripartiti tra i diversi immobili secondo quanto riportato nel **Grafico 2**.

Grafico 2: Canoni di locazione annui in essere al 31 dicembre 2020 (Euro migliaia)



Il valore dei *canoni di locazione annui stabilizzati* è pari a Euro 6.392 secondo quanto riportato nel Grafico 3.

Grafico 3: Canoni di locazione annui stabilizzati al 31 dicembre 2020 (Euro migliaia)



Ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2020

I ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2020 risultanti dal prospetto di conto economico consolidato sono pari a:

Tabella 2: ricavi netti da locazione al 31 dicembre 2020

Descrizione	31/12/2020 (€/000)
Ricavi di locazione	5.978
Costi netti Immobiliari	(2.027)
Ricavi netti da locazione	3.951

Rispetto a quanto precedentemente indicato alle tabelle relative ai canoni di locazione si fa presente che:

- la voce Ricavi netti da locazione include anche i ricavi per riaddebiti ai conduttori;
- con riferimento all'immobile di Verona, componenti positivi e negativi di reddito allo stesso riferiti, sono classificati alla voce "Proventi e Oneri finanziari netti" sino al mese di febbraio 2020 compreso e alle voci "Ricavi da locazione" e "Costi inerenti il patrimonio immobiliare" a partire dal 1° marzo 2020 in ragione del differente trattamento contabile in relazione all'esistente diritto di opzione in capo al venditore come sopra descritto;
- i ricavi relativi all'immobile di Milano, Via Spadari e all'immobile di Milano, Via Cuneo sono contabilizzati, invece, al netto della quota di competenza annuale del *capex contribution* erogato al conduttore nel 2018 e nel 2020;
- i ricavi relativi all'immobile di Milano, C.so San Gottardo, il cui contratto prevede un primo periodo locativo con un canone annuo pari a 500 migliaia di Euro e un secondo periodo locativo con un canone annuo pari a 1 milioni di Euro, sono linearizzati lungo la durata contrattuale.

Dati immobiliari per destinazione d'uso

La tabella seguente (**Tabella 3**) riassume le principali informazioni relative al portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re suddiviso per sub-portafogli individuati in base alla destinazione d'uso principale dei singoli immobili.

Tabella 3: il portafoglio immobiliare per destinazione d'uso al 31 dicembre 2020

Destinazione d'uso	Numero immobili	Superficie locabile lorda (mq)	Valore di mercato 31/12/2020 (A)	Valore al 31/12/2020 sul totale portafoglio	Canone in essere al 31/12/2020 (B)	Rendimento medio lordo 31/12/2020 (B/A)	Tasso di occupazione
Commerciale	3	7.609	80.850	66,08%	3.209	3,97%	100%
Direzionale (Investimento)	3 (di cui immobile Via Zara 22/32 investimento)	15.297	33.000	26,97%	2.232	6,76%	100%
Direzionale (Strumentale)	1 (di cui immobile Via Zara 28 strumentale)	379	1.900	1,55%	n.a.	n.a.	100%
Alberghiero	1	4.590	6.600	5,39%	450	6,82%	100%
TOTALE	7	27.875	122.350	100%	5.892	4,82%	100%

Le movimentazioni del 2020 del valore contabile del portafoglio per destinazione d'uso sono riportate nella seguente tabella:

Tabella 4: le movimentazioni del valore contabile del portafoglio per destinazione d'uso nel 2020

(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Alberghiero	Totale Portafoglio
Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2020	82.200	36.500	0	118.700
Acquisizioni	0	0	0	0
Costi incrementativi	0	308	0	308
Riclassifiche	0	(1.909)	7.651	5.742
Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare	82.200	34.898	7.651	124.750
Rivalutazioni/(Svalutazioni) nette d'esercizio	(1.350)	(1.898)	(1.051)	(4.299)
Saldo al 31 dicembre 2020	80.850	33.000	6.600	120.450

Durata dei contratti di locazione (WALT)

L'indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessiva (WALT) sui canoni di locazione del portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re di proprietà al 31 dicembre 2020 è pari a 6,2 anni. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

Tabella 5: WALT - durata dei contratti di locazione

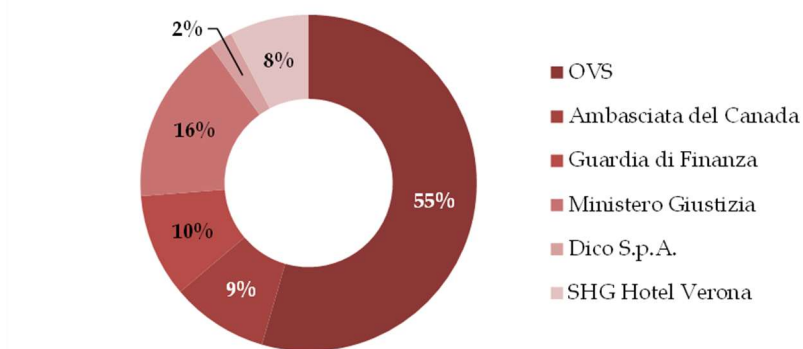
CITTÀ	IMMOBILE	TENANT	WALT su canoni di locazione al 31/12/2019	WALT su canoni di locazione al 31/12/2020
Milano	Via Spadari, 2	OVS S.p.A.	8,0	7,0
	Via Cuneo, 2		8,0	7,0
	Corso San Gottardo, 29/31		6,5	5,5
Roma	Via Zara, 22/30	Ambasciata del Canada	0,1	5,1
		DICO S.p.A.	6,0	5,0
	Via Vinicio Cortese, 147	Guardia di Finanza	1,8	0,8
Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Ministero della Giustizia	5,0	4,0
Verona	Via Unità D'Italia, 346	SHG Hotel Verona Srl	17,4	16,4
WALT SU CANONI A REGIME PORTAFOGLIO IMMOBILIARE			6,7	6,2

I conduttori

Il portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re risulta locato, al 31 dicembre 2020, a 6 (sei) diversi conduttori: OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A. e SHG Hotel Verona S.r.l.

Nel grafico seguente (**Grafico 4**) viene riportata l'analisi di concentrazione per singolo conduttore in base ai *canoni di locazione annui in essere* al 31 dicembre 2020

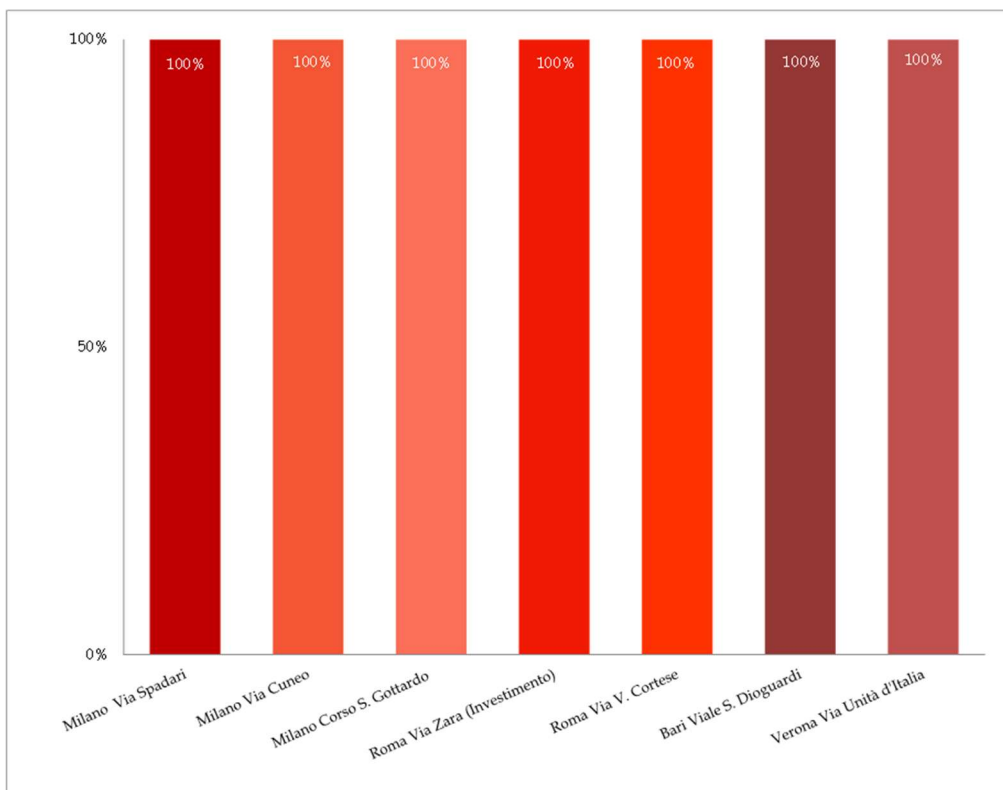
Grafico 4: analisi concentrazione dei conduttori al 31 dicembre 2020



Tasso di occupazione

Il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2020 risulta essere pari al 100% tenendo in considerazione che per l’immobile di Roma, Via Zara 22/32 le superfici del primo piano (Immobile strumentale) sono utilizzate direttamente dal proprietario Nova Re.

Grafico 5: Tasso di occupazione per immobile al 31 dicembre 2020

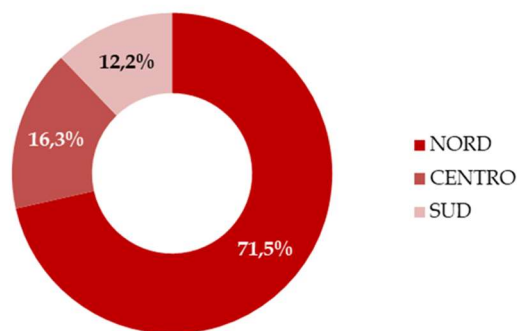


Allocazione geografica

Il portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re risulta distribuito, al 31 dicembre 2020, in 4 (quattro) diverse città: Milano, Roma, Bari e Verona.

Nel grafico seguente (**Grafico 6**) viene riportata l'analisi di allocazione geografica (NORD - CENTRO - SUD) del portafoglio in base ai *valori di mercato degli immobili* al 31 dicembre 2020

Grafico 6: Allocazione geografica degli immobili sul valore di mercato al 31 dicembre 2020



Per maggiori dettagli sul patrimonio immobiliare si rimanda a quanto più ampiamente illustrato nelle Note esplicative "Nota 1. Investimenti immobiliari".

Analisi andamento economico

Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico di esercizio del Gruppo.

(Valori in migliaia di Euro)	2020	2019
Ricavi di locazioni	5.978	5.436
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(2.027)	(1.268)
Net Operating Income	3.951	4.168
Altri ricavi e proventi	50	88
Costi del personale	(1.739)	(1.643)
Costi generali	(1.647)	(2.187)
Altri costi ed oneri	(318)	(279)
EBITDA	297	147
Ammortamenti	(160)	(433)
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	(1.855)	(687)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	(4.299)	3.204
EBIT	(6.017)	2.231
Proventi/(oneri) finanziari	(3.865)	(2.028)
EBT (Risultato ante imposte)	(9.881)	203
Imposte	561	168
Risultato netto dell'esercizio	(9.320)	371

Il *Net Operating Income* è pari a 4 milioni di Euro e si decrementa rispetto ai 4,2 milioni di Euro del 31 dicembre 2019 per i) l'effetto combinato delle riduzioni temporanee concesse ad alcuni conduttori per circa 0,6 milioni di Euro nel 2020, ii) la svalutazione di crediti commerciali per 0,2 milioni di Euro e iii) l'incremento netto dei ricavi da locazione rispetto al precedente esercizio per circa 0,6 milioni di Euro.

I **Costi del personale**, i **Costi generali** sono pari a 3,4 milioni di Euro e si riducono complessivamente per circa 0,4 milioni di Euro rispetto al 2019 come effetto di alcune azioni di efficientamento di costi che sono state parzialmente compensate dalla rilevazione di costi connessi ad operazioni di aumento di capitale non finalizzate.

L'**Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie** è pari a circa 1,9 milioni di Euro negativi; la voce fa riferimento all'adeguamento di valore dell'attività finanziaria costituita dal prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund - HTBF Comparto Euro (Fondo HTBF€). L'adeguamento di valore riflette la situazione di stress in cui versa il fondo emittente dello strumento obbligazionario e gli impatti della pandemia da COVID-19 sul settore.

L'**Adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari** è negativo per l'esercizio 2020 e stimato in circa - 4,3 milioni di Euro. Il valore del portafoglio immobiliare subisce una significativa riduzione rispetto al 31 dicembre 2019 in ragione degli effetti della pandemia da COVID-19 sul mercato immobiliare soprattutto per le asset class *Retail* e *Hospitality*;

La voce **Proventi/(oneri) finanziari netti** è negativa per l'esercizio 2020 per circa 3,9 milioni di Euro con un peggioramento rispetto al 31 dicembre 2019 pari a 1,8 milioni di Euro principalmente a seguito del recepimento degli effetti contabili non ricorrenti connessi al rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario con UniCredit S.p.A. avvenuto in data 29 gennaio 2021.

Il **risultato netto** si attesta ad un valore negativo pari a 3.920 migliaia di Euro.

Analisi andamento patrimoniale

Le tabelle che seguono indicano l'indebitamento finanziario netto consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2020.

(Valori in migliaia di Euro)

Voce		31/12/2020	31/12/2019
A.	Capitale fisso	122.576	119.849
B.	Strumenti finanziari	3.186	13.622
C.	Capitale circolante netto	(418)	(2.091)
D=A.+B.+C.	Capitale investito	125.344	131.380
E.	Patrimonio netto	(85.371)	(68.341)
F.	Altre attività e passività non correnti	1.812	643
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(11.601)	(59.947)
H.	Passività per strumenti derivati a lungo termine	0	(1.008)
I.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(53.191)	(2.622)
J.	Passività per strumenti derivati a breve termine	(1.916)	(581)
K.	Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
L.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(24.923)	475
M.=G.+H.+I.+J.+K.+L.	Indebitamento finanziario netto	(41.785)	(63.683)
N.=E.+F.+M.	Fonti di finanziamento	(125.344)	(131.380)

COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

- A. Capitale fisso: include investimenti immobiliari, immobilizzazioni immateriali e le altre immobilizzazioni materiali;
- B. la voce Strumenti finanziari include gli investimenti in obbligazioni e fondi comuni di investimento, le altre attività finanziarie valutate al *fair value* e le attività per strumenti derivati;
- C. Capitale circolante netto: sono inclusi i crediti e i debiti commerciali e le altre attività e passività correnti;
- F. Altre attività e passività non correnti: sono incluse le altre attività non correnti, i benefici ai dipendenti e le attività e passività connesse alla fiscalità differita e anticipata;
- I. Indebitamento finanziario netto: è determinato come da Delibera Consob del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione ESMA/2015/1415. Comprende quindi la somma algebrica dei debiti verso banche con scadenza entro e oltre 12 mesi, dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e delle disponibilità liquide.

Il capitale circolante netto risulta negativo per 418 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo della perdita dell'esercizio pari a 9.320 migliaia di Euro, risulta pari a 85.371 migliaia di Euro.

Il saldo delle altre attività e passività non correnti nette ammontano a 1.812 migliaia di Euro e si riferiscono principalmente a i) attività per *capex contribution* erogato a favore del conduttore OVS per gli immobili di Milano, Via Spadari e Via Cuneo per 1.290 migliaia di Euro ii) imposte differite attive per 1.080 migliaia di Euro , iii) al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto per 249 migliaia di Euro e iv) ad altre passività tributarie non correnti per 313 migliaia di Euro riferibili alla Cortese Immobiliare.

Di seguito si riporta il dettaglio dell'indebitamento **finanziario netto**.

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Cassa	24.923	475
Mezzi equivalenti	0	0
Titoli detenuti per negoziazione	0	0
Liquidità	24.923	475
Crediti finanziari correnti	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	(53.191)	(2.622)
Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0
Altre passività finanziarie correnti	(1.916)	(581)
Totale passività finanziarie correnti	(55.107)	(3.203)
Indebitamento finanziario netto corrente	(30.184)	(2.728)
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	(11.601)	(59.947)
Obbligazioni emesse	0	0
Altre passività finanziarie non correnti	0	(1.008)
Indebitamento finanziario netto non corrente	(11.601)	(60.955)
Indebitamento finanziario netto	(41.785)	(63.683)

L'Indebitamento finanziario netto si riduce significativamente passando da 63,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 a 41,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 per l'effetto combinato dell'aumento di capitale per cassa che migliora l'indicatore e della mancata riduzione dei debiti finanziari a seguito della sospensione del pagamento delle rate di capitale e interessi dei finanziamenti bancari e del leasing immobiliare per le moratorie concesse dal D.L. c.d. "Cura Italia". Nel settembre 2020 Nova Re SIIQ S.p.A. ha ottenuto un finanziamento bancario per un importo pari a 2 milioni di Euro, garantito dal Mediocredito Centrale, erogato dall'istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40. Con l'avvio del 2021, con un finanziamento da parte del socio CPI PG di 54,6 milioni di euro, Nova Re ha provveduto al rimborso integrale del finanziamento ipotecario con UniCredit S.p.A..

Operazioni con parti correlate

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

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA

(i) Nel corso dell'esercizio 2020 il Comitato Indipendenti ed il Consiglio di Amministrazione hanno preso atto degli aggiornamenti di volta in volta resi dal Consigliere Delegato in merito all'evoluzione della situazione in essere con la parte correlata Main Source S.A. e con il Comparto Euro del Fondo

di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund, emittente del prestito obbligazionario sottoscritto dalla Società per una *tranche* pari a nominali Euro 6.000.000,00.

Essendo la Main Source una parte correlata della Società, il Comitato Indipendenti è stato chiamato, nel corso delle menzionate riunioni, a rilasciare il proprio preventivo parere sugli sviluppi della situazione con la stessa e con il Fondo HTBF, in applicazione della disciplina sulle operazioni con parti correlate e, segnatamente, di quanto prescritto dal Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 nonché dalla procedura aziendale in materia di operatività con le Parti Correlate.

Nel corso della riunione del 21 gennaio 2020, il Comitato Indipendenti, avuta notizia: (i) del mancato accredito degli interessi al 31 dicembre 2019 relativi alla *tranche* dell'obbligazione pari a nominali 6 mln di Euro sottoscritta da Nova Re nonché (ii) della sospensione delle negoziazioni del titolo obbligazionario motivata da un *event of default*, di cui all'avviso pubblicato presso la Borsa di Lussemburgo del quale Nova Re è entrata a conoscenza in data 16 gennaio 2020 e, in assenza di informazioni aggiornate sulla situazione patrimoniale del Fondo HTBF, ha reputato che l'esercizio del diritto di vendita del titolo e la contestuale attivazione delle garanzie contrattualmente previste rispondesse al primario interesse della Società e dei suoi azionisti e non ostacolasse l'eventuale futura *chance* di acquisire la proprietà degli *asset* del fondo debitore.

All'esito della menzionata riunione, il Comitato Indipendenti ha raccomandato pertanto al Consiglio di Amministrazione di procedere senza indugio all'esercizio del diritto di vendita del titolo, preliminarmente all'esercizio della fidejussione a prima richiesta nei confronti del garante Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito dal Sorgente SGR S.p.A. in a.s.

In recepimento della raccomandazione del Comitato Indipendenti, il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 30 gennaio 2020, ha deliberato di procedere all'immediata attivazione dei meccanismi di garanzia contrattualmente previsti in relazione al prestito obbligazionario emesso dal Fondo HTBF, sottoscritto dalla Società per nominali Euro 6.000.000,00, e segnatamente: (i) il diritto di vendere le obbligazioni al Fondo HTBF (opzione *put*) e, successivamente all'esercizio di tale diritto, (ii) l'escussione della garanzia fideiussoria a prima richiesta rilasciata dal Fondo Donatello Comparto Tulipano, dando ampio mandato al Consigliere Delegato, con il supporto dei consulenti della Società, di provvedere in tal senso.

Pertanto, in data 31 gennaio 2020, la Società ha esercitato l'opzione *put*, in conformità alla lettera di impegno del 13 ottobre 2017, sottoscritta tra la Società e Main Source. La Società, tramite tale lettera di esercizio dell'opzione *put*, ha richiesto all'emittente di provvedere, entro e non oltre il 2 marzo 2020, corrispondente al 30° giorno dal ricevimento della lettera medesima, al pagamento del prezzo pari al valore nominale delle obbligazioni sottoscritte dalla Società (6 milioni di Euro), maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita.

La lettera di esercizio dell'opzione *put* è stata altresì inviata, in copia conoscenza, anche a Sorgente SGR S.p.A. in a.s., in qualità di gestore del Fondo Donatello Comparto Tulipano e in ragione della garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata dalla stessa in favore della Società in data 19 ottobre 2017.

In data 5 febbraio 2020, la Società ha altresì inviato una comunicazione alla *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF), rendendo noto a quest'ultima l'esercizio del diritto di opzione *put* da parte della Società e contestualmente sollecitando la ricezione di informazioni puntuali ed esaustive in ordine alla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Fondo HTBF; nella medesima comunicazione, è stato richiesto che venisse fornita ogni informazione aggiornata in ordine alla designazione e all'insediamento del liquidatore.

In data 21 febbraio 2020, la Società ha inviato una ulteriore comunicazione scritta a Main Source, richiedendo a quest'ultima di ricevere informazioni aggiornate in ordine alla situazione economico-finanziaria-patrimoniale nonché eventuali novità in merito alla designazione e all'insediamento del liquidatore.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, neanche informale, da parte di Main Source, la Società, in data 18 marzo 2020, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti ottenuto in data 9 marzo – in considerazione del vano decorso del termine di trenta giorni dall’esercizio dell’opzione *put* e in considerazione del mancato pagamento del prezzo pari al valore nominale delle obbligazioni sottoscritte dalla Società (6 milioni di Euro), maggiorato del rendimento – ha escusso la garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata in favore della Società in data 19 ottobre 2017 da Sorgente SGR S.p.A. in a.s., nella sua qualità di gestore, in nome e per conto del Fondo denominato “Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano”. La Società, escutando la garanzia in parola, ha richiesto a Sorgente SGR S.p.A. in a.s. che le venisse corrisposto l’importo del valore nominale delle obbligazioni sottoscritte (6 milioni di Euro), maggiorato del rateo degli interessi maturati, entro e non oltre il 17 marzo 2020.

Nelle riunioni tenutesi entrambe in data 22 maggio 2020, il Comitato Indipendenti e il Consiglio di Amministrazione hanno preso atto dell’aggiornamento reso dal Consigliere Delegato consistente nella circostanza che, in data 19 maggio 2020, la Società, per il tramite dei suoi legali, ha inviato a Sorgente SGR S.p.A. in a.s. in qualità di gestore del Fondo Donatello Comparto Tulipano una lettera di diffida e messa in mora, relativa all’escussione della garanzia fidejussoria da quest’ultimo prestata in relazione al prestito obbligazionario emesso dal Fondo HTBF; ciò in attuazione di quanto raccomandato dal Comitato Indipendenti nelle precedenti riunioni nonché di quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione al fine del recupero del credito, di cui la lettera di diffida costituisce il primo passo in vista di successive azioni recuperatorie da porre in essere.

Le azioni legali giudiziarie a tutela delle ragioni di diritto di Nova Re sono state esperite avverso il garante Sorgente SGR S.p.A. in a.s. nonché, per il tramite dello studio legale STIBBE sito in Lussemburgo, avverso il debitore principale Main Source.

Quanto alle attività intraprese contro Sorgente SGR S.p.A. in a.s., si segnala che: (i) in data 1° luglio 2020, è stato presentato il ricorso al Tribunale di Milano affinché venisse ingiunto il pagamento del credito *medio tempore* maturato e vantato dalla Società; (ii) il Tribunale di Milano, in data 20 agosto 2020, ha comunicato l’accoglimento del menzionato ricorso ingiungendo a Sorgente SGR, in qualità di gestore del Fondo Donatello Comparto Tulipano, di pagare alla parte ricorrente per le causali di cui al menzionato ricorso la somma di Euro 6.152.500,00; (iii) a seguito di istanza di correzione di errore materiale del decreto, depositata in data 2 settembre 2020, il Tribunale di Milano, in data 2 ottobre 2020, ha integrato l’accoglimento del decreto che, come integrato, è stato notificato a Sorgente SGR in data 16 ottobre 2020; (iv) in data 25 novembre 2020, Sorgente SGR S.p.A. in a.s. ha notificato un atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo con contestuale domanda di controgaranzia e chiamata in causa del terzo (Sorgente Group Italia S.r.l.) e domanda riconvenzionale; (v) la prima udienza del giudizio di opposizione è stata fissata per la data del 4 marzo p.v. presso il Tribunale di Milano.

Con riferimento alle azioni intraprese avverso il debitore principale Main Source S. A., si segnala che: (i) è stata notificata una “*formal notice*” inviata al debitore in data 27 luglio 2020 con la quale si intimava e diffidava Main Source a provvedere senza indugio al pagamento delle somme dovute a Nova Re; (ii) non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 11 settembre 2020, è stata inviata – secondo le prassi – una comunicazione alla *Commission de Surveillance du Secteur Financier* per renderla edotta del fatto che la Società avrebbe avviato tutte le opportune azioni giudiziarie volte a tutelare le proprie ragioni di diritto; (iii) in data 19 novembre 2020 è stato dato avvio alla procedura esecutiva c.d. “*commercial procedure before the District Court*”, mediante notifica dell’atto di “*Assignment devant le Tribunal d’arrondissement de et a Luxembourg*”, primo formale atto della suindicata procedura giudiziaria; (iv) in data 4 dicembre 2020 si è tenuta una prima udienza in cui il Tribunale ha assegnato la causa alla sezione di competenza; (v) successivamente, in data 7 dicembre 2020, il Giudice, in applicazione delle misure per il contenimento dell’emergenza epidemiologica da COVID-19 che

hanno dilatato i tempi del processo, ha comunicato l'avvenuta fissazione della prossima udienza per la data del 15 giugno 2021.

(ii) A seguito dell'esecuzione l'aumento di capitale, che ha portato CPI Property Group S.A. ad acquisire n. 11.012.555 azioni ordinarie di Nova Re, pari al 50% più una azione del capitale sociale della Società post-operazione, è sorto l'obbligo di CPI di promuovere un'offerta pubblica di acquisto (l'"Offerta") avente ad oggetto la totalità delle azioni di Nova Re, dedotte le azioni della Società già detenute da CPI e le azioni proprie detenute da Nova Re, per un corrispettivo unitario pari ad Euro 2,36, corrispondente al medesimo prezzo pagato da CPI per sottoscrivere l'aumento di capitale. L'Offerta è stata promossa ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 1, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999.

Il Documento di Offerta è stato approvato da CONSOB in data 9 dicembre 2020 ed il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha approvato e pubblicato il Comunicato dell'Emittente, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF in data 10 dicembre 2020, recante in allegato il parere motivato degli amministratori indipendenti contenente le loro valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti ed il parere di congruità dal punto di vista finanziario (c.d. "Fairness Opinion") del corrispettivo dell'Offerta, redatto dallo Studio Laghi.

(iii) In data 27 gennaio 2021 la Società ha approvato una proposta di finanziamento soci pervenuta dall'azionista di riferimento CPI Property Group S.A., per un importo pari a circa Euro 54,6 milioni (il "Finanziamento"), destinato alla copertura dei costi sostenuti da Nova Re ai fini del rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A.. Il Finanziamento, erogato dall'azionista in un'unica *tranche*, ha una durata quinquennale e prevede un tasso di interesse nominale fisso pari al 2,1% annuo. Essendo CPI una parte correlata di Nova Re in quanto soggetto che controlla la Società ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs n. 58/1998 e che esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del codice civile, la sottoscrizione del contratto di finanziamento si qualifica inoltre come "Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento Consob n. 17221/2010. Pertanto, l'operazione di Finanziamento è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione con il preventivo e unanime parere favorevole del Comitato Indipendenti, composto interamente da Consiglieri non correlati alla controparte.

OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

(i) In data 30 gennaio 2020, il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato Indipendenti in data 21 gennaio 2020, si è occupato del *beauty contest* per il conferimento dell'incarico di *advisory* per servizi di *media relations*, che ha visto la partecipazione anche della parte correlata Musa Comunicazione. Si rammenta a tale riguardo che, nel corso della riunione del 17 dicembre 2019, a seguito della definizione del nuovo Piano Industriale 2020-2024 - che non ha previsto l'assunzione di una risorsa interna cui affidare la funzione di *media relations* - si è chiarita la necessità di affidare in *outsourcing* tale funzione. Pertanto, è stato avviato il *beauty contest* per l'individuazione di un consulente, specializzato nell'attività di *media relations*, da individuare nell'ambito di una *short list* di professionisti del settore; sono stati invitati a partecipare sei soggetti tra i quali la parte correlata Musa Comunicazioni S.r.l. ed è stata indicata come *deadline* per far pervenire le offerte tecnico-economiche il termine del 10 gennaio 2020, il tutto sotto la supervisione del Comitato Indipendenti. Soltanto tre dei sei soggetti invitati a partecipare hanno fatto pervenire un'offerta entro il termine indicato nella *Request For Proposal*, tra le quali la parte correlata Musa Comunicazione.

In tale contesto, il Comitato Indipendenti ha valutato la regolarità formale e sostanziale del *beauty contest* condotto e, con particolare riferimento alla parte correlata Musa Comunicazione, ha ritenuto unanimemente che non vi fossero impedimenti alla partecipazione della stessa al *beauty contest* ed all'eventuale conferimento dell'incarico, in quanto ha reputato sussistenti i presupposti (i) dell'interesse a stipulare di Nova Re, essendo la stessa nella necessità di individuare il proprio consulente per le attività di *media relations* ed ufficio stampa nonché (ii) della convenienza economica, avuto riguardo all'offerta economica presentata da Musa Comunicazione, migliorativa rispetto al precedente incarico, anche raffrontata con le altre due offerte pervenute in seno al *beauty contest*.

Il Comitato Indipendenti ha esaminato le offerte pervenute, confrontandone termini e condizioni, con specifico riferimento ai servizi offerti, al *track record* di ciascun offerente, al *team* indicato per lo svolgimento dell'incarico ed alle condizioni economiche. Fermo quanto sopra, il Comitato Indipendenti ha rinviato al Consiglio di Amministrazione ogni valutazione di merito relativa alla scelta della migliore offerta per la posizione da ricoprire, sottolineando come tale scelta risultasse particolarmente importante in considerazione della fase di implementazione del nuovo Piano Industriale 2020-2024, ritenendo all'unanimità, con riferimento alla parte correlata Musa Comunicazione, che fossero stati seguiti i presidi formali e sostanziali richiesti dalla normativa e dalle procedure interne in relazione ad ogni operazione con parti correlate, e che, pertanto, non vi fossero elementi ostativi all'eventuale conferimento dell'incarico di *advisory* per servizi di *media relations* alla citata parte correlata.

Ferme restando le valutazioni espresse in merito alla legittimità della partecipazione al *beauty contest* della parte correlata Musa Comunicazione, il Comitato Indipendenti ha ritenuto unanimemente che, in linea con il nuovo Piano Industriale della Società, risultasse opportuno effettuare una scelta di discontinuità nell'individuazione del nuovo *advisor* per le *media relations*, scelta demandata al Consiglio di Amministrazione. A tale riguardo, il Comitato ha suggerito al Consiglio di Amministrazione di procedere alla risoluzione del rapporto in essere con Musa Comunicazione formalizzando alla parte correlata la cessazione del rapporto, che era stato prorogato di fatto fino alla data di definizione del *beauty contest* per l'individuazione del nuovo affidatario dei servizi di *media relations*, suggerimento che è stato accolto dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 30 gennaio 2020 e, successivamente, eseguito. Il nuovo incarico di *advisory* per servizi di *media relations* per l'esercizio 2020 è stato quindi conferito alla società Vera S.r.l..

(ii) In data 18 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, si è occupato delle modifiche all'Accordo Quadro con la parte correlata Nova Res S.r.l., ora Polimnia S.r.l., per servizi di *property e facility management* resi necessarie alla luce del Piano Industriale 2020-2024 di Nova Re, approvato dal CdA in data 21 novembre 2019, che, nell'ottica di realizzare efficientamenti operativi, ha previsto l'internalizzazione delle funzioni di *property e facility management*, affidate in *outsourcing* a Polimnia S.r.l. sulla base dell'Accordo Quadro. Tale *insourcing* è stato implementato da Nova Re sia mediante l'assunzione di una risorsa a supporto dell'Area Business Immobiliare della Società, sia dotandosi di un apposito *software* gestionale. Nel corso della riunione del 9 marzo 2020, il Comitato Indipendenti ha valutato positivamente il permanere dell'interesse della Società a mantenere temporaneamente in vigore l'Accordo Quadro fino alla data di completamento del processo di *insourcing* dei servizi di *property e facility management*, come prevista dal Piano Industriale 2020-2024, ritenendo altresì opportuno che la Società si avvallesse della facoltà di cui all'art. 13, ultimo capoverso, dell'Accordo Quadro, procedendo a richiedere a Polimnia S.r.l. - alla luce delle modifiche già in atto dell'assetto organizzativo e operativo della Società conseguenti all'internalizzazione delle funzioni di *property e facility management* - l'adeguamento dell'Accordo Quadro mediante riduzione dei servizi e dei corrispettivi previsti o, in difetto, la risoluzione dello stesso Accordo Quadro. Ai sensi dell'art. 13, ultimo capoverso, dell'Accordo

Quadro, infatti, *“qualora l’assetto organizzativo e/o operativo della Mandante sia oggetto di rilevanti modifiche tali da rendere il presente Mandato non più aderente e/o rispondente alle sue esigenze, essa avrà facoltà di chiedere alla Mandataria il conseguente adeguamento del presente accordo, ovvero, in difetto, di risolverlo”*. In data 18 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha quindi deliberato di avviare la procedura di risoluzione dell’Accordo Quadro con Polimnia S.r.l., dando mandato all’Amministratore Delegato di fare tutto quanto necessario od opportuno al fine di pervenire alla risoluzione dell’Accordo Quadro in termini, per quanto possibile coerenti con le previsioni del Piano Industriale, tenendo tuttavia conto dell’opportunità di evitare discontinuità e/o criticità nell’accesso da parte della Società alle basi informative sul patrimonio immobiliare, in costanza della delicata fase di implementazione del Piano Industriale; il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, inoltre, di conferire allo scopo tutti gli occorrenti poteri all’Amministratore Delegato, nella scelta dei tempi più opportuni per richiedere e negoziare con la controparte la riduzione dei servizi e dei corrispettivi previsti dall’Accordo Quadro e, in difetto, di procedere a risolvere l’Accordo Quadro ovvero, se del caso, procedere al recesso dall’Accordo Quadro, negoziando ove possibile la risoluzione consensuale anticipata dello stesso.

Il Comitato Indipendenti, considerati i corrispettivi erogati alla parte correlata Polimnia S.r.l. in corso di esercizio, ha ritenuto l’adeguamento dell’Accordo Quadro - mediante riduzione dei servizi e dei corrispettivi previsti e/o la risoluzione dello stesso - un’operazione con parte correlata di minore rilevanza, atteso che la soglia di rilevanza allo stato applicabile è pari ad Euro 3.395.499,05, corrispondente al 5% del patrimonio netto del Gruppo Nova Re - pari a Euro 67.909.981,00.

(iii) Sempre in data 18 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, si è soffermato sul contratto di sublocazione in essere con la parte correlata Tiberia S.r.l. e sul possibile esercizio del recesso da tale contratto, alla luce di quanto previsto dal Piano Industriale 2020-2024 di Nova Re, che, nell’ottica di realizzare efficientamenti operativi, ha previsto il trasferimento della sede sociale presso gli uffici del primo piano dell’immobile, di proprietà di Nova Re, situato a Roma, in via Zara 28.

Il Comitato Indipendenti, riunitosi in data 9 marzo 2020, ha valutato che il recesso dal contratto di sublocazione con Tiberia S.r.l. rappresenta un’operazione con parte correlata di minore rilevanza, atteso che la soglia di rilevanza oggi applicabile è pari ad Euro 3.395.499,05, corrispondente al 5% del patrimonio netto del Gruppo Nova Re - pari a Euro 67.909.981,00 - e ha reso il proprio parere favorevole sull’esercizio del recesso dal contratto di sublocazione in essere con Tiberia S.r.l., nei termini temporali ritenuti opportuni dal Consigliere Delegato, anche in considerazione del rallentamento dei lavori di ristrutturazione degli uffici del primo piano dell’immobile di Roma, via Zara, determinati dall’emergenza COVID-19.

Pertanto, nella riunione del 18 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di approvare l’esercizio del recesso della Società dal contratto di sublocazione in essere con la parte correlata Tiberia S.r.l., nei termini temporali ritenuti dal Consigliere Delegato necessari a consentire la conclusione dei lavori di riqualificazione del primo piano dell’immobile di Roma, via Zara 28 oltre che di quelli connessi al trasferimento dell’azienda presso la nuova sede sociale, anche in considerazione di possibili ritardi rispetto alle tempistiche previste dal Piano Industriale 2020-2024 dovuti agli effetti legati all’emergenza COVID-19.

In esecuzione della citata delibera consiliare, con effetti dalla data del 12 ottobre 2020, la sede legale della Società è stata trasferita presso gli uffici ubicati al primo piano dell’immobile di proprietà di Nova Re ubicati a Roma, in via Zara 28.

(iv) Si rammenta che, in data 1° agosto 2018, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole dell’allora Comitato Parti Correlate, aveva approvato la sottoscrizione del contratto di sublocazione tra la Società e la parte correlata Società Tiberia S.r.l., con il quale Tiberia S.r.l. ha

concesso in sublocazione a Nova Re l'intero quinto piano e alcune porzioni del quarto piano dell'immobile sito in Roma, in via del Tritone n. 132. Il Contratto, all'articolo 6.2, prevede che *"Sono e resteranno a carico della Conduttrice per tutta la durata della locazione le spese tutte per utenze, ivi inclusa la tassa rifiuti, e servizi che potranno prevedere anche una gestione centralizzata dei contratti e una ripartizione tra i diversi utilizzatori sulla base delle superfici effettivamente utilizzate"* (c.d. **"Costi Comuni"**).

Nel corso delle riunioni dell'8 aprile e 13 maggio 2020, il Comitato Indipendenti ha affrontato il tema dei Costi Comuni centralizzati da società correlate.

In particolare, nel corso della riunione dell'8 aprile 2020, il Comitato ha preso atto dei criteri e delle modalità di riparto utilizzati per la ripartizione dei costi comuni centralizzati, ritenendoli condivisibili, ed ha altresì apprezzato lo sforzo posto in essere dal *management* della Società per rimettere ordine in una situazione complessa, riportandola su binari di massima trasparenza, nelle more di un definitivo taglio dei rapporti in essere con le parti correlate Tiberia S.r.l. e Sorgente REM S.r.l., da realizzarsi nel 2020 con il trasferimento della sede sociale presso i nuovi uffici di Roma, via Zara.

Tuttavia, il Comitato ha rilevato la sussistenza di una voce di costo pari ad Euro 49.790 il cui pagamento è stato sostenuto da Sorgente REM e rimborsato da Nova Re, che si pone al di fuori del contratto di sublocazione con Tiberia S.r.l. e rispetto alla quale non sussiste una giustificazione contrattuale evidente, se non la rappresentazione da parte del *management* che si tratta di spese sostenute per interventi urgenti effettivamente posti in essere a vantaggio di Nova Re, verificate contabilmente.

Successivamente, nella riunione del 13 maggio 2020, il Comitato Indipendenti ha preso atto degli approfondimenti condotti dalle strutture interne della Società, esaminando l'ulteriore documentazione messa a disposizione, tra cui il parere, richiesto dal Consigliere Delegato, del Responsabile della funzione di Internal Audit, recante conferma che l'iter seguito per l'imputazione dei Costi Comuni non contrattualizzati fosse corretto. All'esito di tale riunione, il Comitato Indipendenti, pur rilevando che il valore dei costi comuni non contrattualizzati fosse inferiore alla soglia di esiguità prevista dall'art. 9.2 della Procedura "OPC" adottata dalla Società (cd. operazione "sotto soglia"), con conseguente esclusione dall'applicazione dell'iter procedurale prescritto dalla Procedura OPC, ha confermato il proprio parere favorevole in merito ai criteri e alle modalità di riparto dei costi comuni dell'anno 2019.

Pertanto, nel corso della riunione del 13 maggio 2020, in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019, il Consiglio di Amministrazione, preso atto del parere del Comitato Indipendenti, ha deliberato di approvare i criteri e le modalità di riparto dei Costi Comuni dell'anno 2019, approvando l'accantonamento a Bilancio per l'esercizio 2019 del costo complessivo relativo agli stessi.

Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007 (di seguito anche il "Decreto"), comporta l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP ("Regime Speciale") del reddito d'impresa derivante, *inter alia*, dall'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente").

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto-legge n. 133/2014 (di seguito anche "D. L. n. 133/2014"), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164.

I requisiti richiesti per l'ammissione al regime fiscale speciale garantito alle SIIQ sono sintetizzabili come segue:

Requisiti Soggettivi

- Società costituita in forma di S.p.A.
- Residenza nel territorio dello Stato italiano ovvero in uno Stato UE (relativamente e limitatamente in tale caso alle stabili organizzazioni italiane che svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare)
- Status di società quotata nei mercati regolamentati italiani o degli Stati UE o SEE inclusi nella "white list"

Requisiti Statutari

- Regole in materia di investimenti
- Limiti alla concentrazione dei rischi su investimenti e controparti
- Limite massimo di leva finanziaria, a livello individuale e di gruppo

Requisiti di Struttura Partecipativa

- Requisito del controllo: nessun socio deve possedere, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili
- Requisito del flottante: almeno il 25% delle azioni deve essere detenuto da Soci che non possiedono al momento dell'esercizio dell'opzione, direttamente o indirettamente, più del 2% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili (requisito non richiesto per le società già quotate).

Requisiti Oggettivi

Esercizio in via prevalente dell'attività di locazione immobiliare, condizione verificata da due indici:

- *Asset test*: immobili destinati all'attività di locazione, partecipazioni in altre SIIQ o SIINQ, partecipazioni in fondi immobiliari e in SICAF immobiliari qualificati almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale;
- *Profit test*: ricavi provenienti dall'attività di locazione, proventi da SIIQ o SIINQ, proventi da fondi immobiliari e SICAF immobiliari qualificati, plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione, almeno pari all'80% delle componenti positive del conto economico;
 - Obbligo in ciascun esercizio di distribuire ai soci (i) almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in SICAF e fondi immobiliari qualificati (quale risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio) se l'utile complessivo disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile della gestione esente, ovvero (ii) almeno il 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile derivante dall'attività di locazione e dal possesso delle partecipazioni in SIIQ, SIINQ e fondi o SICAF immobiliari qualificati (cd "gestione esente");
 - Obbligo di distribuire, nei due esercizi successivi a quello di realizzo, il 50% dei proventi rinvenienti dalle plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione e su partecipazioni in SIIQ, SIINQ e fondi o SICAF immobiliari qualificati.

La mancata osservanza per tre esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza (*asset test* o *profit test*) determina la definitiva cessazione dal regime speciale e l'applicazione delle regole ordinarie già a partire dal secondo degli esercizi considerati. Il mancato rispetto anche per un solo periodo di imposta di entrambi i parametri di prevalenza comporta l'automatica decadenza dal regime speciale SIIQ con effetti dallo stesso periodo.

La mancata distribuzione della quota di utile della gestione esente soggetto alla distribuzione obbligatoria sopra descritta comporta la decadenza dal regime speciale SIIQ con effetto immediato. Inoltre, costituisce causa di decadenza immediata dal regime speciale SIIQ (i) la revoca dell'ammissione alla quotazione delle azioni (non costituisce, invece, causa di decadenza la mera sospensione temporanea della negoziazione), e (ii) il mancato rispetto del requisito partecipativo che impone che nessun socio possieda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili; tuttavia, ove il requisito partecipativo del 60% sia superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale è sospeso sino a quando il requisito partecipativo non venga ristabilito.

Nova Re SIIQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1 gennaio 2017, ed ha soddisfatto tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo") entro la chiusura dell'esercizio 2017: conseguentemente, il Regime Speciale SIIQ esplica i propri effetti a far data dal primo periodo d'imposta per cui è stata esercitata l'opzione (1° gennaio 2017). Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Si precisa che anche al 31 dicembre 2020 Nova Re SIIQ S.p.A. ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale; a tale data risultano altresì mantenuti e soddisfatti tutti gli altri requisiti necessari per la permanenza nel suddetto Regime Speciale (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"). Le informazioni al riguardo, sono presentate nella relativa Nota Esplicativa, intitolata "INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETA' DI INVESTIMENTO QUOTATE - SIIQ" del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

Si precisa, inoltre, che, come indicato al paragrafo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio, a esito dell'OPA l'azionista di controllo CPI Property Group S.A., è venuto a possedere una percentuale di azioni ordinarie (con annessi diritti di voto e patrimoniali) superiore al 60% e che lo stesso ha comunque dichiarato, nel documento di offerta come anche nei successivi comunicati, di voler ridurre la partecipazione entro la soglia rilevante onde consentire il rispetto del regime speciale.

La gestione dei rischi

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI NOVA RE E IL GRUPPO SONO ESPOSTI

Nel corso dell'esercizio relativo all'anno 2020 Nova Re si è trovata a fronteggiare una serie di rischi, identificati in rischi finanziari, operativi, strategici e di *compliance*. Per controllare, prevenire e minimizzare tali rischi, la società si avvale dei principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (ERM), tecnica di gestione dei rischi che tende a salvaguardare Nova Re, attraverso l'uso di strumenti di varia natura, dalla possibile concretizzazione dei suddetti rischi. In conformità ai principi del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, il Consiglio di Amministrazione: (i) ha

nominato l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e (ii) ha costituito al suo interno il "Comitato Controllo, Rischi, Remunerazioni e Parti Correlate" (nonché più semplicemente "Comitato Controllo e Rischi"). Il Comitato è costituito da Amministratori "Indipendenti" che monitorano il processo di identificazione dei principali rischi aziendali, con il quale vengono identificati i fattori di rischio per l'Emittente, includendo tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'impresa. Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi è un *insieme di regole, procedure e strutture organizzative* avente lo scopo di *monitorare* il rispetto delle strategie aziendali, l'efficacia e l'efficienza dei processi aziendali, rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello Statuto sociale, delle norme e delle procedure aziendali. Tale Sistema deve tendere ad agevolare *l'identificazione, la misurazione, la gestione ed il monitoraggio* adeguato dei rischi assunti dell'Emittente e il grado della sua esposizione ai fattori di rischio, tenendo conto delle possibili correlazioni esistenti tra i diversi fattori di rischio, della significativa probabilità che il rischio si verifichi, l'impatto del rischio dell'operatività aziendale e, infine, dell'entità del rischio nel suo complesso. Sostanzialmente deve consentire di fronteggiare con ragionevole tempestività le diverse tipologie di rischio cui è esposta nel tempo la società, rischi quali operativi, di mercato, di liquidità, di credito, di regolamento, legali, reputazionali, ecc.

1. RISCHI FINANZIARI

Le attività svolte espongono il Gruppo ai seguenti rischi finanziari: *rischio di mercato, rischio di credito e rischio di liquidità*.

1.1 Rischi di mercato

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* (valore equo) e le relative variazioni sono contabilizzate nell'utile o perdita del periodo; pertanto, le oscillazioni del mercato immobiliare, derivanti da variazioni avverse alle variabili macroeconomiche, possono influenzare il risultato della Società. Il rischio di mercato è il rischio di perdite connesse alle oscillazioni dei prezzi degli immobili in portafoglio. Tale rischio include, inoltre, gli effetti del tasso di sfritto degli immobili (c.d. *Vacancy Risk*).

Il rischio di mercato comprende, così, il Rischio di Prezzo, identificabile come il rischio di deprezzamento di uno strumento finanziario o del portafoglio a seguito dello sfavorevole andamento dei mercati. Essendo Nova Re una società che opera all'interno del mercato immobiliare, è soggetta, pertanto, al sopracitato rischio. Il monitoraggio dei rischi relativi alle variazioni di prezzo è assicurato anche con il supporto di esperti indipendenti. Il portafoglio del Gruppo è prevalentemente costituito da immobili di alta qualità e diversificato all'interno di grandi centri urbani, in particolare Milano e Roma, città il cui mercato immobiliare presenta un livello della domanda meno volatile rispetto a città secondarie. Sotto il profilo del *vacancy risk*, la Società privilegia contratti di locazione a lungo termine ed attua un processo attivo di *asset management* volto a comprendere le esigenze dei conduttori ed a massimizzarne il grado di soddisfazione.

1.2 Rischio Tasso di interesse

Il rischio di perdite derivante dall'attività di finanziamento delle attività operative, in particolare, è costituito dall'aumento degli oneri finanziari derivanti dal rialzo dei tassi di interesse. I finanziamenti stipulati per finanziare l'acquisizione degli immobili di proprietà e quello connesso al *leasing* finanziario in essere alla data di bilancio, sono strutturati in funzione dei flussi di cassa generati dai contratti di affitto.

Al 31 dicembre 2020 il Gruppo detiene uno strumento finanziario derivato sottoscritto nel mese di gennaio 2018 al fine di coprirsi dal rischio di rialzo dei tassi di interesse con conseguente incremento

degli oneri finanziari in relazione al finanziamento UniCredit S.p.A.. In data 27 gennaio 2021 la Società Capogruppo ha estinto in via anticipata e volontaria il mutuo ipotecario con UniCredit S.p.A. e contestualmente ha regolato anche il suddetto strumento derivato.

1.3 Rischio di Credito

Il rischio di credito o rischio di insolvenza della controparte è originato dalla perdita in cui può incorrere l'Emittente 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 evidenzia, a tal proposito, che la strategia di investimento della Società privilegia controparti di elevato *standing* creditizio. Si ritiene che le svalutazioni già effettuate siano rappresentative del rischio effettivo di inesigibilità. Con riferimento ai depositi bancari, si segnala che il Gruppo opera su base continuativa e duratura, con controparti di primario *standing*, con adeguato *rating* creditizio limitando, conseguentemente, il connesso rischio di credito.

1.4 Rischio di Liquidità

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

Il Gruppo dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2020 per 24.923 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 66.708 migliaia di Euro.

In data 27 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato una proposta di finanziamento pervenuta dall'azionista di riferimento CPI Property Group S.A., per un importo pari a circa Euro 54,6 milioni, destinato alla copertura dei costi che si prevede saranno sostenuti da Nova Re ai fini del rimborso anticipato del finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A..

Il Finanziamento, erogato dall'azionista in un'unica tranche, avrà una durata quinquennale e prevedrà un tasso di interesse nominale fisso pari al 2,1% annuo. Sia il rimborso del Finanziamento, sia il pagamento degli interessi avverranno in un'unica soluzione alla data di scadenza, salvo rimborso anticipato. Non sono previsti costi accessori, né la prestazione di alcuna garanzia da parte di Nova Re.

I finanziamenti in essere stipulati per finanziare l'acquisizione degli immobili di proprietà e quello connesso al leasing finanziario in essere alla data di bilancio, sono strutturati in funzione dei flussi di cassa generati dai contratti di affitto.

Per quanto riguarda la struttura finanziaria, si prevede che il massimo livello di indebitamento finanziario complessivo non superi il 50% in termini di LTV.

2. RISCHI OPERATIVI

Il rischio operativo è il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, oppure da eventi esogeni.

2.1 Rischio Tenants

Tale rischio è mitigato da quanto previsto dallo statuto della società per cui la stessa non può generare: (i) direttamente e indirettamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale

dei canoni di locazione complessivi della Società; il limite del 30% sopra indicato non si applica qualora i beni immobili del Gruppo siano locati a conduttori appartenenti ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

2.2 Rischio Reputazionale

La reputazione è stata valutata come una forma di fiducia verso il futuro e, di conseguenza, il rischio reputazionale è considerato come la perdita di questa fiducia, perdita generata a seguito di una serie di scelte negative o di errori operativi. Sfocia quindi in una caduta di “Fiducia” o di “Credibilità” della società da parte di clienti, azionisti, investitori e controparti.

La Società mitiga tale rischio con una struttura organizzativa adeguata e con azioni reputate utili al miglioramento della comunicazione aziendale attraverso procedure idonee a regolare le relazioni con gli *stakeholders* e investitori.

3. RISCHI STRATEGICI

Il rischio strategico consiste nel rischio attuale o potenziale di un impatto sui ricavi o sul capitale derivante da decisioni di *business* errate legate a scelte di obiettivi strategici dell’impresa, strategie di *business* e risorse impiegate per il raggiungimento degli obiettivi strategici.

La Società mitiga tale rischio mediante l’implementazione di un processo di pianificazione strategica ed analisi e valutazione degli investimenti, in linea con il Piano Industriale.

4. RISCHIO DI COMPLIANCE E LEGALI

Il rischio di *compliance* è rappresentato dal rischio di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite patrimoniali o danni di reputazione, in conseguenza di violazioni di norme di autoregolazione oppure di leggi, regolamenti o provvedimenti delle Autorità di vigilanza.

Il rischio legale si identifica nel rischio di perdita o riduzione di valore delle attività di portafoglio a causa di contratti o documenti legali inadeguati oppure non corretti, o contenenti clausole che si rivelino significativamente onerose. Tale rischio è inteso come una manifestazione del rischio operativo che rende necessario diagnosticare la causa della perdita o della riduzione di valore in portafoglio.

In tale sezione rientrano i rischi legati alla Responsabilità ex D. Lgs. 231/01, sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate, responsabilità ex L. 262/05 ed infine il rischio del mantenimento dei requisiti regime SIIQ.

- *Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*: la Società ha adottato un “Modello Organizzativo” ai sensi del D.Lgs. 231/01 come più ampiamente descritto nel paragrafo “Modello Organizzativo e Codice etico” relativo agli Adempimenti ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001.
- *Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate*: la Società assicura un costante presidio del rispetto della normativa regolamentare la cui applicazione deriva dallo *status* di società quotata, con particolare riferimento alla normativa in materia di abusi di mercato (Reg. UE 596/2014 e relative disposizioni attuative, europee e nazionali tra le quali il Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 107), alla disciplina in materia di operazioni con parti correlate ai sensi del Reg. Consob 17221/10 e agli obblighi di *disclosure* prescritti dal D.Lgs. 58/98 e dal Reg. Consob 11971/99. E’ inoltre previsto un monitoraggio costante della evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili ricadute sugli adempimenti della Società.

- *Responsabilità ex L. 262/05*: applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari.

I presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti sono di seguito riportati. La Società ha adottato, in conformità con tale legge, un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, idoneo a fornire un'adeguata certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte, attraverso adeguate procedure amministrativo - contabili, per l'elaborazione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato, del bilancio semestrale ed in generale dell'informativa contabile. Le attività operative di implementazione e verifica sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge.

Mantenimento requisiti regime SIIQ: la Società assicura un costante presidio del rispetto della normativa fiscale e verifica il mantenimento dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime SIIQ. I presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti sono i seguenti: le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono esaminate con il supporto di professionisti specializzati selezionati e della Direzione Amministrativa che controllano l'evoluzione della normativa ed i processi contabili. In particolare, è prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e quella esente. La Direzione monitora, con frequenza semestrale e anticipatamente in caso di operazioni straordinarie, *asset test* e *profit test* nonché i profili relativi alla composizione dell'azionariato e del relativo assetto di controllo al fine di monitorare e rispettare i requisiti stabiliti dalla normativa.

In ordine al rispetto dei requisiti come sopra riportati si osserva che, alla data del 31 dicembre 2020, anche a seguito dell'esecuzione, in data 2 novembre 2020, dell'aumento di capitale di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2020, risultano comunque soddisfatti i requisiti soggettivi stabiliti dalle disposizioni di riferimento, in quanto il nuovo azionista di controllo CPI Property Group S.A. è venuto a detenere il 50% del capitale sociale di Nova Re + un'azione.

Si segnala che, alla data del 31 dicembre 2020, è in corso la procedura relativa all'offerta pubblica di acquisto obbligatoria promossa da CPI Property Group S.A. ai sensi degli artt. 102, 106, comma 1, e 109 del TUF, avente a oggetto massime n. 10.974.349 azioni ordinarie della Società, a seguito della quale tale azionista potrebbe venire a detenere più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili, venendo altresì a detenere una partecipazione nella Società (rappresentata da azioni con diritto di voto ed in parte non quotate) tale da superare i limiti previsti dai sopra citati requisiti del controllo e del flottante.

A tal proposito si specifica che, con riferimento alla struttura partecipativa, l'articolo 1, comma 119, Legge Finanziaria 2007, prevede, *inter alia*, che il regime speciale SIIQ si applichi alle società per azioni residenti quotate a condizione che: (i) nessun socio possieda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. requisito del controllo), e che (ii) almeno il 25% delle azioni sia detenuto da soci che non possiedano al momento dell'opzione, direttamente o indirettamente, più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. requisito del flottante).

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 32/E del 17 settembre 2015) ha chiarito che:

- con specifico riferimento al requisito del controllo, il superamento da parte di un socio della soglia del 60% di possesso, diretto o indiretto, dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e

dei diritti di partecipazione agli utili a causa di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali determina la temporanea sospensione del regime speciale sino a quando il requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dalla sopracitata normativa di riferimento. Nel caso in cui detto requisito venga superato per un periodo di tempo limitato, lo stesso verrà considerato come posseduto, senza soluzione di continuità, per l'intero periodo d'imposta. Resta inteso che tale requisito dovrà essere posseduto al termine del periodo d'imposta;

- il requisito partecipativo del flottante nella percentuale del 25% non si applica per le società già quotate, quali Nova Re. Tale deroga è motivata dalla circostanza che in tali casi il requisito in questione sia stato necessariamente soddisfatto al momento della quotazione.

Come rappresentato nel Documento di Offerta approvato da CONSOB e pubblicato in data 9 dicembre 2020, è intenzione di CPI Property Group S.A. mantenere il regime tributario speciale applicabile alle SIIQ, legato sia al mantenimento dello *status* di quotata di Nova Re, sia alla sussistenza dei requisiti di partecipazione di cui alla Legge Finanziaria 2007. Tale obiettivo sarà perseguito mediante sia il ripristino del flottante (che potrà aver luogo, a titolo esemplificativo, mediante cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione riservati a soggetti diversi da azionisti che detengano partecipazioni rilevanti ai sensi dell'art. 120 del TUF), sia con modalità (quali, ad esempio cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con effetti diluitivi rispetto alla partecipazione detenuta dall'Offerente) che consentano di far sì che il socio di controllo CPI Property Group S.A. non possieda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. requisito del controllo).

In caso di perdita dei benefici tributari premiali previsti dal regime speciale SIIQ con riferimento alla c.d. "gestione esente", la medesima base impositiva viene ricondotta ad un trattamento impositivo societario già previsto per la c.d. "gestione imponibile" ed assoggettata a tassazione personale con il regime tipico di tassazione ai fini IRES e IRAP dettato dalla legislazione tributaria italiana per le società di capitali residenti.

Al 31 dicembre 2020, risultano altresì rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico. Si rammenta comunque che ai fini della verifica delle condizioni di prevalenza assumono rilievo i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio e dunque per l'esercizio 2020 la verifica verrà condotta in base ai dati aggiornati al 31 dicembre 2020. Quanto al Requisito Partecipativo del controllo, in base alle informazioni in possesso della società, nessun azionista possiede più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

Con riguardo ai singoli Requisiti Statutari, si rileva quanto esposto di seguito. Lo Statuto all'art. 4, prevede:

(1) Regole in materia di investimenti

"La Società non investe in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie: (i) direttamente, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; e (ii) direttamente, e/o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri

veicoli di investimento immobiliare, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del patrimonio immobiliare del gruppo ad essa facente capo. A tale proposito si precisa che, nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi”;

(2) Limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte

“La Società non può generare: (i) direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo”. Il limite sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

(3) Limite massimo di leva finanziaria

La Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% della somma del valore totale del proprio patrimonio immobiliare, del valore di Bilancio delle partecipazioni in società controllate e del valore nominale dei crediti finanziari verso società controllate; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, indebitamento finanziario consolidato (inclusi i debiti verso la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% del valore totale del patrimonio immobiliare del Gruppo. I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli Azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi.

Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti di concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti punti (1), (2) e (3) troveranno applicazione fino a quando la Società manterrà la qualifica di SIIQ. Venuta meno la qualifica di SIIQ, con conseguente definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa- anche regolamentare- di volta in volta applicabile, tali regole cesseranno di produrre effetto.

Si conferma comunque che i limiti di cui ai precedenti punti (1), (2) e (3) non sono stati superati né dalla Nova Re SIIQ S.p.A, né a livello consolidato dal Gruppo Nova Re.

Corporate Governance

Le informazioni sul sistema di *corporate Governance* di Nova Re SIIQ S.p.A. sono riportate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2020, approvata da parte del Consiglio di Amministrazione in data 15 marzo 2021 anche - tra l'altro - per l'approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2020. La Relazione fornisce una descrizione del sistema di governo societario adottato dalla Società e delle concrete modalità di adesione al Codice di Autodisciplina delle Società quotate predisposto dal Comitato per la Corporate Governance, in adempimento agli obblighi previsti ai sensi dell'articolo 123-bis del TUF.

La Relazione - alla quale si rinvia - è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società www.novare.it, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

ORGANI

Consiglio di Amministrazione

L'attuale Consiglio di Amministrazione è composto da 7 (sette) membri, di cui 3 (tre) indipendenti, che resteranno in carica sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 prevista per il 26 aprile 2021.

La nomina dell'attuale Consiglio di Amministrazione è stata deliberata dall'Assemblea degli Azionisti del 15 luglio 2020 nel rispetto dell'art. 16 dello Statuto sociale, sulla base delle liste presentate dagli Azionisti: (i) Sorgente SGR - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, e (ii) Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali.

In particolare, l'Assemblea dei Soci del 15 luglio 2020 ha deliberato di determinare in 7 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e ha nominato quali membri di tale organo, in carica sino alla data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, i Signori Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente, Stefano Cervone, Gian Marco Committeri, Serena La Torre, Elisabetta Maggini, Luisa Scovazzo e Andrea Maria Azzaro.

I Consiglieri sono stati tratti dalla lista presentata dall'Azionista di maggioranza Sorgente SGR - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, che ha conseguito voti favorevoli pari al 91,62% circa del capitale presente e votante, ad eccezione del Consigliere Andrea Maria Azzaro, tratto dalla lista presentata dall'Azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali che ha conseguito voti favorevoli pari all'8,38% circa del capitale presente e votante.

Il Consiglio di Amministrazione di nuova nomina, riunitosi a sua volta in data 15 luglio 2020, ha deliberato: (i) di individuare nel Presidente del Consiglio Giancarlo Cremonesi l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (ii) di nominare Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società; (iii) ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina e dall'art. 16 del Regolamento Mercati in capo agli Amministratori Andrea Maria Azzaro, Gianmarco Committeri e Serena La Torre.

Dalla data del 1° gennaio 2020 e fino all'Assemblea del 15 luglio 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società risultava invece composto di nove membri, in carica sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, tenutasi in data 15 luglio 2020 e segnatamente: (i) Giancarlo Cremonesi - Presidente; (ii) Stefano Cervone - Consigliere Delegato; (iii) Gaetano Caputi - Consigliere Indipendente; (iv) Claudio Carserà - Consigliere; (v) Gian Marco Committeri - Consigliere Indipendente; (vi) Serena La Torre - Consigliere Indipendente; (vii) Elisabetta Maggini - Consigliere; (viii) Giuseppe Pecoraro - Consigliere Indipendente; (ix) Luisa Scovazzo - Consigliere.

A tale riguardo si rammenta che l'Assemblea degli Azionisti del 27 aprile 2018 aveva deliberato di determinare in 9 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e aveva nominato quali membri di tale organo, in carica sino alla data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, i Signori Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente, Stefano Cervone, Gaetano Caputi, Gian Marco Committeri, Lara Livolsi, Claudio Carserà, Elisabetta Maggini, Luisa Scovazzo, tutti tratti dalla lista presentata dal socio di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. (quale gestore in via discrezionale ed indipendente del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, del Fondo Tiziano Comparto San Nicola, del Fondo Donatello Comparti Tulipano e Puglia Due) con il voto favorevole del 90,0096% del capitale votante ed il Dott. Andrea Maria Azzaro, tratto dalla lista presentata dal socio Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali con il voto favorevole del 9,9904% del capitale votante.

In data 16 novembre 2018 il Consigliere non esecutivo e indipendente Lara Livolsi aveva rassegnato le proprie dimissioni dalla carica con efficacia in pari data.

In data 20 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 16 dello Statuto sociale nonché dell'art. 2386 cod. civ., aveva cooptato alla carica di Consigliere l'avv. Antonietta Fasano, previa verifica della sussistenza in capo alla stessa dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per l'assunzione della carica di Consigliere, valutandola in possesso dei requisiti di non esecutività ai sensi dell'art. 2 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

In data 14 marzo 2019 il Consigliere non esecutivo e indipendente Andrea Maria Azzaro aveva rassegnato le proprie dimissioni dalla carica con efficacia in pari data.

In data 29 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2386 del codice civile e dall'art. 16 della Statuto sociale, aveva cooptato il Consigliere non esecutivo e indipendente Giuseppe Pecoraro.

In data 7 maggio 2019 l'Assemblea degli Azionisti della Società aveva deliberato di integrare il Consiglio di Amministrazione con la nomina, fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, della dott.ssa Serena La Torre e del dott. Giuseppe Pecoraro, quest'ultimo già cooptato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 marzo 2019. Tali ultimi Amministratori (i) sono stati proposti dall'Azionista di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. in amministrazione straordinaria, in qualità di gestore in via discrezionale e indipendente dei Fondi Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola e Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, e (ii) si sono dichiarati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del D. Lgs. n. 58/98, dall'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/17 e dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale della Società è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 12 settembre 2018, per il triennio 2018-2020, e dunque fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di

esercizio al 31 dicembre 2020, nelle persone di: Luigi Mandolesi, Presidente; Giovanni Naccarato, Sindaco effettivo; Anna Rita De Mauro, Sindaco effettivo; Sergio Mariotti, Sindaco supplente; Barbara Premoli, Sindaco supplente.

I Sindaci Giovanni Naccarato, Anna Rita De Mauro e Barbara Premoli sono stati tratti dalla lista presentata dall'azionista di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. per conto dei Fondi Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, con il voto favorevole dell'89,99% del capitale votante, mentre il Presidente del Collegio Luigi Mandolesi ed il Sindaco supplente Sergio Mariotti sono stati tratti dalla lista presentata dall'azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali con il voto favorevole del 10,01% del capitale votante.

Il Collegio Sindacale, riunitosi all'esito della riunione assembleare del 12 settembre 2018, ha valutato positivamente l'idoneità dei propri componenti e l'adeguata composizione dell'organo, con riferimento tra l'altro al possesso dei requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa, nonché ai requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina. Tale verifica è stata da ultimo effettuata, con esito positivo, nel corso dell'esercizio 2020, all'esito delle attività di autovalutazione che sono state condotte dal Collegio.

L'autovalutazione del Collegio Sindacale, ha tenuto conto, delle verifiche dei requisiti per l'esercizio dell'incarico in base ai criteri stabiliti dalla normativa di cui all'art. 148 TUF e al Regolamento MEF n. 162/2000 per quanto riguarda l'onorabilità e la professionalità; all'art. 144-novies, comma 1-ter, Regolamento Emittenti per quanto riguarda l'indipendenza; all'art. 148-bis TUF e agli artt. da 144-duo-decies a 144-quinquedecies Regolamento Emittenti per quanto riguarda i limiti relativi al numero degli incarichi ricoperti.

La composizione del Collegio Sindacale nominato dall'Assemblea del 12 settembre 2018 non ha subito variazioni alla data di approvazione della presente Relazione.

Società di Revisione

La Società incaricata della revisione legale dei conti di Nova Re SIIQ S.p.A. sino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 è Ria Grant Thornton S.p.A. come deliberato dall'Assemblea Ordinaria dei soci del 28 aprile 2017 ed integrato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 gennaio 2018 per quanto attiene alla revisione del bilancio consolidato del Gruppo.

Relazione sulla remunerazione

Ai sensi dell'art. 84-quarter, comma 1, del Regolamento emittenti, attuativo dell'art. 123-ter del TUF, la "Relazione sulla remunerazione" è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info.

Modello organizzativo & Codice Etico

Si rammenta che in data 20 dicembre 2018, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di approvare ed adottare il nuovo Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 (di seguito anche "**Modello Organizzativo**") composto dai seguenti documenti: (i) Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo - Parte Generale e Parte Speciale; (ii) Allegato A -

Il D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231; (iii) Allegato B - Elenco dei Reati Presupposto; (iv) Mappatura dei rischi ai sensi del D.Lgs. 231/2001; (v) Organigramma aziendale; (vi) Codice Etico; (vii) Regolamento dell'Organismo di Vigilanza.

In data 30 gennaio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato un aggiornamento del Modello Organizzativo resosi necessario al fine di recepire le novità normative intervenute con l'entrata in vigore della Legge n. 3/2019 recante "Misure per il contrasto dei reati contro la pubblica amministrazione, nonché in materia di prescrizione del reato e in materia di trasparenza dei partiti e movimenti politici" (Legge Anticorruzione, cd. "Spazzacorrotti").

Più in particolare, sono stati sottoposti ad aggiornamento sia la Parte Generale che la Parte Speciale del Modello Organizzativo con l'ampliamento del novero dei Reati-Presupposto previsti dal D. Lgs. 231/2001, con particolare riferimento alla sezione relativa ai reati contro la P.A. e l'introduzione del reato di "Traffico di influenze illecite" (art. 346-bis c.p.).

Le modifiche apportate al Modello Organizzativo sono state preventivamente esaminate e validate dall'Organismo di Vigilanza ex D.lgs. 231/2001.

Partecipazioni detenute da amministratori e collegio sindacale

Alla data del 31 dicembre 2020, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo Cremonesi risulta titolare di una quota del capitale sociale pari allo 0,0015% con 335 azioni mentre il Consigliere di Amministrazione Claudio Carserà risulta titolare di una quota del capitale sociale pari allo 0,00009%, con 20 azioni.

I restanti 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.

Altre informazioni sulla gestione

Personale e struttura organizzativa

Al 31 dicembre 2020 l'organico è composto da 11 dipendenti, di cui 3 dirigenti tra i quali l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Dott. Stefano Cervone, l'Head of Real Estate Ing. Claudio Carserà e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 154-bis del TUF e 21-bis dello statuto sociale, e Chief Financial Officer Dott. Giovanni Cerrone.

Si segnala che, nel corso del primo trimestre 2021, due dipendenti hanno rassegnato le proprie dimissioni.

Attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha svolto nel corso del 2020 attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 31 dicembre 2020 la Società detiene direttamente complessive n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,17% del capitale sociale.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo delle controllanti

Con riferimento alla tipologia di rapporti intercorrenti tra le Società del Gruppo ed i rapporti con le parti correlate, si rimanda a quanto descritto nell'Allegato 1- *Rapporti con parti correlate* delle note

esplicative del Bilancio di esercizio e nell'*Allegato 1- Rapporti con parti correlate* delle note esplicative del Bilancio consolidato.

Sedi secondarie

La Società non ha sedi secondarie.

Trattamento dei dati personali ai sensi del decreto legislativo 196/2003

La Società procede al trattamento dei dati personali nel rispetto delle disposizioni del Regolamento UE 679/2016 e del Decreto Legislativo 196 del 2003, come modificato.

La Società, in qualità di titolare del trattamento, si impegna a tutelare la riservatezza ed i diritti degli interessati e, secondo i principi dettati dalle norme citate, il trattamento dei dati forniti è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza.

Attestazione ai sensi dell'art. 2.6.2, comma 9 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. attesta l'esistenza delle condizioni di cui all'articolo 16 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 in materia di mercati (già art. 37 del Regolamento Consob n. 16191/2007).

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.).

Definizione di PMI

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'art. 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF, si segnala che alla data del presente bilancio, la Società rientra in tale definizione in quanto ha un fatturato inferiore ad Euro 300 milioni ed una capitalizzazione di mercato inferiore ad Euro 500 milioni.

Dichiarazione di carattere non finanziario

La Società non supera le soglie previste dall'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 2016, n. 254 e pertanto non è stata predisposta la dichiarazione di carattere non finanziario.

Certificazioni

In data 7 agosto 2019 la Società ha conseguito, a decorrere dal 25 luglio 2019, la certificazione ISO 9001:2015; la stessa è stata confermata in data 9 giugno 2020.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2020

Il 2020 è stato dominato dalla pandemia COVID-19, che ha determinato uno stato di emergenza sanitaria a livello globale che ad inizio 2021 risulta ancora in corso e a cui i diversi Paesi, seppur nella differenza delle misure adottate, hanno risposto con la chiusura di tutte le attività commerciali, manifatturiere e dei servizi considerati non strettamente essenziali, al fine di arginare la diffusione del contagio. Il virus ha avuto un vasto sull'economia mondiale, causando una profonda crisi economica.

La Direzione ha proattivamente posto in essere azioni predisposte a tutela e protezione dei dipendenti in coerenza con le indicazioni delle autorità sanitarie mediante l'attivazione dello *smart working* per tutti i lavoratori al fine di garantire la continuità delle attività. Sono stati attivati, inoltre interventi di sanificazione dei locali adibiti alla sede del Gruppo.

Con particolare riferimento al portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re la pandemia - nel corso del 2020 - ha dunque avuto importanti impatti sul sub-portafoglio commerciale/retail di Milano (Via Spadari, Via Cuneo, Corso San Gottardo) e turistico/alberghiero di Verona (Via Unità d'Italia) mentre non ha avuto particolari conseguenze, vista la diversa destinazione d'uso degli immobili - per quel che riguarda il sub-portafoglio prevalentemente direzionale di Roma (Via Zara e Via Cortese) e Bari (Viale Saverio Dioguardi).

A seguito della suddetta emergenza, infatti, i conduttori degli immobili ad uso commerciale ed alberghiero che rappresentano circa il 62% del totale dei ricavi da locazione del Gruppo, hanno comunicato la necessità di ridurre e/o prorogare temporaneamente i pagamenti dei canoni contrattuali per l'anno 2020.

Come comunicato al mercato in data 11 agosto 2020, preso atto delle profonde difficoltà settoriali generate dal periodo di c.d. *lockdown*, Nova Re ha ritenuto di perseguire un atteggiamento di massima collaborazione nei confronti dei propri conduttori, con l'obiettivo di fornire un proprio contributo alle filiere colpite e di limitare gli impatti negativi sulle locazioni in essere. Le *asset class* maggiormente impattate dalla pandemia sono state quella commerciale ed alberghiera che, nel caso specifico di Nova Re, riguardano quattro dei sette immobili attualmente in portafoglio. I principali conduttori del Gruppo hanno infatti dovuto far fronte ad un'imprevedibile, fulminea e rilevante riduzione della domanda da parte della rispettiva clientela, principalmente riconducibile (i) alla chiusura prolungata delle attività a causa delle misure di contenimento del virus imposte dal Governo, nonché (ii) alle ricadute che tale chiusura ha comportato con riguardo ai rispettivi *business* e all'incertezza in merito alla tempistica di rientro alla normalità dei consumi. Sin dall'inizio della crisi, Nova Re si è costantemente confrontata con i propri *tenants* per l'individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento dei danni prodotti dalla pandemia, con la finalità di salvaguardare la qualità delle relazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, al fine di mitigare il rischio che, a fronte della crisi caratterizzante l'attività dei predetti *tenants*, l'esperimento dei rimedi previsti contrattualmente potesse condurre all'interruzione dei relativi rapporti, con effetti negativi sul business e sulle prospettive della Società. Tali attività di confronto e interlocuzione hanno portato alla sottoscrizione di specifiche intese con i principali conduttori, aventi a oggetto la rinuncia, da parte della Società, a percepire una parte dei canoni di locazione pari a circa il 23% del monte canoni complessivo dell'esercizio 2020 (c.d. *'free rent'*).

Inoltre, sempre tenuto conto della crisi economica generata dall'emergenza sanitaria in atto, con riferimento alle interlocuzioni in corso con il Socio Hotel alla Salute S.r.l. ha rinunciato alla facoltà di riacquistare il complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato a Verona ed acquisito dalla Società in data 10 maggio 2019, venendo così definitivamente meno l'opzione di riacquisto originariamente accordata ad Hotel alla Salute S.r.l. In data 14 luglio Nova Re ha sottoscritto una scrittura privata con Hotel alla Salute S.r.l. in cui le parti si danno atto che: i) il diritto di opzione con cui il conduttore poteva riacquistare l'immobile è definitivamente decaduto; ii) Nova Re rinuncia definitivamente alla percezione dei canoni relativi ai mesi di febbraio (parziale), marzo, aprile, maggio, giugno, luglio 2020 e al 50% del canone dovuto per il mese di agosto 2020; iii) a partire dal mese di settembre 2020 e fino al 31 dicembre 2021, il canone mensile verrà corrisposto nella misura pari al solo canone annuo minimo garantito annuo; iv) con decorrenza gennaio 2022 il canone di locazione annuo tornerà ad essere il 18% del fatturato annuo lordo e un minimo garantito di € 450.000 (salve rivalutazioni ISTAT); non sono al momento previste opere di ampliamento interventi di *capex contribution* da parte della proprietà.

Con riferimento agli impatti della pandemia da COVID-19 sul conto economico del 2020 si evidenzia, quanto segue:

- un decremento del valore di mercato per tutti gli immobili in portafoglio delle *asset class* alberghiera e *retail*;
- un decremento del valore dell'obbligazione nel Fondo HTBF-€ per 1.855 migliaia di Euro, imputabili in parte agli effetti della pandemia da COVID-19 e in parte alla situazione di stress in cui versa il fondo;
- una perdita su crediti commerciali per 619 migliaia di Euro in relazione alle riduzioni temporanee di canoni concessi ad alcuni conduttori e svalutazioni di crediti per 185 migliaia di Euro al fine di riflettere le stima circa la recuperabilità degli stessi in relazione al contenzioso in essere con il conduttore SHG.

Con riferimento, invece, agli impatti futuri si segnala che le riduzioni di canone concesse ai clienti OVS e SHG avranno un impatto negativo per complessivi 688 migliaia di Euro in ragione del trattamento contabile IFRS 16 che prevede la linearizzazione di tali effetti lungo la durata contrattuale.

In merito a potenziali scenari di tensione finanziaria, la Società ha effettuato un aggiornamento del piano di tesoreria, prendendo in considerazione uno scenario necessariamente di breve termine, e condotto uno stress test sui flussi di cassa, allo scopo di anticipare eventuali criticità e tensioni che si potrebbero determinare nella gestione finanziaria del Gruppo.

Alla luce degli elementi di contesto e dell'incertezza sull'evoluzione della pandemia e degli interventi normativi correlati, al fine di mitigare i potenziali effetti sulle voci di ricavo e/o relativi incassi derivanti da una dilazione o riduzione dei canoni di locazione che sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni con i conduttori, il Gruppo ha ritenuto opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18\2020, cd. "Cura Italia" e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere. Si segnala che i suddetti benefici sono stati estesi fino al 31 giugno 2021 a seguito dell'estensione avvenuta con l'approvazione della Legge di Bilancio del 30 dicembre 2020.

Inoltre, al fine di garantire ulteriore sostegno alle carenze temporanee di liquidità a seguito alle riduzioni di canone concesse a taluni conduttori, il Gruppo ha finalizzato delle richieste di finanziamento nell'ambito delle misure prevista dal Governo ai sensi dell'art. 1 (Misure temporanee per il sostegno alla liquidità delle imprese) del Decreto-legge dell'8 aprile 2020, n. 23 (c.d. Decreto Liquidità). Nel settembre 2020 Nova Re SIIQ S.p.A. ha ottenuto un finanziamento pari a 2 milioni di

Euro, garantito dal Mediocredito Centrale, da parte dell'istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40. Con l'avvio del 2021, con un finanziamento da parte del socio CPI PG di 55 milioni di euro, Nova Re ha provveduto al rimborso integrale del mutuo ipotecario con Unicredit S.p.A..

Si segnala peraltro che, nonostante il contesto di riferimento, il Consiglio di Amministrazione della Società ha avviato le attività volte all'implementazione del Piano industriale 2020-2024. Come precedentemente illustrato nel mese di novembre 2020 CPI ha sottoscritto un aumento di capitale per cassa per circa 26 milioni di Euro.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2020, nonostante l'avverso contesto, Nova Re ha raggiunto l'eccezionale risultato, sul versante del mercato, di concludere con successo un'operazione di aumento di capitale radicalmente trasformativa. In seguito a quest'operazione, infatti, Nova Re è entrata a far parte del gruppo CPI PG, una delle realtà immobiliari più solide e dinamiche a livello internazionale, che posiziona la SIIQ come uno dei *player* centrali e prospetticamente più attivi sul mercato domestico ed europeo, con obiettivi di crescita decisamente ambiziosi. L'obiettivo strategico dichiarato da CPI PG è quello di rendere Nova Re piattaforma per gli investimenti attuali e futuri del Gruppo CPI PG in Italia.

Alla data del Documento di Offerta Pubblica di acquisto totalitaria, CPI Property Group S.A. possedeva il 92,62% delle azioni della Società ma, come dichiarato nel Documento stesso, la strategia di quest'ultima, prevede che Nova Re mantenga lo status sia di società quotata, sia di SIIQ, continuando a beneficiare del relativo regime tributario speciale.

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione e del Gruppo Nova Re, si ritiene che con il supporto dell'azionista di controllo e di nuovi *partner*, lo stesso possa incrementare la dimensione, la qualità e la *performance* del portafoglio di proprietà.

Infatti, come dichiarato, sempre nel Documento di Offerta Pubblica di acquisto totalitaria, CPI Property Group ritiene che, nei prossimi due anni, potrebbero essere effettuati, con il supporto - in termini, in particolare, sia di notorietà nel settore di riferimento, sia di voto favorevole - di CPI PG, anche ulteriori aumenti di capitale in Nova Re che, unitamente agli aumenti di capitale previsti dal piano industriale Nova Re 2020 *Sailing Fast Plan* e ad ulteriori aumenti di capitale sociale in natura potrebbero portare il GAV (*gross asset value*) a oltre Euro 1,5 miliardi, al fine di mettere Nova Re in una posizione di mercato in linea con i suoi *peers* che operano a livello italiano ed europeo.

In ogni caso, le eventuali operazioni di aumento di capitale per il raggiungimento di tali obiettivi, come precedentemente indicato, saranno attuate anche con il coinvolgimento di investitori terzi, diversi da CPI PG, al fine di mantenere la quota di partecipazione detenuta da CPI PG nel capitale di Nova Re sotto la soglia del 60%, onde consentire il mantenimento della qualifica di SIIQ.

A tal fine, coerentemente con le attuali caratteristiche del mercato dei *Reits* delle SIIQ in Italia e a livello europeo, le eventuali operazioni di aumento di capitale saranno rivolte principalmente ad investitori istituzionali, con possibilità di conferimento in natura nel capitale di Nova Re di asset aventi caratteristiche in linea con la strategia e l'asset allocation definite di volta in volta nell'ambito del piano industriale di Nova Re.

Con riferimento alla struttura finanziaria, l'operazione finalizzata nel mese di gennaio CPI Property Group S.A. ha confermato la piena volontà di dare supporto al consolidamento e alla progressiva espansione del *business* di Nova Re. La struttura finanziaria della Società ne esce rafforzata in

un'ottica di medio-lungo periodo, ponendo le basi per una stabile redditività prospettica. La sottoscrizione del contratto di finanziamento con l'azionista CPI Property Group ha permesso il rimborso anticipato e volontario del mutuo ipotecario con Unicredit S.p.A. e costituisce un importante passo nell'ottimizzazione finanziaria della Società, con una riduzione sensibile del costo medio del debito che è uno degli obiettivi strategici del Piano Industriale 2020-2024. L'obiettivo in termini di *loan to value* è confermato al 40% con limite massimo del 45%, in linea con il Piano Industriale 2020-2024. In tale contesto, la Società ha avviato il processo di aggiornamento del Piano Industriale, con l'obiettivo strategico di rendere Nova Re una efficiente piattaforma per gli investimenti *nel real estate*, accrescendo significativamente il relativo portafoglio immobiliare e collocando la Società in una posizione di mercato in linea con i suoi *peers* che operano a livello italiano ed europeo.

Si segnala inoltre che, nel corso del primo semestre 2021, è prevista la fusione per incorporazione della controllata Cortese Immobiliare S.r.l. nella Nova Re SIIQ S.p.A.. La prospettata fusione si pone l'obiettivo di realizzare un adeguato assetto organizzativo e gestionale garantendo una maggiore efficienza sul piano dei costi operativi.

Nova Re SIIQ S.p.A. – Dati significativi

Di seguito si riportano i principali indicatori economici al 31 dicembre 2020 confrontati con il medesimo periodo dell'esercizio precedente con riferimento alla Società Capogruppo Nova Re SIIQ S.p.A.

Il risultato netto dell'esercizio evidenzia una perdita al 31 dicembre 2020 pari a 9.148 migliaia di Euro e riflette in maniera significativa gli impatti che la pandemia da Covid-19 ha avuto sulla Società.

<i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	2020	2019
RICAVI DA LOCAZIONE	5.392	4.850
NET OPERATING INCOME	3.492	3.691
EBITDA	(143)	(324)
EBIT	(5.107)	1.611
EBT (Risultato ante imposte)	(9.641)	(32)
Risultato netto dell'esercizio	(9.148)	304

La voce *Ricavi da locazione* è pari a 5,4 milioni di Euro e si incrementa rispetto ai 4,2 milioni di Euro del 31 dicembre 2019.

Il *Net Operating Income* è pari a 3,5 milioni di Euro e di decrementa rispetto ai 3,7 milioni di Euro del 31 dicembre 2019 per i) l'effetto combinato delle riduzioni temporanee concesse ad alcuni conduttori per circa 0,6 milioni di Euro nel 2020, ii) la svalutazione di crediti commerciali per 0,2 milioni di Euro e iii) l'incremento netto dei ricavi da locazione rispetto al precedente esercizio per circa 0,6 milioni di Euro come precedentemente dettagliato.

All'EBITDA, che migliora rispetto al 31 dicembre 2019, concorrono costi del personale in linea con il precedente esercizio, costi di funzionamento e altri costi e oneri per complessivi 3,3 milioni di Euro che si riducono complessivamente per circa 0,4 milioni di Euro verso il 2019 come effetto di talune azioni di efficientamento di costi che sono state parzialmente compensate dalla rilevazione di costi connessi ad operazioni di aumento di capitale non finalizzate.

All'EBIT invece concorrono, oltre a quanto precedentemente menzionato:

- l'Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie è pari a circa 1,9 milioni di Euro negativi e fa riferimento all'adeguamento di valore dell'attività finanziaria costituita dal prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund - HTBF Comparto Euro (Fondo HTBF€). L'adeguamento di valore riflette la situazione di stress in cui versa il fondo emittente dello strumento obbligazionario e gli impatti della pandemia da Covid-19 sul settore;

- l'Adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari è negativo per l'esercizio 2020 pari a 2,9 milioni di Euro. Il valore del portafoglio immobiliare subisce una significativa riduzione rispetto al 31 dicembre 2019 in ragione degli effetti della pandemia da Covid-19 sul mercato immobiliare soprattutto per le asset class *Retail* e *Hospitality*;

Il risultato netto dell'esercizio risente infine del risultato della gestione finanziaria è negativo per l'esercizio 2020 e stimato in circa - 4,5 milioni di Euro con un peggioramento rispetto al 31 dicembre 2019 pari a 2,9 milioni di Euro a seguito, principalmente, del recepimento degli effetti contabili non ricorrenti connessi al rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario con UniCredit S.p.A. avvenuto in data 29 gennaio 2021 e all'adeguamento al *fair value* del valore della partecipazione nella controllata Cortese Immobiliare S.r.l. per 0,7 milioni di Euro.

Le tabelle che seguono indicano le principali variazioni patrimoniali della Società Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020 rispetto al 31 dicembre 2019.

<i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	2020	2019
Capitale investito	123.164	128.286
Patrimonio netto	(85.147)	(67.943)
Indebitamento finanziario netto	(39.919)	(61.498)

Il **Capitale investito** in riduzione rispetto al precedente esercizio riflette gli adeguamenti negativi al fair value degli investimenti immobiliari e delle attività finanziarie per complessivi 4,8 milioni di Euro mentre il **Patrimonio netto** si incrementa a seguito dell'aumento di capitale sottoscritto in data 2 novembre 2020 da parte di CPI Property Group S.A. per 26 milioni di Euro.

L'**Indebitamento finanziario netto** al 31 dicembre è risultato pari a 39.919 migliaia di Euro (61.498 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e si riduce significativamente per l'effetto combinato dell'aumento di capitale per cassa che migliora l'indicatore e della mancata riduzione dei debiti finanziari a seguito della sospensione del pagamento delle rate di capitale e interessi dei finanziamenti bancari e del leasing immobiliare per le moratorie concesse dal D.L. "Cura Italia". Nel settembre 2020 Nova Re SIIQ S.p.A. ha ottenuto un finanziamento pari a 2 milioni di Euro, garantito dal Mediocredito Centrale, da parte dell'istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40. Con l'avvio del 2021, con un finanziamento da parte del socio CPI PG di 55 milioni di euro, Nova Re ha provveduto al rimborso integrale del mutuo ipotecario con Unicredit S.p.A..

Raccordo tra il Patrimonio Netto e il risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il risultato netto consolidati

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293 si riporta il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio e il patrimonio netto della Capogruppo Nova Re SIIQ S.p.A. con il risultato netto e il patrimonio netto consolidati al 31 dicembre 2020:

(Valori in Euro)

<i>valori in Euro</i>	31/12/2020		31/12/2019	
	Patrimonio netto	Risultato	Patrimonio netto	Risultato
Valori della Capogruppo	85.146.632	(9.147.540)	67.943.410	304.208
Iscrizione patrimonio netto rettificato controllata	3.776.673	0	3.366.321	0
Effetto fiscale PPA	224.420	0	224.420	0
Risultato esercizio rettificato controllata	(982.627)	(982.627)	517.364	517.364
Fiscalità differita su rettifiche di consolidamento	107.012	107.012	(107.012)	(107.012)
Eliminazione valore di carico partecipazione	(2.901.000)	702.670	(3.603.670)	(343.423)
Valori consolidati	85.371.110	(9.320.485)	68.340.833	371.137

Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio di Nova Re SIIQ S.p.A., al 31 dicembre 2020, presenta una perdita pari a 9.147.540,19 Euro.

Si invita l'Assemblea degli Azionisti ad approvare la seguente proposta di deliberazione:

"L'assemblea degli Azionisti,

- preso atto del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 dal quale risulta un risultato negativo di esercizio pari a 9.147.540,19 Euro;
- preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e delle vigenti disposizioni di legge;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione;

delibera

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio pari a 9.147.540,19 Euro.

Indicatori di Performance EPRA

Nella presente sezione della relazione finanziaria vengono rappresentati alcuni indicatori di *performance* calcolati in conformità alle *best practices* definite dall'EPRA (European Public Real Estate Association) e riportate nella guida "EPRA Best Practices Recommendations". In particolare:

EPRA Earnings: rappresenta la *performance* operativa della società al netto dell'adeguamento di *Fair Value*, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci che non rappresentano le attività caratteristiche della società.

NET ASSET VALUE METRICS: sono i principali indicatori di *performance* che forniscono agli *stakeholders* informazioni sul *Fair Value* delle attività e delle passività della società e vengono calcolati rettificando il Patrimonio Netto consolidato come riportato in bilancio secondo i principi IFRS di alcune poste escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività in un'ottica di lungo periodo.

Nell'ottobre 2019, EPRA, attraverso le *Best Practices Recommendations*, ha introdotto tre nuovi indicatori di Net asset Value: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)**, **EPRA Net Tangible Assets Value (NTA)** ed **EPRA Net Disposal Value (NDV)** che sostituiscono i precedenti indicatori: l'EPRA NAV¹ and EPRA NNAV². I nuovi indici esprimono il valore delle attività nette per gli *stakeholders*, ipotizzando diversi contesti di riferimento.

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV): questo scenario ha l'obiettivo di rappresentare il valore delle attività nette nel lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. È calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): assume che la società compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2020 il Gruppo non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV.

A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

NET DISPOSAL VALUE (NDV): rappresenta il valore per gli *stakeholders* in uno scenario di vendita della società, dove la fiscalità differita, gli strumenti finanziari e altri aggiustamenti sono calcolati

¹ **EPRA Net Asset Value (NAV):** rappresentava il *Fair Value* degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

² **EPRA Triple Net Asset Value (NNAV):** rappresentava il valore del patrimonio netto di pertinenza includendo nel calcolo il *Fair Value* delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.

nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario di vendita il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo viene rettificato per tenere conto del *Fair Value* del debito finanziario.

EPRA Cost Ratios: sono indicatori che intendono rendere più comparabili i costi di struttura e di funzionamento rilevanti della società. Sono calcolati come percentuale dei costi operativi e generali, al netto di *management fees* e di altre limitate voci che non rappresentano l'attività della società, sui ricavi lordi di locazione. Gli EPRA Cost Ratios sono due: al lordo e al netto dei costi diretti di *Vacancy*.

EPRA Net Initial Yield (NIY): è un indice di misurazione delle *performance* ed esprime il rapporto tra i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo.

EPRA "topped-up" NIY: è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

EPRA Vacancy Rate: misura il tasso di sfitto (*vacancy*) del portafoglio come rapporto tra il presumibile canone di mercato (ERV) dei locali non occupati e l'ERV dell'intero portafoglio.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa nella quale vengono illustrati i principali indicatori di performance ottenuti dall'applicazione dell'EPRA Best Practices Recommendations confrontati con i risultati dell'anno precedente:

	December 31, 2020		December 31, 2019		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
	€ mln	€ per azione	€ mln	€ per azione		
EPRA Earning	(1,7)	(0,1)	(2,1)	(0,2)	0,4	18%
EPRA NRV	85,2	3,9	69,8	6,3	15,4	22%
EPRA NTA	85,1	3,9	69,7	6,3	15,4	22%
EPRA NDV	85,2	3,9	68,5	6,2	16,7	24%
	%		%			
EPRA Net Initial Yield	4,0%		3,5%		0,5%	
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	4,4%		4,0%		0,4%	
EPRA vacancy rate	0,0%		1,5%		-1,5%	
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	83,7%		97,2%		-13,6%	
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	83,7%		97,2%		-13,6%	

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Epra Earnings e dell'Epra Earnings per azione:

EPRA Earnings (Euros)		December 31, 2020	December 31, 2019
Earnings per IFRS income statement		(9.320.485)	371.137
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:			
(i)	Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	(4.298.812)	3.203.966
(ii)	Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests		
(iii)	Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties		
(iv)	Tax on profits or losses on disposals		
(v)	Negative goodwill / goodwill impairment		
(vi)	Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	(3.485.825)	(723.386)
(vii)	Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests		
(viii)	Deferred tax in respect of EPRA adjustments	166.577	(43.230)
(ix)	Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)		
(x)	Non-controlling interests in respect of the above		
EPRA Earnings		(1.702.425)	(2.066.213)
<i>Basic number of shares</i>		<i>22.025.109</i>	<i>11.012.554</i>
EPRA Earnings per Share (EPS)		(0,1)	(0,2)

L'indicatore *EPRA Earnings* è calcolato rettificando il risultato netto consolidato dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento *Fair Value* degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico, eventuali svalutazioni e rivalutazioni di avviamenti), da poste non ricorrenti (plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili, profitti derivati dall'attività di trading con relative imposte correnti, costi relativi alla chiusura anticipata di finanziamenti), dalle imposte differite relative al *Fair Value* degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e dalle stesse rettifiche indicate sopra di pertinenza di terzi.

Il dato al 31 dicembre 2020 pur registrando un significativo miglioramento rispetto al risultato dell'esercizio precedente (+18%), presenta ancora un valore negativo, in ragione di economie di scala non ancora raggiunte. Impattano infine sul risultato anche gli effetti eccezionali riconducibili alla emergenza sanitaria da Covid-19 in atto.

Nella tabella seguente si riportano i nuovi indicatori EPRA Nav che vengono rappresentati per la prima volta in questa relazione finanziaria. In linea con l'*EPRA Best Practices Recommendations*, viene rappresentata una riconciliazione del metodo di calcolo tra i vecchi e i nuovi indicatori e viene sviluppato il calcolo anche per il periodo comparativo precedente (31 dicembre 2019).

EPRA Net Asset Value Metrics	2020		2019	
	2020	2019	2020	2019
NAV per the financial statements	85.371.110	68.340.833		
Include / Exclude:				
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests (diluted basis)				
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	85.371.110	68.340.833		
Include:				
ii.a) Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)				
ii.b) Revaluation of IPUC' (if IAS 40 cost option is used)				
ii.c) Revaluation of other non-current investments				
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases				
iv) Revaluation of trading properties				
Diluted NAV at Fair Value	85.371.110	68.340.833		
Exclude:				
v) Fair value of financial instruments		1.418.268		
v) Deferred tax	(123.347)	43.230		
vii) Goodwill as a result of deferred tax				
EPRA NAV	85.247.763	69.802.330		
Fully diluted number of shares	22.025.109	11.012.554		
EPRA NAV per share	3,9	6,3		
EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)				
EPRA NAV	85.247.763	69.802.330		
Include:				
ix) Fair Value of financial instruments	0	(1.418.268)		
x) Fair Value of debt	(196.354)	122.654		
xi) Deferred tax				
EPREA NNNAV	85.051.409	68.506.716		
Fully diluted number of shares	22.025.109	11.012.554		
EPRA NNNAV per share	3,9	6,2		

EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
IFRS Equity attributable to shareholders	85.371.110	68.340.833	85.371.110	68.340.833	85.371.110	68.340.833
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments						
Diluted NAV	85.371.110	68.340.833	85.371.110	68.340.833	85.371.110	68.340.833
Include*:						
ii.a) Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)						
ii.b) Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)						
ii.c) Revaluation of other non-current investments						
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases						
iv) Revaluation of trading properties						
Diluted NAV at Fair Value	85.371.110	68.340.833	85.371.110	68.340.833	85.371.110	68.340.833
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	(123.347)	43.230	(123.347)	43.230		
v) Fair value of financial instruments		1.418.268		1.418.268		
vii) Goodwill as a result of deferred tax						
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet						
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet			(112.218)	(56.872)		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					(196.354)	122.654
x) Revaluation of intangibles to fair value						
xi) Real estate transfer tax						
NAV	85.247.763	69.802.330	85.135.545	69.745.458	85.174.756	68.463.486
Fully diluted number of shares	22.025.109	11.012.554	22.025.109	11.012.554	22.025.109	11.012.554
NAV per share	3,9	6,3	3,9	6,3	3,9	6,2

legenda: ➡ Invariato ★ Rivisto @ Nuovo

L'NRV/NAV risulta in incremento rispetto al 31 dicembre 2019 (+22%) principalmente per effetto della variazione del patrimonio netto che si incrementa a seguito dell'aumento di capitale sottoscritto in data 2 novembre 2020 da parte di CPI Property Group S.A. per 26 milioni di Euro

Per lo stesso motivo anche l'NTA si incrementa rispetto al risultato dello stesso periodo dell'esercizio precedente (+22%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione delle immobilizzazioni immateriali incluse nel bilancio.

L'NDV risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente (+22%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette l'effetto negativo della valutazione al *Fair Value* del debito finanziario, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto dal tasso base e dallo spread di "mercato", aggiornato con le condizioni in essere al 31 dicembre 2020.

Di seguito si riportano l'EPRA Net Initial Yield (NIY) e l'EPRA "topped-up" NIY:

EPRA NIY and 'topped-up' NIY ¹ (Euros)		December 31, 2020	December 31, 2019
Investment property – wholly owned		120.450.000	118.700.000
Investment property – share of JVs/Funds			
Trading property (including share of JVs)			
<i>Less: developments</i>			
Completed property portfolio		120.450.000	118.700.000
Allowance for estimated purchasers' costs			
Gross up completed property portfolio valuation	B	120.450.000	118.700.000
Annualised cash passing rental income		5.891.619	5.327.769
Property outgoings		1.066.690	1.152.366
Annualised net rents	A	4.824.929	4.175.403
<i>Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives</i>		500.000	542.717
Topped-up net annualised rent	C	5.324.929	4.718.120
EPRA NIY	A/B	4,0%	3,5%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,4%	4,0%

Il NIY è ottenuto rapportando i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, con il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo. I redditi da locazione annualizzati comprendono tutte le rettifiche che la società è contrattualmente legittimata a considerare alla data di chiusura di ogni esercizio (indicizzazione e altre variazioni).

Il Patrimonio Immobiliare da considerarsi ai fini del NIY include: (i) gli immobili interamente detenuti; (ii) eventuali immobili detenuti in Joint ventures e (iii) gli immobili detenuti per *trading*. Non sono ricompresi gli immobili in via di sviluppo e i terreni (investimenti immobiliari in sviluppo)

L'EPRA Topped-up NIY è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

L'EPRA *vacancy rate* risulta al 31 dicembre 2020 pari allo 0% (1,5% l'anno precedente) in conseguenza del raggiungimento della piena *occupancy* del portafoglio immobiliare a seguito del trasferimento, a partire dal 1° ottobre 2020, della sede legale e operativa della società presso gli uffici del primo piano dell'immobile di via Zara, 28.

EPRA Vacancy Rate		December 31, 2020	December 31, 2019
Estimated Rental Value of vacant space	A	-	106.064
Estimated rental value of the whole portfolio	B	7.123.627	7.148.237
EPRA Vacancy Rate	A/B	0,0%	1,5%

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Epra Cost Ratios:

EPRA Cost Ratios (Euros)			December 31, 2020	December 31, 2019
Include:				
(i)	Administrative/operating expense line per IFRS income statement		4.896.647	5.173.644
(ii)	Net service charge costs/fees			
(iii)	Management fees less actual/estimated profit element			
(iv)	Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits			
(v)	Share of Joint Ventures expenses			
Exclude (if part of the above):				
(vi)	Investment property depreciation			
(vii)	Ground rent costs			
(viii)	Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced			
	EPRA Costs (including direct vacancy costs)	A	4.896.647	5.173.644
(ix)	Direct vacancy costs			
	EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	B	4.896.647	5.173.644
(x)	Gross Rental Income less ground rents - per IFRS		5.851.809	5.320.553
(xi)	Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)			
(xii)	Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)			
	Gross Rental Income	C	5.851.809	5.320.553
	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	A/C	83,7%	97,2%
	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	83,7%	97,2%

Il decremento dell'EPRA cost ratio è correlato all'effetto combinato dell'incremento netto dei ricavi da locazione rispetto al precedente esercizio per circa 0,6 milioni di Euro e della riduzione dei costi operativi e di struttura come effetto di alcune azioni di efficientamento e ottimizzazione che sono state compiute. Si precisa che l'ammontare delle riduzioni temporanee per Covid-19 concesse ad alcuni conduttori pari a circa 0,6 milioni di Euro nel 2020 non è stata incluso in tale calcolo.

Al 31 dicembre 2020 non sono presenti costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

In accordo con EPRA Best Practices Recommendations aggiornato a ottobre 2019, si riportano gli investimenti in capital expenditure effettuati negli ultimi due esercizi:

Capital expenditure Euro/000	31/12/2020	31/12/2019
Acquisitions	0	0
Development	0	0
Investment properties		
Incremental lettable space	0	900
No incremental lettable space	308	3.196
Tenant incentives	650	0
Other material non-allocated types of expenditure	0	0
Capitalised interest (if applicable)	0	0
Total CapEx	958	4.096
Conversion from accrual to cash basis	0	0
Total CapEx on cash basis	958	4.096

La voce Tenant incentives include il capex contribution erogata al cliente OVS con riferimento all'immobile di Milano, Via Cuneo per un importo pari a 650 migliaia di Euro; tale importo è incluso alla voce Crediti e altre attività (correnti e non correnti) del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

CAPITOLO 3: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DEL GRUPPO NOVA RE SIIQ S.P.A.

Prospetti contabili consolidati

I prospetti contabili consolidati sono redatti in unità di Euro.

Prospetto della situazione patrimoniale- finanziaria consolidata

	Nota	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	120.450.000	0	118.700.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.948.236	0	7.241	0
Diritti d'uso	3	65.331	0	1.085.026	990.703
Attività immateriali	4	112.218	0	56.872	0
Crediti e altre attività non correnti	5	2.373.995	0	1.426.901	0
Totale attività non correnti		124.949.780	0	121.276.040	990.703
Attività correnti					
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	6	3.186.000	3.186.000	13.622.416	5.041.000
Crediti e altre attività correnti	7	2.216.317	0	1.460.394	30.278
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	8	24.922.620	0	475.275	0
Totale attività correnti		30.324.937	3.186.000	15.558.085	5.071.278
TOTALE ATTIVO		155.274.717	3.186.000	136.834.125	6.061.981
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		63.264.528	0	37.274.898	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve		11.753.268	0	11.356.543	0
Altre componenti di conto economico complessivo		(17.327)	0	(18.127)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(3.240.216)	0	(3.574.960)	0
Utili/(Perdite) portati del periodo		(9.320.485)	0	371.137	0
Patrimonio netto di Gruppo		85.371.110	0	68.340.833	0
Patrimonio netto di terzi		0	0	0	0
Utile/(Perdita) del periodo di terzi		0	0	0	0
Patrimonio netto di terzi		0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	9	85.371.110	0	68.340.833	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	10	248.578	0	153.823	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	11	11.601.050	0	59.946.988	725.077
Passività per strumenti derivati non correnti	12	0	0	1.008.155	0
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	13	313.170	0	629.695	0
Totale passività non correnti		12.162.798	0	61.738.661	725.077
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	11	53.190.505	0	2.622.451	277.728
Passività per strumenti derivati	12	1.916.491	0	580.571	0
Debiti commerciali e altri debiti	13	2.633.814	270.666	3.551.608	409.912
Totale passività correnti		57.740.809	270.666	6.754.631	687.640
TOTALE PASSIVO		69.903.607	270.666	68.493.292	1.412.717
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		155.274.717	270.666	136.834.125	1.412.717

Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	14	5.977.903	0	5.436.110	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	15	(2.027.032)	(72.372)	(1.267.923)	(230.495)
Ricavi netti da locazione		3.950.871	(72.372)	4.168.187	(230.495)
Costi del personale		(1.738.863)	0	(1.643.099)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(1.104.348)	0	(1.109.756)	0
<i>Contributi</i>		(298.897)	0	(308.357)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(96.845)	0	(92.108)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(238.772)	0	(132.878)	0
Costi generali		(1.646.757)	(595.471)	(2.187.018)	(769.648)
Totale costi di funzionamento	16	(3.385.620)	(595.471)	(3.830.117)	(769.648)
Altri ricavi e proventi	17	50.085	0	87.827	0
Ammortamenti	18	(160.264)	(97.981)	(433.214)	(283.056)
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie*	19	(1.855.000)	(1.855.000)	(686.268)	(959.000)
Altri costi e oneri*	20	(318.015)	(13.792)	(278.972)	(15.208)
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		(2.283.194)	(1.966.773)	(1.310.627)	(1.257.264)
Rivalutazioni di immobili		140.709	0	3.253.966	0
Svalutazioni di immobili		(4.439.521)	0	(50.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	21	(4.298.812)	0	3.203.966	0
Reddito operativo		(6.016.755)	(2.634.616)	2.231.409	(2.257.407)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(3.864.720)	(115.142)	(2.028.183)	40.551
Risultato ante imposte		(9.881.475)	(2.749.758)	203.226	(2.216.856)
Imposte	23	560.990	0	167.911	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio		(9.320.485)	(2.749.758)	371.137	(2.216.856)
Utile/(Perdita) di Gruppo		(9.320.485)	(2.749.758)	371.137	(2.216.856)
Utile/(Perdita) di Terzi		0	0	0	0

* Ai fini di una migliore esposizione, rispetto al bilancio al 31 dicembre 2019, la voce "Adeguamento al fair value delle attività finanziarie" è stata riclassificata dalla voce "Altri costi e oneri"

Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo

	31/12/2020	31/12/2019
Utile/(Perdita) dell'esercizio	(9.320.485)	371.137
Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i>	1.418.268	(82.747)
Utili/(Perdite) attuariali**	800	5.364
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	1.419.068	(77.384)
Totale utile/(perdita) complessiva	(7.901.417)	293.754

** voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato

	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) d'esercizio	Utile/(Perdita) di terzi	Totale
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	67.104.736
Destinazione risultato 2018	0		1.596.231	84.012	0	0	252.159	(1.932.401)	0	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	(12.243.618)	5.271.985	6.971.633	0	0	0	0	0	0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0	0	0	3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario		(769.244)	0	0	0	0	0	0	0	(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(267.406)	0	0	0	0	(267.406)
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.588.339)	0	0	0	0	(1.588.339)
Assegnazione bonus share					1.477.912		(1.477.912)			
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	55.257	0	0	0	0	55.257
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	0	0	(77.384)
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	35.677	0	0	35.677
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	371.137	0	371.137
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	371.137	0	293.754
Patrimonio netto di terzi	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
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	68.340.833
Saldo al 1/1/2020	37.274.898	22.931.342	7.850.416	7.107.340	(3.601.214)	(18.127)	(3.574.960)	371.137	0	68.340.833
Destinazione risultato 2019	0	0	288.997	15.210	0	0	66.930	(371.137)	0	0
Aumento di capitale	25.989.630	0	0	0	0	0	0	0	0	25.989.630
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(1.270.492)	0	0	0	0	(1.270.492)
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	212.557	0	0	0	0	212.557
Cancellazione piano di performance share	0	0	0	0	(267.815)	0	267.815	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	1.418.268	800	0	0	0	1.419.068
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(9.320.485)	0	(9.320.485)
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	1.418.268	800	0	(9.320.485)	0	(7.901.417)
Patrimonio netto di terzi	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
Saldo al 31/12/2020	63.264.528	22.931.342	8.139.413	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.240.216)	(9.320.485)	0	85.371.110

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/019	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	(9.881.475)	(2.749.758)	203.226	(2.216.856)
Rettifiche:				
Ammortamenti	160.264	97.981	433.214	283.056
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	4.298.812	0	(3.053.966)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	1.855.000	1.855.000	686.269	959.000
Proventi (oneri) finanziari netti	3.864.720	115.142	2.028.183	(75.416)
Oneri finanziari pagati	(223.967)	(6.210)	(2.301.894)	0
Proventi finanziari incassati	161.391	0	257.164	75.416
Fair value Piano Performance Share	212.557	0	55.257	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	96.845	0	92.108	0
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	188.018	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	732.166	(687.845)	(1.600.439)	(974.800)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	39.603	0	28.674	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	771.769	(687.845)	(1.571.765)	(974.800)
Altre attività/altre passività	(2.584.824)	(73.190)	1.149.013	(27.335)
Variazione crediti commerciali	19.674	0	(159.361)	(3.569)
Variazione debiti commerciali	(1.636.653)	(97.102)	1.191.051	(16.843)
Variazione altre attività correnti	(776.860)	23.912	123.467	(23.912)
Variazione altre passività correnti	988.499	0	(1.622)	16.989
Variazione altre attività non correnti	(840.083)	0	(274.272)	0
Variazione crediti tributari	(27.233)	0	346.845	0
Variazione debiti tributari	(406.923)	0	(117.376)	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	94.755	0	40.281	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(1.813.055)	(761.035)	(422.752)	(1.002.135)
<i>Attività di investimento e disinvestimento</i>				
(Incremento)/decremento attività immateriali	(55.346)	0	(53.000)	0
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	(241.130)	0	0	0
(Incremento)/decremento di immobili	(117.841)	0	(3.696.715)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	792.067	0	1.626.178	0
<i>Attività Finanziaria</i>				
Acquisto azioni proprie	0	0	(1.588.339)	0
Distribuzione dividendi	0	0	(769.244)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	(1.270.492)	0	(267.405)	0
Aumento capitale sociale	25.989.630	25.989.630	0	0
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	1.163.513	0	(2.364.891)	(270.954)
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	24.447.345	25.228.595	(7.536.167)	(1.273.089)
Disponibilità liquide iniziali	475.275		8.011.442	
Disponibilità liquide finali	24.922.620		475.275	

Note esplicative

FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 del Gruppo Nova Re è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* – IFRS emessi dall’International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

Il Consiglio di Amministrazione del 15 marzo 2021 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio consolidato. Il bilancio consolidato è sottoposto a revisione legale da parte di Ria Grant Thornton S.p.A. ai sensi dell’articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell’art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014 in base all’incarico conferito dall’Assemblea degli azionisti del 27 aprile 2017, e attribuito ai sensi del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, con una durata di nove esercizi (2017-2025).

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 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.

PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

Nella redazione di tale bilancio i principi contabili, i criteri di valutazione e i criteri di consolidamento applicati sono conformi a quelli utilizzati per il Bilancio consolidato 2019 cui si rimanda.

Nel periodo sono state adottate alcune modifiche agli IFRS tra cui si segnala, in particolare, quella all’IFRS 3 *revised* “*Business combination*” che fornisce dei chiarimenti per determinare se una transazione debba essere contabilizzata come una *business combination* ovvero come un’acquisizione di asset; in merito alla distinzione tra acquisizione di un *business* ovvero acquisizione di un insieme di asset, le modifiche all’IFRS 3 sono efficaci prospettivamente a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2020. È definito *business* un insieme integrato di attività e *asset* che possono essere condotti e gestiti allo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generare entrate da investimenti (come dividendi o interessi) o generare altre entrate da attività ordinarie. L’acquisizione di un *business* è da contabilizzare come una *business combination* ai sensi dell’IFRS 3 *revised* applicando il metodo dell’acquisizione, che, tra le altre cose, può dar luogo all’iscrizione di un avviamento. Viceversa, l’acquisizione di un insieme di beni che non ha accesso al mercato è da considerare un’acquisizione di *asset*; nelle acquisizioni di *asset* l’acquirente alloca il prezzo della transazione alle attività identificabili acquisite e passività assunte sulla base del loro *fair value* relativo e non è rilevato alcun avviamento. Ad oggi tali modifiche non hanno avuto impatti sul Gruppo.

In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*COVID-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)*”. Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al COVID-19 senza dover valutare, tramite l’analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di *lease modification* dell’IFRS 16. Pertanto, i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione.

Il Gruppo non si attende un effetto significativo nel bilancio consolidato dall'adozione di tale emendamento in quanto, come sopra indicato, fa riferimento a una facoltà solo per i locatari.

SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DAL GRUPPO

Gli schemi di bilancio e la relativa informativa sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità del Gruppo di operare in continuità aziendale.

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 si compone dei seguenti schemi primari:

- Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata, 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;
- Prospetto consolidato dell'utile o perdita d'esercizio, la cui forma di analisi è il metodo dei costi per natura;
- Prospetto consolidato delle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato, per la redazione del quale è stato utilizzato il metodo indiretto.

Il Bilancio consolidato include le Note Esplicative, che contengono un elenco dei principi contabili rilevanti e altre informazioni esplicative.

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2019 predisposti dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, al fine di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione conformi agli IFRS. Nell'area di consolidamento rientrano le società controllate, le società collegate e le partecipazioni in *joint ventures*. Al 31 dicembre 2020 in linea con l'esercizio precedente, l'area di consolidamento include esclusivamente Nova Re, società Capogruppo, e la Società controllata al 100% Cortese Immobiliare S.r.l.

Sono considerate società controllate tutte le società sulle quali il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le attività rilevanti (i.e. le politiche finanziarie e gestionali). Una *joint venture* è un'impresa ove le decisioni finanziarie e gestionali strategiche sulle attività rilevanti della società sono prese con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo. Una collegata è un'impresa nella quale il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza significativa, ma non di controllare le attività rilevanti della partecipata.

I principi di consolidamento possono essere così sintetizzati:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito alla Società Capogruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori della Società Capogruppo; tale controllo esiste quando la Società Capogruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività; il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo integrale; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario. Solo in sede di

- determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;
- le partecipazioni in società collegate e in *joint ventures* sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Il valore contabile delle partecipazioni viene adeguato per tener conto della quota di pertinenza della partecipante nei risultati economici della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione;
 - tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono completamente eliminati. Le perdite non realizzate sono eliminate ad eccezione del caso in cui le stesse rappresentino un indicatore di *impairment* da rilevare a conto economico;
 - gli utili emergenti da operazioni tra le società incluse nell'area di consolidamento e valutate con il metodo del patrimonio netto, che non si siano realizzate mediante operazioni con terzi, vengono eliminati in base alla percentuale di partecipazione.

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate utilizzando il metodo dell'acquisizione previsto dall'IFRS 3. Alla data di acquisizione le attività e le passività oggetto della transazione sono rilevate al *fair value* a tale data, a eccezione delle imposte anticipate e differite, delle attività e passività per benefici ai dipendenti, di eventuali piani di *stock option* nonché di attività classificate come detenute per la vendita che vengono valutate secondo il principio di riferimento.

Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

L'avviamento rappresenta l'eccedenza tra la somma del corrispettivo dell'acquisizione, del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze e del *fair value* dell'eventuale partecipazione già precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività e passività nette acquisite alla data di acquisizione.

Se il valore delle attività e passività nette acquisite alla data di acquisizione eccede la somma del corrispettivo dell'acquisizione, del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze e del *fair value* dell'eventuale partecipazione già precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata nel conto economico dell'esercizio in cui si è conclusa la transazione.

Le quote del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al valore pro-quota delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Ai fini della determinazione dell'avviamento, gli eventuali corrispettivi dell'acquisizione sottoposti a condizione, previsti dal contratto di aggregazione aziendale, sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione e inclusi nel valore del corrispettivo dell'acquisizione. Eventuali variazioni successive di tale *fair value*, qualificabili come rettifiche derivanti da maggiori informazioni su fatti e circostanze esistenti alla data dell'aggregazione aziendale e comunque sorte entro dodici mesi, sono incluse nel valore dell'avviamento in modo retrospettivo.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è contabilizzato nel conto economico dell'esercizio in cui l'operazione è conclusa.

Se i valori delle attività e delle passività acquisite sono incompleti alla data di redazione del bilancio, il Gruppo iscrive valori provvisori che saranno oggetto di rettifica nel periodo di misurazione entro i dodici mesi successivi, per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione, che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e delle passività riconosciute a tale data.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

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

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'IFRS 13 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, il Gruppo 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, il Gruppo 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 semestralmente 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 rimanda al successivo paragrafo "Utilizzo di stime e assunzioni" per maggiori dettagli.

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.

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 sul 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.

Lease - Diritti d'uso e passività finanziarie

Al momento della rilevazione iniziale di un contratto, il diritto d'uso e il debito sono valutati attualizzando i canoni futuri, lungo tutta la durata del contratto di locazione tenendo altresì conto delle ipotesi di rinnovo dei contratti o di risoluzione anticipata, solo nei casi in cui l'esercizio di tali opzioni è ragionevolmente certo. Al fine di determinare il valore attuale della passività derivante dal *lease*, la Società ha determinato un tasso incrementale di indebitamento assimilabile al tasso di interesse al quale il locatario si finanzierebbe mediante un contratto con termini e garanzie simili al fine di ottenere un bene dal valore analogo al diritto d'uso in un contesto economico simile.

La Passività derivante dal lease classificata nella voce Debiti finanziari verso banche e altri finanziatori della situazione patrimoniale-finanziaria con distinzione tra quota corrente e non corrente.

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 e secondo quanto previsto dallo IAS 38.

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 dal Gruppo 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 di valore di attività immobilizzate

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

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

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

Attività finanziarie

Classificazione delle attività finanziarie

Le attività finanziarie sono classificate, alla data di rilevazione iniziale, come attività finanziarie al costo ammortizzato, al *fair value* rilevato tra le altre componenti di Conto economico complessivo e al *fair value* rilevato a Conto economico, sulla base sia del modello di business adottato dal Gruppo sia delle caratteristiche contrattuali dei flussi di cassa dello strumento.

A tal fine, la verifica finalizzata a stabilire se lo strumento generi flussi di cassa rappresentativi esclusivamente di pagamenti di capitale e interessi (ossia, SPPI) è definita "SPPI test" e viene eseguita a livello di singolo strumento. Il modello di business del Gruppo per la gestione delle attività finanziarie riguarda il modo in cui il Gruppo gestisce le proprie attività finanziarie al fine di generare flussi di cassa. Il modello di business determina se i flussi di cassa deriveranno dall'incasso degli stessi in base al contratto, dalla vendita delle attività finanziarie o da entrambi.

Di seguito una descrizione delle principali caratteristiche delle attività di cui sopra.

1. Attività finanziarie detenute per l'incasso (Categoria 1)

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa e gli stessi sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale. Le attività iscritte in questa categoria sono valutate al costo ammortizzato.

2. Attività finanziarie detenute per l'incasso e la vendita (Categoria 2)

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa o di essere cedute e i flussi di cassa sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale.

Le attività iscritte in questa categoria sono iscritte patrimonialmente al *fair value*, mentre a conto economico sono iscritte utilizzando il criterio del costo ammortizzato e le variazioni di *fair value* sono iscritte nelle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo con rigiro a Conto Economico nel momento della loro dismissione e/o svalutazione.

3. Attività finanziarie detenute per una finalità diversa delle precedenti (Categoria 3)

Le attività finanziarie che non rientrano in una delle due precedenti categorie, appartengono alla Categoria 3. Tali attività finanziarie sono valutate al *fair value* con iscrizione delle variazioni a conto economico.

Gli investimenti temporanei di liquidità in OICR, quote di fondi comuni di investimento, derivati e eventuali strumenti i cui flussi di cassa non sono rappresentativi del solo trascorrere del tempo e del rimborso del capitale sono valutati al *fair value* con contropartita il conto economico.

I crediti commerciali e gli altri crediti sono detenuti fino all'incasso in base alle scadenze contrattuali e da un'analisi delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali si è concluso che gli stessi rispettano i criteri per la valutazione al costo ammortizzato in accordo con l'IFRS 9.

Impairment delle attività finanziarie

L'IFRS 9 richiede che il Gruppo rilevi le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento. Il Gruppo applica l'approccio semplificato registrando le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale.

Hedge accounting

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti a *fair value* con contropartita conto economico. Il Gruppo valuta di volta in volta l'applicazione della c.d. *Hedge Accounting* verificandone la rispondenza ai requisiti di compliance con il principio IFRS 9.

Classificazione

Le operazioni a termine e gli strumenti derivati in essere sono così classificati:

- strumenti derivati definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9: in tale fattispecie sono incluse le operazioni poste in essere a copertura dell'oscillazione di flussi finanziari (*Cash Flow Hedge - CFH*) su tassi di interesse;
- strumenti derivati non definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9, rispondenti ai requisiti di compliance con le politiche aziendali di gestione del rischio di credito.

Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

Il Gruppo determina il *fair value* in conformità all'IFRS 13 ogni volta che tale criterio di valorizzazione è richiesto dai principi contabili internazionali.

Il *fair value* rappresenta il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività nell'ambito di una transazione ordinaria posta in essere tra operatori di mercato, alla data di valutazione (c.d. "*exit-price*").

Il *fair value* delle attività e delle passività è classificato in una gerarchia del *fair value* che prevede tre diversi livelli, definiti come segue, in base agli input e alle tecniche di valutazione utilizzati per valutare il *fair value*:

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui il Gruppo opera tramite gestori su mercati attivi;
- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2020 rientra in questo livello il *fair value* del prestito obbligazionario iscritto alla voce "Attività finanziarie al *fair value*".

Si precisa che la valutazione degli strumenti finanziari può comportare una significativa discrezionalità ancorché il Gruppo utilizzi, qualora disponibili, prezzi quotati in mercati attivi come migliore stima del *fair value* di tutti gli strumenti derivati.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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.

Il costo di acquisto delle azioni proprie è iscritto in riduzione del patrimonio netto; gli effetti delle eventuali operazioni successive su tali azioni sono anch'essi rilevati direttamente a patrimonio netto.

Pagamenti basati su azioni

Nel caso di operazioni con pagamento basato su azioni, regolate con strumenti rappresentativi di capitale della Società Capogruppo il *fair value* alla data di assegnazione delle opzioni concesse ai dipendenti viene rilevato tra i costi del personale, con un corrispondente aumento del Patrimonio netto nella voce Altre riserve, lungo il periodo durante il quale i dipendenti ottengono il diritto incondizionato agli incentivi.

La stima del *fair value* delle opzioni considera tutte le condizioni di maturazione relative al mercato, in termini di posizionamento relativo rispetto al *Peer Group* (*market condition*). Inoltre, affinché l'importo finale rilevato si basi sul numero di incentivi che effettivamente matureranno, il costo viene rettificato per riflettere sia le condizioni di permanenza in servizio, sia il conseguimento di condizioni c.d. "non di mercato" (*non-market condition*). Con riferimento alle condizioni di non maturazione, le eventuali differenze tra le ipotesi previste alla data di assegnazione e quelle effettive non produrranno alcun impatto in bilancio.

Benefici ai dipendenti

I benefici ai 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, 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:

- o la data in cui si verifica una modifica o la riduzione del piano;
- o 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. Il Gruppo 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):

- o 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;
- o 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.

Fondi rischi ed oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando il Gruppo deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un'uscita di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando il Gruppo ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, il costo dell'eventuale accantonamento è presentato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto del valore del denaro nel tempo è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando la passività viene attualizzata, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Le attività potenziali non sono rilevate in bilancio e ne viene data informativa quando è probabile che vi sarà un beneficio economico. Tuttavia, se la realizzazione di un ricavo è virtualmente certa, allora l'attività connessa non è un'attività potenziale e la sua rilevazione è appropriata.

Passività finanziarie

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che il Gruppo non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio. Qualora le previsioni dei flussi di cassa generati da una passività finanziaria siano oggetto di revisione/modifica è necessario riflettere il cambiamento di tale modifica ricalcolando il costo ammortizzato della stessa ed imputando eventuali differenze a conto economico.

Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o da ricevere, tenuto conto

dei termini di pagamento contrattualmente definiti ed escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita.

Di seguito si riportano i criteri di rilevazione dei ricavi distinti per le fattispecie di ricavi del Gruppo:

- ricavi da locazione: sono i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili iscritti tra gli investimenti immobiliari ai sensi dello IAS 40 e sono contabilizzati in modo lineare come previsto dall'IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;
- " Ricavi di vendita di immobili: i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

I contributi erogati ai clienti, cd. *capex contribution*, per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.

Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

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.

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli Azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.

Imposte correnti

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

La Società Capogruppo in quanto SIIQ è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi. Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente.

Imposte differite

In merito alla gestione non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

Uso di stime e assunzioni

La redazione della relazione finanziaria annuale comporta per il Gruppo 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.

La stesura del bilancio consolidato e delle note esplicative ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni nella determinazione di alcune attività e passività. I risultati a posteriori che deriveranno dal verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni considerate sono riviste su base continua e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti immediatamente in bilancio.

Le stime sono utilizzate per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. 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.

La valutazione degli immobili viene effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando apposite valutazioni redatte da esperti indipendenti e di riconosciuta professionalità e onorabilità.

Gli incarichi per le valutazioni immobiliari sono infatti conferiti soltanto ad esperti che si obbligano ad operare con indipendenza, integrità ed obiettività.

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. del 25 giugno 2019, in ottemperanza alla procedura "Esperti Indipendenti" della Società, ha affidato alla società Axia RE (Business Unit di RINA Prime Value Services S.p.A.) l'incarico triennale di esperto indipendente per la valutazione semestrale del patrimonio del Gruppo Nova Re, inclusivo degli immobili di proprietà e del capitale economico della società controllata Cortese Immobiliare S.r.l., per un corrispettivo pari a 9.000 Euro per la prima valutazione al 30 giugno 2019 e di 4.500 Euro per ciascuna delle successive valutazioni a perimetro costante.

Nova Re, oltre a seguire le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie *best practices* di settore, si è dotato di una specifica procedura aziendale che, sulla base della normativa vigente in materia, definisce, inter alia, le regole di selezione e nomina degli esperti indipendenti, prevedendo che possano essere nominati solo quei soggetti che rispondono a predefiniti requisiti di professionalità, indipendenza ed onorabilità.

Le valutazioni da parte dell'Esperto Indipendente sono eseguite per singolo immobile adottando criteri di valutazione compatibili con le previsioni dell'IFRS 13 e di seguito illustrati:

- Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- Metodo Reddittuale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
 - ✓ *Capitalizzazione Diretta*: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
 - ✓ *II. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)*, basato:
 - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
 - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile o combinati l'uno con l'altro, in funzione delle specificità dello stesso. Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore. Il massimo e migliore utilizzo viene determinato sulla base di considerazioni specifiche in funzione delle caratteristiche tipologiche/localizzazione/urbanistiche dell'immobile valutato e del mercato immobiliare di riferimento.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da una apposita procedura interna che regola tutte le attività del processo: dalla selezione e nomina dei periti, alla documentazione che viene trasmessa agli stessi, ai metodi di valutazione, al sopralluogo degli immobili oggetto di valutazione, alle regole operative e di coordinamento con i periti, al monitoraggio dell'intero processo.

Tra le informazioni ed i dati utilizzati ai fini delle valutazioni si possono comprendere, tra le altre:

- informazioni fornite ai periti dalla Nova Re, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti;
- assunzioni fatte direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il *capitalization rate*, la curva di inflazione, ecc.). La definizione di tali elementi valutativi si fonda sul loro giudizio professionale, considerata un'attenta osservazione del mercato di riferimento e l'effettuazione di un sopralluogo dell'immobile.

Le informazioni trasmesse da Nova Re ai periti vengono da questi assunti come attendibili ed accurati mentre, le assunzioni e i modelli di valutazione da questi utilizzati sono riviste dalle Direzioni competenti, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica.

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *fair value* ai cambiamenti che intervengono nei principali input non osservabili, si rileva che si avrebbero riduzioni di *fair value* nelle seguenti ipotesi:

- decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuali e/o nella stima dei canoni annui per sqm;
- un incremento dei tassi di attualizzazione (*discount rate*) e/o dei tassi di capitalizzazione (*capitalization rate*);
- l'emersione di spese incrementative sugli immobili non previste;
- per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (*capex*), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento del *timing* delle stesse;
- problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali *tenant*.

Variazioni opposte dei suddetti fenomeni comporterebbero, invece, un aumento del *fair value*.

Il *fair value* degli strumenti finanziari è determinato sulla base di prezzi direttamente osservabili sul mercato, ove disponibili, o, per gli strumenti finanziari a ristretta circolazione, utilizzando specifiche tecniche di valutazione (principalmente basate sul *present value*) che massimizzano input osservabili sul mercato.

Nelle rare circostanze ove ciò non fosse possibile, gli input sono stimati anche con il supporto metodologico di advisor esterni tenendo conto delle caratteristiche degli strumenti oggetto di valutazione. Variazioni nelle assunzioni effettuate nella stima dei dati di input potrebbero avere effetti sul *fair value* rilevato in bilancio per tali strumenti.

Informativa per settori

Il *Management* considera il Gruppo come un solo segmento. Il Gruppo gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale e commerciale di varie dimensioni ma il processo di gestione unitamente ai rischi sostenuti rimane lo stesso per tutti i tipi di immobili. In aggiunta, le informazioni riviste dal Consiglio di Amministrazione mostrano solamente i valori del portafoglio immobiliare distinti per immobile e tra destinazione d'uso direzionale e destinazione d'uso commerciale mentre i valori economici sono analizzati per immobile. Considerando la struttura di *reporting* utilizzata, il processo di allocazione delle risorse e l'attività del Gruppo, il *Management* identifica quindi un solo segmento (i.e. Gruppo Nova Re).

Note di commento ai prospetti contabili
ATTIVO
Nota 1. Investimenti immobiliari

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricati
Valore netto contabile al 01/01/2020	118.700
Conferimenti in natura	0
Incrementi	308
Cessioni	0
Riclassifiche	5.742
Rivalutazioni (svalutazioni)	(4.299)
Valore netto contabile al 31/12/2020	120.450

Il Portafoglio immobiliare direttamente detenuto dal Gruppo Nova Re ha fatto registrare al 31 dicembre 2020 una valutazione complessiva di 120.450 migliaia di Euro.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso del 2020.

Immobile	31/12/2019	valore contabile			valore di mercato	adeguamento al valore di mercato	31/12/2020
		incrementi	riclassifiche	prima dell'adeguamento al valore di mercato			
Milano, Via Spadari	41.600	0	0	41.600	40.500	(1.100)	40.500
Milano, Via Cuneo	25.250	0	0	25.250	25.150	(100)	25.150
Milano, C. S. Gottardo	15.350	0	0	15.350	15.200	(150)	15.200
Roma, Via Zara	14.200	269	(1.909)	12.560	12.700	141	12.700
Bari, V. Dioguardi	15.550	39	0	15.589	14.900	(689)	14.900
Verona, Via Unità d'Italia	0	0	7.651	7.651	6.600	(1.051)	6.600
Roma, Via Vinicio Cortese	6.750	0	0	6.750	5.400	(1.350)	5.400
	118.700	308	5.742	124.750	120.450	(4.299)	120.450

In sintesi, riguardo all'andamento del valore degli immobili in gestione nel corso del 2020, si evidenzia che:

- per l'immobile di Milano Via Spadari si è registrato un decremento di 1.100 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato dagli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile di Milano Via Cuneo si è registrato un decremento di valore di 100 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato dagli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile di Milano, Corso San Gottardo si è registrato un decremento di 150 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato dagli impatti economico-finanziari negativi

- dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile di Roma, Via Zara si segnala che a partire dal 1° ottobre 2020 la Società ha trasferito la propria sede legale e operativa presso gli uffici del primo piano di tale immobile. A seguito di tale evento si è resa necessaria una riclassifica contabile dalla voce Investimenti immobiliari alla voce Immobilizzazioni materiali in quanto la suddetta porzione è divenuta una cd. *Owner occupied property*. Ciò ha comportato una riclassifica dalla presente voce pari a Euro 1.9 milioni comprensivi di costi capitalizzati nell'esercizio. A valle di tale riclassifica il *fair value* dell'investimento immobiliare (al netto della suddetta riclassifica) ammonta ad Euro 12,7 milioni al 31 dicembre 2020; l'incremento di valore rispetto al 31 dicembre 2019, per tale asset, ammonta a 141 migliaia di Euro;
 - per l'immobile di Bari, Viale Saverio Dioguardi, si è registrato un decremento di valore di 689 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato degli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
 - l'immobile di Verona, Via Unità d'Italia, classificato al 31 dicembre 2019 alla voce Attività finanziarie al *fair value*, è stato riclassificato tra gli Investimenti immobiliari, a seguito della caducazione dell'esercizio dell'opzione in capo al venditore Hotel alla Salute S.r.l., per Euro 7.651 migliaia di Euro. La valutazione effettuata dall'esperto indipendente ha fatto registrare un decremento del valore pari a 1.051 migliaia di Euro per effetto degli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
 - per l'immobile di Roma, Via Cortese si è registrata un decremento di valore di 1.350 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato principalmente dalle più prudenti prospettive di rilocalizzazione dell'immobile di Roma - Via Vinicio Cortese.

La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare, come si evince dalla tabella sopra riportata gli investimenti immobiliari hanno subito svalutazioni per 4.440 migliaia di Euro e rivalutazioni per 141 migliaia di Euro, con un impatto netto negativo pari a 4.299 migliaia di Euro.

L'adeguamento al *fair value* fa riferimento alle perizie sul valore di mercato redatte dall'esperto indipendente sugli immobili, in osservanza degli standard "RICS Valuation - Professional Standards", che inglobano gli IVS (International Valuation Standards), e in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni dei *regulator*.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *fair value*.

La gerarchia del *fair value*, classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1, osservabili, direttamente o indirettamente, per l'attività o la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività;
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o la passività.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare distinto per tipologia natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2020:

Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/20	40.500
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/20	25.150
Milano, C. S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/20	15.200
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/20	12.700
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	31/12/20	14.900
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/20	6.600
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/20	5.400
				120.450

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per singolo immobile, riconducibili al Livello 3 della gerarchia del *fair value* sono:

- Tasso di attualizzazione;
- Tasso di *Gross Cap Out*;
- Canoni annuali per metro quadro (ERV).

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da Nova Re sono il tasso di attualizzazione e il tasso di *Gross Cap Out*, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *fair value*.

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili al 31 dicembre 2020:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di <i>Gross cap put</i>	ERV €/mq/a
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	5,30%	4,00%	1.400
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	5,70%	4,90%	400
Milano, C. S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	6,00%	5,40%	360
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	5,60%	5,70%	276
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddituale (DCF)	5,90%	7,50%	110
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	7,00%	6,40%	137
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	6,60%	7,60%	190

Di seguito viene rappresentato, infine, il portafoglio immobiliare del Gruppo, il debito residuo ed il Net Asset Value alla data del 31 dicembre 2020:

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2020	Debito residuo al 31 dicembre 2020	Net asset value Euro	Leva	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	40.500	21.294	19.206	52,6%	22/06/2024	3,5
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	25.150	13.592	11.559	54,0%	22/06/2024	3,5
Milano, C. S. Gottardo	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	15.200	10.194	5.006	67,1%	22/06/2024	3,5
Roma, Via Zara***	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	14.600	6.171	8.430	42,3%	22/06/2024	3,5
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	14.900	5.163	9.737	34,7%	10/04/2023	2,3
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	Imprebanca S.p.A.	6.600	3.200	3.400	48,5%	31/10/2028	8,8
Roma, Via Cortese	Piena Proprietà	Intesa Sanpaolo	5.400	1.203 632	3.565	34,0%	05/06/2025 01/01/2025	4,5 4
			122.350	61.448	60.902	50,22%		

*valori nominali del debito

** mutuo estinto in via anticipata e volontaria in data 27 gennaio 2021

***include il valore della porzione di Via Zara 28 destinata alla sede legale e operativa della Società

Si precisa che le scadenze dei debiti sopra esposte incorporano le estensioni delle stesse a seguito e della moratoria di cui all'articolo 56 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 a seguito della proroga - ai sensi dell'articolo 1, comma 248, della legge del 30 dicembre 2020, n. 178 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023) - del termine di sospensione dei pagamenti.

Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altri beni	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2020	0	7	7
Incrementi	0	51	51
Decrementi	0	0	0
Riclassifiche	1.909	0	1.909
Ammortamenti e svalutazioni	(14)	(5)	(19)
Saldo finale al 31/12/2020	1.895	53	1.948
Costo storico	1.909	63	1.972
Fondo ammortamento	(14)	(10)	(24)
Valore netto contabile	1.895	53	1.948

La voce si incrementa significativamente a seguito della riclassifica del valore pari a Euro 1.909 migliaia relativo alla porzione dell'immobile di Roma Via Zara che, a partire dal 30 settembre 2020, è divenuta la sede legale e operativa della Società. L'incremento della categoria altri beni fa principalmente riferimento alle acquisizioni di mobili e arredi e a impianti audiovisivi per i nuovi uffici.

Nota 3. Diritti d'uso

	Diritti d'uso
Valore netto contabile al 01/01/2020	1.085
Incrementi	0
Decrementi	(893)
Ammortamenti e svalutazioni	(127)
Valore netto contabile al 31/12/2019	65

La voce al 1° gennaio 2020 accoglieva il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di *leasing* della sede di Roma Via del Tritone e dei contratti relativi alle auto in uso a due dirigenti per complessivi 1.085 migliaia di Euro. In data 5 maggio 2020 è stata inviata alla parte correlata Tiberia S.r.l. la comunicazione di risoluzione anticipata dal contratto di sublocazione a far data dal 30 settembre 2020; ciò ha comportato il rilascio del diritto d'uso per 893 migliaia di Euro a fronte della passività finanziaria per 934 migliaia di Euro generando un provento finanziario per 41 migliaia di Euro iscritto alla voce Proventi/(Oneri) finanziari netti.

Nota 4. Attività immateriali

La voce include prevalentemente l'attività a vita utile definita relativa ai costi sostenuti in relazione al progetto di implementazione dei sistemi contabile e gestionale Business Central e RefTree che è entrato in esercizio all'inizio del secondo semestre 2020.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Concessioni e licenze	Software in concessione capitalizzato	Immobilizzazioni immateriali in corso	Software REF - BC	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2020	0	4	53	0	57
Ammortamenti e svalutazioni	0	(2)	0	(12)	(14)
Incrementi	0	0	69	0	69
Riclassifiche	0	0	(122)	122	0
Valore netto contabile al 31/12/2020	0	2	0	110	112
Saldo al 31/12/2020					
Costo storico	1	10	0	112	133
Fondo ammortamento	(1)	(8)	0	(12)	(21)
Valore netto contabile al 31/12/2020	0	2	0	110	112

Nota 5. Crediti e altre attività non correnti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei crediti e delle altre attività non correnti al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Capex contribution Milano, Via Spadari	733	856
Attività per imposte anticipate	1.084	508
Capex contribution Milano, Via Cuneo	557	0
Depositi cauzionali versati	0	63
Crediti e altre attività non correnti	2.374	1.427

La voce al 31 dicembre 2020 è pari a 2.374 migliaia di Euro e si riferisce principalmente:

- alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 733 migliaia di Euro il cui decremento fa riferimento alla quota di competenza dell'esercizio successivo riclassificata alla voce Crediti e altre attività correnti.
- alla quota classificata a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel secondo semestre 2020 per l'immobile di Milano, Via Cuneo per 650 migliaia di Euro di cui 93 migliaia di Euro classificati a breve termine alla voce Crediti e altre attività correnti;

- le imposte differite attive per 1.084 migliaia di Euro si incrementano rispetto al 31 dicembre 2019 per 576 migliaia di Euro e sono principalmente imputabili alla perdita della gestione imponibile della Capogruppo per 254 migliaia di Euro.

I depositi cauzionali iscritti al 31 dicembre 2019 sono stati integralmente incassati nel mese di luglio 2020.

Nota 6. Attività finanziarie al fair value

La voce accoglie le attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita il conto economico; la contropartita economica dell'adeguamento al *fair value* è incluso nella voce 20. Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie.

	Obbligazioni	OICR	Altre	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2020	5.041	792	7.789	13.622
Incrementi	0	0	0	0
Decrementi	0	(792)	(138)	(930)
Riclassifiche	0	0	(7.651)	(7.651)
Adeguamento al <i>fair value</i>	(1.855)	0	0	(1.855)
Valore netto contabile al 31/12/2020	3.186	0	0	3.186

Nella voce è incluso il *fair value* per 3.186 migliaia di Euro di cui al prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re, a seguito di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Nova Re del 19 ottobre 2017, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund - HTBF Comparto Euro (Fondo HTBF-€) gestito dalla società di diritto lussemburghese Main Source S.A..

Nell'ambito delle negoziazioni finalizzate ad addivenire alla sottoscrizione del prestito obbligazionario, Nova Re ha acquisito specifiche garanzie sull'operazione.

In data 13 ottobre 2017, in particolare, Nova Re e Main Source S.A. sottoscrivevano una lettera di impegno a latere del regolamento del prestito obbligazionario riportante, inter alia, la previsione che, in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione delle obbligazioni, e a semplice richiesta scritta, Nova Re avrebbe potuto richiedere al Fondo HTBF-€ di acquistare, in tutto o anche in parte, le obbligazioni sottoscritte (l'"Opzione Put"), con conseguente obbligo per il Fondo HTBF-€ di: (i) riacquistare, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della presente richiesta, le obbligazioni sottoscritte dalla Società; nonché (ii) procedere (sempre entro il menzionato termine essenziale di 30 giorni) al pagamento del prezzo, pari al valore nominale delle obbligazioni che Nova Re intende vendere, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita.

In data 19 ottobre 2017, inoltre, Sorgente SGR S.p.A., società che gestisce in via discrezionale e indipendente i fondi che detengono la partecipazione di controllo della Nova Re, non in proprio ma nella sua qualità di gestore del Fondo - unico quotista del Fondo HTBF-€ - denominato "Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano", rilasciava, in favore di Nova Re, garanzia autonoma a prima richiesta, con la quale si impegnava irrevocabilmente e incondizionatamente - ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni e il relativo rendimento in favore della Società - a pagare a Nova Re, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prova o motivazione, ogni eccezione

rimossa, tutte le somme che Nova Re avrebbe richiesto, sino alla concorrenza dell'importo investito, pari a 6 milioni di Euro, maggiorato del Rendimento come definito nella lettera di impegno.

Si riportano di seguito specifici fatti salienti avvenuti nel secondo semestre dell'esercizio 2019 e nei primi mesi dell'esercizio 2020:

- alla data del 31 dicembre 2019, la cedola maturata al 31 dicembre 2019 non è stata pagata a Nova Re;
- alla data del 16 gennaio 2020, Nova Re riceveva, così come altresì risultava pubblicato presso il sito internet della Borsa del Lussemburgo, la *notice* avente ad oggetto la sospensione della negoziazione del titolo per un "event of default";
- Nova Re, a seguito di tale *event of default* ha esercitato, in data 31 gennaio 2020, il diritto aggiuntivo (Opzione Put) richiedendo al Fondo HTBF-€ di provvedere, entro e non oltre il 30° giorno dal ricevimento della relativa comunicazione, al pagamento del prezzo pari al valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita;
- la Società, in data 9 marzo 2020 – in considerazione del vano decorso del termine di trenta giorni dall'esercizio dell'Opzione Put e in considerazione del mancato pagamento del prezzo pari al valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società (6 milioni di Euro), maggiorato del Rendimento – ha escusso la garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata in favore della Società in data 19 ottobre 2017 da Sorgente SGR S.p.A. in a.s., non in proprio, ma nella sua qualità di gestore, in nome e per conto del Fondo denominato "Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano" con la quale si impegnava, come predetto, irrevocabilmente e incondizionatamente – ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni e il relativo Rendimento in favore della Società – a pagare alla Società, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prova o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che la Società stessa sarà a richiedere, sino alla concorrenza dell'importo di Euro 6.000.000,00, maggiorato del rendimento;
- la Società, con tale ultima citata comunicazione, escutando la garanzia in parola, ha richiesto a Sorgente SGR S.p.A. in a.s. che le venisse corrisposto l'importo del valore nominale delle obbligazioni sottoscritte (6 milioni di Euro), maggiorato del rateo degli interessi maturati, entro e non oltre il 17 marzo 2020;
- in data 24 marzo 2020 Nova Re ha richiesto a Sorgente SGR conferma della volontà di onorare la garanzia, tempistiche e modalità di dettaglio con cui la garanzia verrebbe onorata ed evidenze, anche documentali, in merito alla capacità patrimoniale e finanziaria per onorare detta garanzia;
- in data 8 aprile 2020 Sorgente SGR, in riscontro, e avanzando dubbi sulla validità del patto di riacquisto/*put option* tra Nova Re e Main Source S.A., ha dedotto in particolare che: *"al riguardo occorre premettere che il soggetto che, in ultima istanza, ha assunto il rischio di inadempienza del SIF HTBF Euro all'obbligo di pagamento del prezzo di riacquisto dei titoli da Voi sottoscritti è Sorgente Group Italia S.p.A., come a Voi noto entità riferibile al prof. Valter Mainetti al pari del gestore dello stesso SIF HTBF Euro, Main Source S.A."*,
- veniva altresì comunicato che: *"Sorgente Group Italia S.p.a., infatti, ha assunto impegno del tutto speculare a quello da Voi attivato nei confronti del Fondo Donatello Comparto Tulipano, contro-garantendo il Comparto per il medesimo importo di Euro 6 milioni oltre il rendimento maturato per il caso di escussione da parte della Vostra Società. Va da sé che la scrivente, nella predetta qualità, ha puntualmente e tempestivamente attivato, in data 11 marzo 2020, a seguito della Vostra iniziativa, la contro-garanzia di Sorgente Group Italia S.p.a."*.

- In data 16 aprile 2020 Nova Re ha quindi inviato una ulteriore lettera di riscontro, con cui:
 - prende atto del fatto che Sorgente sgr non dispone delle informazioni richieste in quanto per Sorgente sgr non sarebbe stato possibile finalizzare le relazioni di gestione aggiornate al 31 dicembre 2019 e rendere noto il NAV del Fondo Donatello Comparto Tulipano;
 - richiede la trasmissione della documentazione quanto più aggiornata relativa al Fondo Donatello Comparto Tulipano e richiede conferma che dal 30 giugno 2018, data di riferimento dell'ultimo rendiconto periodico trasmesso a Nova Re non sono intervenute variazioni nell'entità del patrimonio;
 - evidenzia che i rapporti tra Sorgente Group Italia S.p.A. e Sorgente Sgr non sono noti a Nova Re e non sono giuridicamente rilevanti per Nova Re e respinge integralmente le eccezioni sollevate da Sorgente Group Italia S.p.A..
- in data 27 aprile 2020, Nova Re ha inviato una ulteriore comunicazione a Main Source S.A. richiedendo il rafforzamento delle proprie garanzie patrimoniali, tramite l'acquisizione di certe garanzie reali;
- in data 1° luglio 2020, Nova Re ha presentato, presso il Tribunale di Milano, ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti di Sorgente SGR S.p.A. in A.S., in qualità di gestore del Fondo "Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano", volto ad ottenere il pagamento di una somma complessiva di Euro 6.152.500, oltre interessi moratori.

Nova Re ha conferito l'incarico allo Studio GLG & Partners per il recupero della somma investita nell'ambito del prestito obbligazionario in parola.

Le più recenti evoluzioni hanno poi riguardato:

- con riferimento alle azioni intraprese nei confronti di Main Source: (i) in data 27 luglio 2020, l'invio a Main Source di una "formal notice", con intimazione al pagamento delle somme dovute; (ii) in data 11 settembre 2020, la comunicazione all'Autorità di Vigilanza del Lussemburgo ("Commission de Surveillance du Secteur Financier - CSSF"), per informarla dell'avvio di tutte le opportune azioni giudiziarie volte a tutelare le proprie ragioni di diritto; (iii) in data 19 novembre 2020, avvio alla procedura esecutiva c.d. "commercial procedure before the District Court", mediante notifica dell'atto di "Assignation devant le Tribunal d'arrondissement de et a Luxembourg", primo formale atto della suindicata procedura giudiziaria; (iv) in data 4 dicembre 2020, prima udienza in cui il Tribunale ha assegnato la causa alla sezione di competenza; (v) in data 7 dicembre 2020, il Giudice ha comunicato l'avvenuta fissazione della prossima udienza per la data del 15 giugno 2021.
- con riferimento alle azioni intraprese nei confronti di Sorgente SGR si segnala che: (i) in data 16 ottobre 2020, è stato notificato a Sorgente SGR, il decreto ingiuntivo per un importo pari ad Euro 6.125,5 mila; (ii) in data 25 novembre 2020, Sorgente SGR ha notificato l'atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo, con contestuale domanda di controgaranzia e chiamata in causa del terzo (Sorgente Group Italia S.r.l.) e domanda riconvenzionale; (iii) in data 10 febbraio 2021 - nella prima udienza del giudizio di opposizione - il Tribunale di Milano ha concesso la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo n. 12670/2020 ai sensi dell'art. 648 cod. proc. civ., assegnando alle parti termini per il deposito delle memorie di cui all'art. 183, comma 6 cod. proc. civ. e rinviando la causa per la discussione sulle istanze istruttorie all'udienza del 24 giugno 2021.

Con comunicazione del 12 gennaio 2021 la CSSF ha informato che il Tribunale di Lussemburgo in data 7 gennaio 2021 ha disposto la liquidazione giudiziale di HTBF ed ha nominato il Liquidatore incaricato della procedura.

Si sottolinea come il *Management* di Nova Re si sia continuativamente e costantemente adoperato in una attività di richiesta di documentazione in merito alla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo HTBF -€ ed in merito agli attivi detenuti dal Fondo stesso, e di ricognizione ed analisi della documentazione pervenuta.

In particolare, nell'attività di acquisizione della documentazione relativa al Fondo HTBF- € e nella definizione di talune *assumptions* di base ai fini del processo valutativo degli strumenti finanziari, il *Management* di Nova Re si è avvalso in maniera rilevante delle comunicazioni pervenute da Main Source S.A..

Main Source, S.A., in una prima fase, ha trasmesso a Nova Re il bilancio del Fondo HTBF - € al 31 dicembre 2017, sottoposto a revisione contabile da parte della società di revisione PKF in data 05 marzo 2020, le valutazioni delle partecipazioni societarie e degli attivi immobiliari detenuti dal Fondo HTBF-€ eseguite da Duff & Phelps al 31 dicembre 2018 ed altri dati contabili aggiornati al 30 giugno 2018 ed al 31 dicembre 2018, confermando, quale *assumption* di base, che il patrimonio del Fondo HTBF - € non ha, a partire dal 1 gennaio 2018, subito alterazioni, non avendo lo stesso compiuto nuovi rilasci di garanzie rispetto a quanto già in essere, né effettuato dismissioni e/o rimborsi di capitale ai quotisti.

Nel mese di gennaio 2021, Main Source ha reso disponibile una bozza di bilancio di HTBF - comparto Euro al 31 dicembre 2018 ed una bozza, datata 8 gennaio 2021, della relazione della PKF Audit & Conseil sulla revisione contabile di detto bilancio. Tale bozza di bilancio 2018 contiene informazioni sugli eventi successivi accaduti fino al termine dell'esercizio 2020.

Inoltre, sempre nel mese di gennaio 2021, la Società ha conferito mandato a Patrigest S.p.A. per l'elaborazione di una *market opinion* in modalità *desktop* su due asset ricettivi siti in Francia inclusi negli attivi del Fondo HTBF - €.

La stima del *fair value* delle obbligazioni ha seguito approcci valutativi applicati alle attività finanziarie deteriorate (cosiddetti Non Performing Loan), in particolare stimando, sulla base delle informazioni disponibili e di puntuali e motivate *assumptions*, l'*exit price* dell'obbligazione in relazione al valore di cessione forzata dei beni inclusi nel patrimonio del Fondo. Tale metodologia valutativa (*Judicial Market Value*) risulta coerente con le specifiche azioni di recupero della propria posizione creditoria avviate ed esperite anche in sede giudiziaria nel corso dell'esercizio 2020 dalla Società.

In considerazione delle informazioni disponibili alla data di redazione della presente Relazione finanziaria annuale, in particolare dell'avvenuta scadenza del prestito obbligazionario avvenuta nel mese di ottobre 2020, si è ritenuto opportuno affiancare all'approccio valutativo del *Judicial Market Value* un ulteriore approccio valutativo.

Tale approccio prevede che la stima del *fair value* di un credito deteriorato possa essere stimato tramite l'utilizzo di un *Recovery Rate* identificato sulla base di un'analisi di benchmark in considerazione della durata intercorsa dalla scadenza del credito sino alla sua cessione. Il Fair Value è quindi stimato applicando il *Recovery Rate* al valore nominale del credito.

Nelle metodologie di valutazione adottate, il *fair value* delle obbligazioni viene determinato:

- nella prima metodologia come valore attuale del prezzo di cessione degli asset posseduti dal fondo e posti a garanzia, considerato pro-quota per la percentuale di partecipazione al totale delle passività della società debitrice. Il fair value delle obbligazioni è quindi stimato come pari al valore del Judicial Market Value (JMV), attualizzato in base al periodo stimato di durata della procedura di recupero;

- nella seconda metodologia applicando al valore nominale del credito un recovery rate (tasso di recupero del credito) identificato sulla base di un'analisi di benchmark in considerazione della durata intercorsa dalla scadenza del credito sino alla sua cessione e al valore nominale del credito. Per stimare il valore di Recovery Rate è stato preso in considerazione il prezzo di cessione di crediti inesigibili in percentuale del loro valore nominale registrato mediamente in Italia per il periodo 2017-2019, come riportato nel documento "Notes on Financial Stability and Supervision" emesso da Banca di Italia a dicembre 2020. È stato considerato, in particolare, il tasso di recupero medio per crediti assistiti da garanzie reali e scaduti da un periodo compreso tra 0 e 2 anni registrato nel 2017, in quanto in tale anno è stata realizzata la cessione di alcuni crediti aventi a garanzia immobili prestigiosi; tale tasso di recupero, pertanto, è stato considerato maggiormente in linea con le caratteristiche del credito in esame.

Per entrambe le metodologie, il processo valutativo si è basato su assunzioni dei parametri riscontrabili sul mercato, selezionati ed imputati con un approccio prudenziale.

Considerando le suddette metodologie, sulla base delle analisi e delle considerazioni precedentemente esposte, con riferimento alla data del 31 dicembre 2020; il fair value dell'obbligazione iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2020 è pari a 3.186 migliaia di Euro.

Con riferimento, invece, alla valorizzazione del Diritto aggiuntivo in considerazione del mancato riscontro da parte di Main Source a fronte dell'esercizio dell'opzione put avvenuto da parte di Nova Re nel mese di gennaio 2020, ai fini della predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, è stato stimato pari a zero il *fair value* dello strumento derivato, confermando quindi l'impostazione adottata in sede di predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2019, laddove era stato oggetto di annullamento, con contropartita conto economico, il valore che era stato rilevato al 31 dicembre 2018.

Con riferimento, infine, alla garanzia aggiuntiva rilasciata da Sorgente SGR in nome e per conto del Fondo Tulipano comparto Donatello, ai fini della predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, coerentemente con l'approccio seguito nei precedenti esercizi, non ha rilevato alcun *asset* in bilancio coerentemente con le indicazioni dello IAS 37 per i *contingent assets* che impongono di non valorizzare simili diritti fino alla certezza dell'esito positivo del *claim* avanzato. Tale impostazione introduce un ulteriore fattore di prudenza, nella stima della posizione, implicito nello IAS 37.

La voce Attività finanziarie al *fair value* includeva al 31 dicembre 2019 altresì gli investimenti delle temporanee eccedenze di liquidità sottoscritti dalla Società in quote di fondi comuni di investimento (fondi di OICR, quote di OICR o portafogli di quote di OICR) gestiti da primari gestori patrimoniali qualificati. Nel corso del primo semestre 2020 la Società ha liquidato 792 migliaia di Euro in tale tipologia di strumenti.

Al 31 dicembre 2019 la voce "Attività finanziarie al fair value" includeva, infine, il valore del corrispettivo spettante a Nova Re in base ai termini dell'opzione di riacquisto concessa alla controparte Hotel alla Salute S.r.l. nell'ambito della transazione avente ad oggetto l'acquisizione di un complesso immobiliare a destinazione alberghiera sito in Verona. Questo in quanto la presenza dell'opzione di riacquisto non permetteva di considerare trasferito il controllo sul complesso

immobiliare, ma imponeva di rappresentare l'operazione quale un'attività finanziaria da rappresentare in base al principio IFRS 9. Al 31 dicembre 2019, la voce includeva anche gli importi relativi ai canoni di locazione maturati nel periodo e non ancora incassati e costi di acquisizione capitalizzati per 151 migliaia di Euro. Nel corso del primo semestre 2020, è intervenuta la caducazione dell'esercizio dell'opzione, con conseguente liberazione dell'immobile da qualsiasi impegno contrattuale precedentemente assunto con Hotel alla Salute S.r.l..

Dato quanto sopra rappresentato, ai fini della predisposizione della presente relazione al 31 dicembre 2020, Nova Re ha riclassificato nella voce investimenti immobiliari l'ammontare di Euro 7.651 mila iscritto nella voce "attività finanziarie al fair value" al 31 dicembre 2019 (al netto dei crediti incassati nel primo trimestre 2020 per 138 migliaia di Euro).

Nota 7. Crediti e altre attività correnti

La voce include attività finanziarie valutate al costo ammortizzato composte da crediti commerciali, crediti tributari e altri crediti come di seguito meglio dettagliato.

	31/12/2020	31/12/2019
Crediti verso conduttori	1.096	928
Crediti verso altre parti correlate	3	3
Fondo svalutazione crediti	(436)	(248)
<i>Crediti verso clienti netti</i>	663	683
Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19	688	0
Crediti tributari	532	506
Capex contribution - quota corrente	215	122
Ratei e risconti attivi	115	38
Altri crediti	3	111
Totale	2.216	1.460

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 663 migliaia di Euro (683 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e sono composti principalmente da:

- crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 1.096 migliaia di Euro di cui Euro 185 migliaia oggetto di svalutazione al 31 dicembre 2020; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 293 migliaia di Euro;
- crediti derivanti dalla precedente proprietà completamente svalutati per 248 migliaia di Euro;
- crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Tiziano Comparto San Nicola per 2 migliaia di Euro e crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Donatello Comparto Tulipano per 0,5 migliaia di Euro; tali crediti sono stati oggetto di svalutazione al 31 dicembre 2020.

Con riferimento al fondo svalutazione crediti si riporta di seguito la movimentazione del periodo.

	Fondo svalutazione Crediti
Saldo al 01/01/2020	(248)
Accantonamenti	(807)
Utilizzo	619
Saldo al 31/12/2020	(436)

Gli accantonamenti e gli utilizzi del fondo svalutazione crediti rilevati nel periodo sono imputabili agli effetti che la pandemia da COVID-19 ha avuto sulle *asset class* alberghiera e *retail* in quanto i suddetti conduttori hanno subito importanti perdite economico-finanziarie dovute principalmente alla forzata chiusura degli esercizi commerciali e al conseguente calo dei fatturati. A partire dal mese di marzo 2020 sono infatti iniziate le interlocuzioni con i conduttori volte all'individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento dei danni prodotti dalla pandemia, con la finalità di salvaguardare la qualità delle relazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, al fine di mitigare il rischio che, a fronte della crisi caratterizzante l'attività dei predetti *tenants*, l'esperimento dei rimedi previsti contrattualmente potesse condurre all'interruzione dei relativi rapporti, con effetti negativi sul *business* e sulle prospettive della Società. Le suddette interlocuzioni si sono finalizzate nel mese di luglio 2020.

La Società prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19

La voce fa riferimento alle riduzioni temporanee concesse ai clienti OVS e SHG Hotel con riferimento ai canoni di locazione oggetto di specifici accordi siglati nel mese di luglio 2020.

Le suddette riduzioni temporanee di canoni saranno imputate linearmente lungo la vita dei contratti di locazione a riduzione dei ricavi.

Crediti tributari

Correnti	31/12/2020	31/12/2019
Crediti verso Erario per IVA	489	455
Crediti verso Erario per imposte	31	37
Altri crediti tributari	12	14
Crediti tributari correnti	532	506

I crediti tributari presentano un saldo pari a 532 migliaia di Euro (506 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2020 per 489 migliaia di Euro (455 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019);
- crediti IRAP per 31 migliaia di Euro;
- crediti tributari verso altri per 12 migliaia di Euro.

Capex contribution- quota corrente

La voce fa riferimento alla quota entro l'esercizio successivo del *capex contribution* erogato nel 2018 al cliente OVS per l'immobile di Milano, Via Spadari e per l'immobile di Milano, Via Cuneo erogato nel secondo semestre 2020. Tale importo fa riferimento alla quota che verrà portata a riduzione dei ricavi da locazione nel corso dei successivi 12 mesi.

Ratei e risconti attivi

La voce Risconti pari a 115 migliaia di Euro (37 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) relativi a costi per assicurazioni, contributi associativi, fee su canoni di locazione e altri.

Altri crediti

	31/12/2020	31/12/2019
Crediti verso altri		
Anticipi a fornitori terzi	0	81
Altri crediti verso parti correlate	0	24
Altri crediti	3	6
Crediti verso altri	3	111

I crediti verso altri, pari a 111 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 sono stati regolati e incassati nel corso dell'esercizio per Euro 108 migliaia.

Nota 8. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31/12/2020	31/12/2019
Depositi bancari e postali	24.449	440
Conti correnti vincolati	474	34
Denaro e valori in cassa	0	1
Totale	24.923	475

Ammontano complessivamente a 24.923 migliaia di Euro (475 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e sono rappresentate principalmente da depositi bancari e postali. L'incremento significativo rispetto al 31 dicembre 2019 è imputabile al versamento per aumento di capitale per cassa avvenuto in data 2 novembre 2020 da parte dell'azionista di controllo CPI Property Group per Euro 25.990 migliaia.

PATRIMONIO NETTO

Nota 9. Patrimonio Netto

Valori in Euro

	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) d'esercizio	Utile/(Perdita) di terzi	Totale
Saldo al 1/1/2020	37.274.898	22.931.342	7.850.416	7.107.340	(3.601.214)	(18.127)	(3.574.960)	371.137	0	68.340.833
Destinazione risultato 2019	0	0	288.997	15.210	0	0	66.930	(371.137)	0	0
Aumento di capitale	25.989.630	0	0	0	0	0	0	0	0	25.989.630
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(1.270.492)	0	0	0	0	(1.270.492)
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	212.557	0	0	0	0	212.557
Cancellazione piano di performance share	0	0	0	0	(267.815)	0	267.815	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	1.418.268	800	0	0	0	1.419.068
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(9.320.485)	0	(9.320.485)
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	1.418.268	800	0	(9.320.485)	0	(7.901.417)
Patrimonio netto di terzi	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
Saldo al 31/12/2020	63.264.528	22.931.342	8.139.413	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.240.216)	(9.320.485)	0	85.371.110

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020 ed è costituito da n. 22.025.109 azioni ordinarie.

In data 2 novembre 2020 CPI Property Group S.A. ha sottoscritto n. 11.012.555 nuove azioni ordinarie della società con un versamento in denaro pari a 25.989.629,80 Euro.

Le voci Riserva legale e Riserva di *fair value* risultano movimentate sulla base della proposta approvata in data 13 maggio 2020 dal Consiglio di Amministrazione con riferimento alla destinazione dell'utile di esercizio 2019 come segue: (i) per 15 migliaia di Euro a Riserva legale e per 289 migliaia di Euro a integrazione della Riserva da *fair value* per sua natura non distribuibile. Si segnala che, in data 15 luglio 2020, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato il bilancio di esercizio della Capogruppo e la suddetta proposta di destinazione.

La colonna Altre riserve, che include le variazioni della riserva negativa per costi da aumento di capitale, della riserva negativa per acquisto azioni proprie, della riserva di *cash flow hedge* e della riserva per piani di *performance share*. Di seguito le principali variazioni occorse nel periodo:

- o scarico della riserva negativa di cash flow hedge per 1.418 migliaia di Euro; nel mese di gennaio 2021 il derivato di copertura IRS è stato anticipatamente rimborsato contestualmente al rimborso anticipato del mutuo ipotecario concesso in data 29/12/2017 da Unicredit S.p.A.. In ragione di quanto descritto i futuri flussi finanziari coperti dallo strumento derivato, alla data del 31 dicembre 2020, non risultano più altamente probabili e al contempo non risulta possibile che si verifichino in futuro;
- o iscrizione di costi netti legati all'aumento di capitale per 1.270 migliaia di Euro sostenuti e direttamente riferibili all'operazione di aumento di capitale conclusasi nel mese di novembre 2020. Le spese in oggetto includono costi direttamente riferibili alla operazione, tra i quali onorari corrisposti a legali, fiscalisti ed altri professionisti; i costi, invece, relativi alle altre prospettate operazioni di aumento di capitale che non si sono verificate sono state riclassificate alla voce "altri costi e oneri" del conto economico;
- o iscrizione della quota di *fair value* pari a 213 migliaia di Euro in accordo con l'IFRS 2 a seguito di accelerazione del vesting dello strumento in relazione alla cancellazione del piano di incentivazione triennale. Successivamente la riserva è stata azzerata con contropartita la voce Utili/(Perdite)Perdite a nuovo.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è negativa ed ammonta a 17 migliaia di Euro ed è relativa agli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto dei dipendenti della Società ai sensi dello IAS 19.

PASSIVO

Nota 10. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2019
Debiti per TFR	249	154
Totale	249	154

Movimentazione Debiti per TFR

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo iniziale al 01/01/2020	154	114
Utili/Perdite attuariali	(1)	(7)
Utilizzo	0	(43)
Accantonamenti	94	89
Oneri finanziari IAS 19	2	1
Saldo finale al 31/12/2020	249	154

Il saldo finale, pari a 249 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020 (154 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019), 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.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 94 migliaia di Euro (89 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) tra i costi del personale, per 2 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 1 migliaia di Euro (7 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2019) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%
Probabilità di dimissioni	5%

IPOTESI FINANZIARIE	31/12/2020
Tasso annuo di attualizzazione	0,34%
Tasso annuo di inflazione	0,80%
Tasso annuo incremento TFR	2,10%
Tasso annuo di incremento salariale	3,00%

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

In particolare, occorre notare come:

- o il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con *duration* 10+ rilevato alla data della valutazione;

- il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice Civile è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- Il tasso annuo di incremento salariale applicato esclusivamente per le Società con in media meno di 50 dipendenti nel corso del 2006 è stato determinato in base a quanto comunicato dai Responsabili della Società.

Alla data del 31 dicembre 2020 l'organico della Società è composto da n. 11 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2020	31/12/2019
Dirigenti	3	3
Quadri	5	4
Impiegati	3	4
Totale	11	11

Divisione per media annua	2020	2019
Dirigenti	3	3
Quadri	5	4,3
Impiegati	3	3,3
Totale	11	10,6

Nota 11. Debiti verso banche e altri finanziatori

	31/12/2020	31/12/2019
Non correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	6.576	54.525
Debiti verso altri finanziatori	5.025	5.422
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	11.601	59.947
Correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	52.950	1.338
Debiti verso altri finanziatori	205	1.012
Debiti per anticipo fatture	36	272
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	53.191	2.622
Totale	64.792	62.569

Al 31 dicembre 2020 il Gruppo ha in essere cinque contratti di finanziamento; oltre a quelli in essere al 31 dicembre 2019 il Gruppo ha ottenuto un ulteriore finanziamento pari a 2 milioni di Euro, garantito dal Mediocredito Centrale, da parte dell'istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40. Il finanziamento di Banca Centro Lazio ha scadenza il 30 settembre 2026 e un tasso di interesse contrattuale pari all'Euribor/360 a tre mesi maggiorato di uno *spread* pari al 2,9 punti percentuali.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle condizioni principali dei mutui ipotecari e dei finanziamenti bancari in essere alla data di bilancio:

Istituto	Contraente	Importo originario	Debito residuo al 31/12/2020 valori nominali	Debito residuo al 31/12/2020 valori di bilancio al costo ammortizzato	di cui entro l'esercizio successivo	di cui oltre l'esercizio successivo	Garanzie	Ulteriori garanzie e clausole
Unicredit S.p.A.	Nova Re SIIQ S.p.A.	74.500	51.250	52.553	52.553	-	Ipoteca di 1° grado	Covenants Contratto di pegno su conti corrente vincolati Cessione dei canoni di locazione e copertura rischio di tasso di interesse attraverso contratto IRS
Imprebanca S.p.A.	Nova Re SIIQ S.p.A.	3.400	3.200	3.247	98	3.149	Ipoteca di 2° gradi formale, di 1° grado sostanziale	Cessione canoni di locazione
Banca Centro Lazio	Nova Re SIIQ S.p.A.	2.000	2.000	1.877	58	1.819		
Intesa San Paolo S.p.A.	Cortese Immobiliare S.r.l.	3.900	1.203	1.213	83	1.055	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	Cortese Immobiliare S.r.l.	2.100	632	637	158	554	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
		85.900	58.285	59.527	52.950	6.577		

La voce Debiti verso banche e altri finanziatori non si riduce rispetto al precedente esercizio in ragione delle dilazioni accordate dagli istituti di credito che sono state riflesse nel costo ammortizzato dei debiti, ove applicabile, e nella classificazione degli stessi come correnti e non correnti. Alla luce degli elementi di contesto conosciuti nel corso del periodo e dell'incertezza sull'evoluzione della pandemia e degli interventi normativi correlati, al fine di mitigare i potenziali effetti sulle voci di ricavo e/o relativi incassi derivanti da una dilazione o riduzione dei canoni di locazione che sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni in corso con i conduttori, il Gruppo ha ritenuto opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 31 giugno 2021 (a seguito dell'estensione avvenuta con l'approvazione della Legge di Bilancio del 30 dicembre 2020) dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del "Cura Italia" e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere.

L'incremento significativo dei mutui per la quota corrente è imputabile alla riclassifica del valore del mutuo Unicredit per Euro 52.553 migliaia a seguito del valore assunto dal parametro del covenant ISCR misurato alla data del 31 dicembre 2020.

Infatti, con riferimento agli impegni finanziari derivanti dal contratto di finanziamento in essere con UniCredit S.p.A. e nello specifico con riferimento al covenant ISCR (rapporto fra Ebitda e interessi netti) si segnala che alla data del 31 dicembre 2020 lo stesso risulta inferiore al floor previsto (1,35x) nell'interpretazione legale più ampia che il denominatore prenda in considerazione il valore degli interessi contabilizzati e non quelli corrisposti, cosa che in quest'ultimo caso renderebbe incalcolabile tale indicatore. Si ricorda infatti che la Società, a partire dal mese di marzo 2020 si è avvalsa dei benefici previsti fino al 30 giugno 2021 richiedendo la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere (comprensivi delle rate interessi).

Di seguito si riportano i risultati della verifica semestrale del rispetto dei *covenants* del finanziamento.

parametro	Limiti	Esito
LTV	pari o minore al 65%	53,69%
LTV Globale	pari o minore al 65%	50,22%
ISCR* (rapporto tra EBITDA e interessi netti)	superiore a 1,35x	-0,3x

*L'ISCR è calcolato considerando interessi netti, commissioni e costi di chiusura *hedging* maturati e contabilizzati ancorché non corrisposti in ragione delle moratorie concesse dagli istituti finanziari

Si segnala che il finanziamento è stato interamente rimborsato in via anticipata e volontaria in data 29 gennaio 2021; l'iscrizione del valore al 31 dicembre tra le passività correnti ha altresì comportato

il rilascio della quota dei costi iniziali del finanziamento per Euro 573 migliaia che altrimenti sarebbero stati ammortizzati nel corso dei futuri esercizi 2021-2023.

La voce Debiti verso altri finanziatori fa principalmente riferimento per 5.163 migliaia di Euro, di cui 176 migliaia di Euro entro l'esercizio e 4.987 migliaia di Euro oltre l'esercizio relativi al debito verso Unicredit Leasing per il contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi. La voce include altresì debiti per anticipo fatture della Cortese Immobiliare nei confronti di Intesa Sanpaolo per 36 migliaia di Euro (272 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019); si segnala che in data 1° marzo 2021 le fatture oggetto di anticipazione sono state incassate a fronte del pagamento del conduttore Guardia di Finanza.

Si riportano di seguito, ai sensi dello IAS 7 "Rendiconto finanziario", le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento. La tabella consente di riconciliare i flussi monetari esposti nel Rendiconto finanziario con il totale delle variazioni registrate nell'esercizio dalle poste patrimoniali che concorrono all'indebitamento finanziario netto. Il prospetto include anche le variazioni delle passività per strumenti finanziari derivati analizzati alla successiva voce 13. Passività per strumenti derivati.

	Flussi non monetari					31/12/2020
	31/12/2019	Flusso monetario	Variazioni di fair value	Variazioni costo ammortizzato	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	59.947	1.868	0	74	(50.288)	11.601
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	2.622	(704)	0	573	50.700	53.191
Passività per strumenti derivati non correnti	1.008	0	0	0	(1.008)	0
Passività per strumenti derivati correnti	581	0	327	0	1.008	1.916
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	64.158	1.164	327	647	412	66.708
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(475)	(24.448)	0	0	0	(24.923)
Indebitamento finanziario netto	63.683	(23.284)	327	647	412	41.785

Di seguito si riporta, sempre ai sensi dell'IFRS 7, l'analisi delle scadenze delle passività finanziarie.

Passività	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	64.792	53.191	1.865	7.529	2.207

Nota 12. Passività per strumenti derivati

	31/12/2020	31/12/2019
Non correnti		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	0	1.008
Passività per strumenti derivati non correnti	0	1.008
Correnti		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	1.916	581
Passività per strumenti derivati correnti	1.916	581
Passività per strumenti derivati	1.916	1.589

Le passività per strumenti derivati rappresentano il *mark to market* al 31 dicembre 2020 del contratto derivato per copertura dal rischio di fluttuazione del tasso di interesse del finanziamento Unicredit, stipulato in data 29 gennaio 2018. Come sopra anticipato, in data 29 gennaio 2021, la Società capogruppo ha rimborsato in via anticipata e volontaria il contratto di mutuo ipotecario con

Unicredit; in pari data la società ha terminato altresì il contratto derivato a copertura dei flussi di cassa del finanziamento stesso per un importo pari a Euro 1.926 migliaia.

Di seguito si riporta, ai sensi dell'IFRS 7, l'analisi delle scadenze delle passività per strumenti derivati.

	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Passività per strumenti derivati	1.916	1.916	0	0	0

Nota 13. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2019
Non correnti		
Debiti tributari	313	630
Totale debiti commerciali e altri debiti non correnti	313	630
Correnti		
Debiti verso fornitori	892	2.634
Debiti verso parti correlate	271	410
Debiti tributari	150	228
Debiti verso istituti di previdenza	60	63
Altri debiti	191	171
Ratei e risconti passivi	1.070	46
Totale debiti commerciali e altri debiti correnti	2.634	3.552

Debiti verso fornitori

La voce debiti verso fornitori presenta un saldo pari a 892 migliaia di Euro (2.634 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019). La voce si decrementa principalmente in relazione al pagamento dei debiti relativi ai lavori effettuati sugli immobili di Roma Via Zara e Bari, Viale Dioguardi.

Debiti verso parti correlate

La voce presenta un saldo pari a 271 migliaia di Euro (410 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e riferisce principalmente a:

- debiti verso Polimnia Real Estate Services S.r.l. per 76 migliaia di Euro concernenti debiti per servizi di *property* e *facility management*;
- debiti per fatture da ricevere da Tiberia S.r.l. per 102 migliaia di euro concernenti il consuntivo dei costi comuni afferenti il contratto di sub-locazione della precedente sede in Via del Tritone 132 per 95 migliaia di Euro e del residuo 2019 per 7 migliaia di Euro;
- debiti verso amministratori professionisti e sindaci per fatture da ricevere per complessivi 94 migliaia di Euro.

Debiti tributari

	31/12/2020	31/12/2019
Debiti tributari non correnti	313	629
Altri debiti tributari	150	228
Debiti tributari	463	857

I debiti tributari oltre l'esercizio fanno riferimento a imposte relative ad esercizi precedenti e importi esigibili oltre i dodici mesi in ragione della rateizzazione in corso da parte della Cortese Immobiliare. I debiti tributari entro l'esercizio presentano un saldo pari a 150 migliaia di Euro (228 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente a:

- a ritenute su redditi di lavoro dipendente e autonomi pagate nel 2021 per 82 migliaia di Euro;
- debiti per rateizzazioni con l'Agenzia delle Entrate della Cortese Immobiliare per 69 migliaia di Euro.

Debiti verso istituti di previdenza

Debiti verso istituti di previdenza	31/12/2020	31/12/2019
Debiti verso INPS	54	57
Debiti verso INAIL	2	2
Enti previdenziali vari	4	4
Totale debiti verso istituti di previdenza	60	63

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 60 migliaia di Euro (63 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2020 pagati nel mese di gennaio 2021.

Altri Debiti

Altri debiti	31/12/2020	31/12/2019
Debiti verso il personale	97	75
Altri debiti	86	86
Debiti verso Organismo di Vigilanza	8	10
Totale Altri Debiti	191	171

Gli Altri debiti ammontano a 191 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, a fronte di un saldo di 171 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019, e sono composti prevalentemente da:

- debiti verso il personale per 97 migliaia di Euro relativi a note spese, ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2020;
- altri debiti per 86 migliaia di Euro (86 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019);
- il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 8 migliaia di euro.

Rischi e impegni

I rischi a cui è soggetta il Gruppo e le relative mitigazioni sono ampiamente illustrati nell'ambito del paragrafo relativo alla gestione dei rischi nella Relazione sulla Gestione.

In merito al finanziamento contratto dalla Nova Re SIIQ S.p.A. con Unicredit S.p.A, è stato concordato con l'istituto di credito quanto segue:

- ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto del rifinanziamento per 149 milioni di Euro;
- pegno sui conti correnti bancari operativi legati al contratto di finanziamento con Unicredit;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto e dei crediti derivanti dalle polizze assicurative sugli immobili.

Si segnala che in data 16 febbraio 2021, a seguito del rimborso anticipato e il volontario del mutuo ipotecario Unicredit, lo stesso istituto ha acconsentito alla cancellazione totale dell'ipoteca, allo scioglimento della cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto e all'estinzione del pegno sui conti correnti bancari.

In merito al mutuo ipotecario acceso nell'esercizio con la controparte Imprebanca S.p.A. si segnalano le seguenti condizioni:

- ipoteca di primo grado sull'immobile di Verona oggetto del finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto.

In merito ai contratti di finanziamento della Cortese Immobiliare S.r.l. con Intesa Sanpaolo è stata rilasciata ipoteca sull'immobile di Roma, Via Cortese per un valore originario di 16 milioni di Euro; si evidenzia che il debito residuo al 31 dicembre 2020 è pari a 1.912 migliaia e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 5.400 migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO

Nota 14. Ricavi da locazione

	31/12/2020	31/12/2019
Locazioni immobiliari	5.852	5.334
Riaddebiti a conduttori	126	102
Ricavi da locazione	5.978	5.436

La voce pari a 5.978 migliaia di Euro riflette i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

La variazione dei ricavi da locazioni immobiliari, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è riferibile ai seguenti fattori:

- con riferimento all'immobile di Bari, Via Dioguardi per il 2020 i canoni di competenza sono stati pari ad Euro 963 migliaia di Euro mentre nel 2019 gli stessi ammontavano ad Euro 723 migliaia; il contratto con il Ministero della Giustizia per il primo semestre 2019 prevedeva un canone ridotto in ragione della contestuale effettuazione di importanti valorizzazioni all'immobile. Il canone contrattuale è entrato a regime a partire dal 1° luglio 2019 (963 migliaia di Euro su base annua);
- con riferimento all'immobile di Milano, Via Spadari i canoni da locazione riflettono il rilascio della quota di competenza di capex contribution a riduzione degli stessi per 122 migliaia di Euro;
- i ricavi da locazione relativi all'immobile di Milano, C.so San Gottardo, pari a 745 migliaia di Euro, riflettono la variazione in riduzione del canone rispetto al primo semestre 2019 in seguito all'accordo raggiunto con la controparte OVS nell'ambito del piano di riqualificazione, da quest'ultima avviato dei propri punti vendita, e prevede, dunque, un canone di locazione ridotto rispetto al precedente contratto di locazione scaduto a gennaio, limitatamente al primo periodo locativo, per permettere al conduttore di effettuare gli investimenti necessari al completo rilancio del punto commerciale;
- l'immobile di Verona è entrato nel portafoglio del Gruppo a partire dal mese di maggio 2019. Essendo l'immobile iscritto, a partire dalla data di acquisizione e sino al 31 dicembre 2019 tra le attività finanziarie al fair value, i ricavi da locazione dell'esercizio 2019 erano classificati alla voce Proventi finanziari. Nel corso del 2020, essendo venuto meno il diritto di opzione in capo al venditore dell'immobile, quest'ultimo è stato riclassificato alla voce Investimenti immobiliari e i relativi ricavi sono stati classificati alla presente voce Ricavi da locazione a partire dal mese di marzo 2020 mentre per i primi due mesi nella voce Proventi/(Oneri) finanziari netti.

Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi conseguiti per immobile.

Immobile	31/12/2020	31/12/2019
Milano, Via Spadari	1.434	1.438
Milano, Via Cuneo	1.131	1.136
Milano, C.so San Gottardo	745	881
Roma, Via Zara	743	672
Bari, Via Dioguardi	963	723
Roma, Via Cortese	586	586
Verona, Via Unità d'Italia	376	-
	5.978	5.436

Nota 15. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

I costi inerenti il patrimonio immobiliare ammontano ad Euro 2.027 migliaia al 31 dicembre 2020 e sono rappresentati nella seguente tabella per tipologia di costo e confrontati con il 31 dicembre 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
IMU	727	635
Rilevazione perdite su crediti per concessioni COVID-19	608	0
Accantonamento fondo svalutazione crediti	185	0
Costi di <i>property, building e facility management</i>	72	100
Manutenzioni e spese di gestione locali	115	218
Imposte di registrazione contratti	74	11
Utenze	20	34
Consulenze legali, notarili e spese professionali	49	44
Assicurazioni	28	22
Consulenze immobiliari	61	70
Consulenze tecniche	29	4
Vigilanza e portierato	8	84
Altre imposte e tasse	5	35
Altri oneri	46	11
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	2.027	1.268

I costi per IMU e imposte di registro, sono relativi alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare; i costi per IMU si incrementano principalmente per l'imposta relativa all'asset alberghiero di Verona per 71 migliaia di Euro il cui costo, nel precedente esercizio, era classificato alla voce Proventi/(Oneri) finanziari in ragione della classificazione dell'asset alla voce Attività finanziarie al fair value come precedentemente illustrato.

La rilevazione delle perdite su crediti per concessioni COVID-19 fa riferimento alle riduzioni temporanee di canone concesse ai conduttori OVS e SHG Hotel Verona S.r.l. nell'ambito delle trattative concluse nel mese di luglio 2020.

La voce svalutazione di crediti commerciali fa riferimento agli effetti valutazione, al 31 dicembre 2020, della recuperabilità dei crediti verso il conduttore SHG Hotel Verona S.r.l. con il quale la Società ha in essere un contenzioso e al quale è stato intimato lo sfratto per morosità da parte del Tribunale di Verona.

I costi di *property, building e facility management* sono relativi alle attività di gestione immobiliare ordinaria e amministrativa degli immobili in portafoglio svolta dalla parte correlata Polimnia Res S.r.l.

I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili mentre la voce utenze comprende le spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili.

Le assicurazioni si riferiscono alle polizze *all risk* stipulate con riferimento agli immobili in portafoglio.

Nota 16. Costi di funzionamento

	31/12/2020	31/12/2019
Salari e stipendi	1.104	1.110
Oneri sociali	299	308
Trattamento di fine rapporto	97	92
Altri costi del personale	239	133
Sub totale a) Costi del personale	1.739	1.643
Emolumenti Amministratori	406	446
Consulenze legali e notarili	306	202
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	132	163
Consulenze amministrative	149	153
Costi di comunicazione e marketing	115	74
Canoni e consulenze IT	101	55
Emolumenti Collegio Sindacale	91	89
Compensi revisori professionisti	66	64
Altre consulenze	34	100
Consulenze finanziarie	41	263
Spese viaggio, trasporto e auto	34	74
Compensi <i>internal auditor</i>	26	26
Compensi Organismo di Vigilanza	22	21
Utenze	17	20
Servizi generali, IT e HR	16	6
Assicurazioni	15	40
Consulenze immobiliari	19	74
Commissioni e spese bancarie	13	263
Commissioni per acquisto azioni proprie	0	11
Consulenze tecniche	11	4
Diversi	33	36
Sub totale b) Costi generali	1.647	2.187
Costi di funzionamento	3.385	3.830

Tale voce include i costi relativi alla normale operatività della Società, tra cui:

- i costi del personale ammontano a 1.739 migliaia di Euro (1.643 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019); tali costi sono in linea con quelli rilevati nell'esercizio 2019 ad eccezione della voce "Altri costi del personale" che include un effetto pari a 212 migliaia di Euro relativo all'accantonamento del costo relativo al piano di *performance share* che è stato cancellato nel mese di agosto 2020. Si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione per ulteriori informazioni;
- le consulenze legali si incrementano principalmente in relazione ai contenziosi sorti nel 2020 nei confronti di Main Source S.A. e Sorgente SGR in A.s., di Sorgente Group Italia S.r.l. e del conduttore SHG Hotel Verona S.r.l.;
- le Spese di gestione locali si riducono rispetto al precedente esercizio in relazione al trasferimento, a partire dal 1° ottobre 2020, della sede legale e operativa in Via Zara, 28 che ha permesso un risparmio alla Società in relazione ai costi comuni riaddebitati. Si segnala che la voce include 95 migliaia di Euro per costi comuni afferenti al contratto di sublocazione con Tiberia S.r.l. (parte correlata) maturati dal 1° gennaio al 30 settembre 2020;
- la voce Canoni e consulenze IT si incrementa per l'entrata a regime di contratti, in essere dalla seconda metà del 2019, per servizi di conduzione, canoni per software gestionali e contabili e per noleggi di apparecchiature informatiche;

- le consulenze finanziarie si riducono principalmente a seguito della cessazione di un contratto di corporate broking; tali costi, nel 2019 includevano altresì i corrispettivi per la predisposizione del Piano Industriale 2020-2024 nonché i costi sostenuti per la ricerca relativa al titolo Nova Re pubblicata da Integrae SIM nel mese di maggio 2019;
- le commissioni bancarie si riducono significativamente, rispetto al precedente esercizio, in quanto nel 2019 erano stati sostenuti costi una tantum per l'uscita da taluni investimenti di liquidità e *wavier fee* in relazione al contratto di mutuo ipotecario con Unicredit.

Nota 17. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2019
Altri proventi	50	88
Totale	50	88

La voce include principalmente rilascio di accantonamenti per sanzioni IMU della Cortese Immobiliari a seguito del pagamento con ravvedimento operoso.

Nota 18. Ammortamenti

La voce accoglie le quote di ammortamento per l'esercizio delle immobilizzazioni immateriali (15 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (127 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 19 migliaia di Euro di cui 14 migliaia di Euro relativi alla porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara ammortizzato con un'aliquota del 3%. L'ammortamento dei diritti d'uso fa riferimento, per 98 migliaia di Euro al diritto iscritto sino al 5 maggio 2020 del contratto di leasing passivo con Tiberia S.r.l. per la sublocazione della sede della Società Capogruppo ai sensi dell'IFRS 16.

Nota 19. Adeguamento al fair value delle attività finanziarie

	31/12/2020	31/12/2019
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	1.855	686
Totale Altri costi ed oneri	1.855	686

La voce Adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari pari a 1.855 migliaia di Euro afferisce all'adeguamento al *fair value* dei titoli obbligazionari in portafoglio, per nominali 6 milioni di Euro iscritti alla voce Attività finanziarie al *fair value* alla cui nota si rimanda per maggiori informazioni.

Nota 20. Altri costi ed oneri

	31/12/2020	31/12/2019
Rilascio costi mancate operazioni aumento capitale	123	0
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	82	67
Contributi associativi	41	51
Costi per rilascio garanzie	14	15
Altri oneri	58	145
Totale Altri costi ed oneri	318	278

Gli altri costi e oneri includono costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi.

I costi rilasciati per mancate operazioni di aumento di capitale fanno riferimento a costi per consulenze relativi a prospettate operazioni di aumento di capitale che non si sono verificate.

I costi per rilascio garanzia, pari a 14 migliaia di euro, sono riferiti alla garanzia rilasciata da Fondo Donatello Comparto Tulipano, come precedentemente descritto, con riferimento al prestito obbligazionario iscritto alla voce 6. Attività finanziarie al *fair value*; a tal proposito si segnala che in data 9 marzo 2020 Nova Re, con lettera inviata a Sorgente SGR S.p.A. in A.S. (e, per conoscenza, Main Source e Fondo HTBF-€), ha escusso la garanzia autonoma, richiedendo a Sorgente SGR (in qualità di gestore in nome e per conto del Fondo Donatello Comparto Tulipano) la corresponsione entro la data del 17 marzo 2020 del valore nominale delle obbligazioni (Euro 6 milioni), maggiorato del rateo degli interessi maturati. Per maggiori informazioni si rimanda a quanto riportato al paragrafo Attività finanziarie al *fair value*.

Nota 21. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2020	31/12/2019
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(4.440)	(50)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	141	3.254
Totale	4.299	3.204

La voce accoglie rivalutazioni e svalutazioni effettuate sul valore degli investimenti immobiliari in portafoglio sulla base delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti. Per il relativo commento si rinvia alla Nota 1. Investimenti Immobiliari.

Nota 22. Proventi/(Oneri) finanziari netti

	31/12/2020	31/12/2019
Proventi da attività finanziarie al <i>fair value</i>	75	293
Altri interessi attivi	0	76
Proventi da risoluzione <i>lease</i>	85	60
Interessi attivi su conti correnti bancari e di mora	1	5
Proventi finanziari	161	434
Interessi su finanziamenti bancari	(2.005)	(1.647)
Oneri su contratti derivati per copertura cambio	(1.746)	(551)
Interessi su <i>lease</i>	(106)	(140)
Oneri finanziari lease Tritone	(150)	0
Oneri finanziari su attività finanziarie al <i>fair value</i>	(9)	(93)
Interessi passivi su altri debiti	(10)	(31)
Oneri finanziari	(4.026)	(2.462)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(3.865)	(2.028)

La voce Proventi (Oneri) finanziari netti è negativa per 3.865 migliaia di Euro (negativa per 2.028 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) ed è composta principalmente da:

- o la voce Proventi da attività finanziarie al *fair value* fa riferimento ai corrispettivi spettanti a Nova Re con riferimento al *lease* dell'hotel di Verona classificato alla voce Attività finanziarie al *fair*

value per il periodo intercorrente sino alla scadenza dell'opzione concessa al venditore dell'hotel come meglio indicato alla relativa nota esplicativa;

- gli altri proventi includono i proventi da risoluzione *lease* Tritone che derivano dal rilascio del diritto d'uso e della passività per lease alla data di recesso del contratto in data 5 maggio 2020 (operazione con parti correlate) e provento netto residuo di competenza del semestre relativo al lease Pisani estinto in data 31 ottobre 2020;
- interessi passivi per 2.005 migliaia di Euro sui finanziamenti in essere di cui 539 migliaia di Euro registrati in relazione al mutuo Unicredit come rilascio del costo ammortizzato;
- oneri netti su contratti derivati sullo strumento per copertura tasso di interesse per 1.746 migliaia di Euro di cui 1.218 migliaia di Euro in relazione alla riclassifica ai sensi dello IAS 1 della riserva di cash flow hedge per il venir meno della transazione sottostante in ottica prospettica;
- interessi passivi per 97 migliaia di Euro relativi al contratto di locazione finanziaria con Unicredit Leasing per l'immobile sito in Bari, Via Dioguardi;
- interessi passivi per 9migliaia di Euro relativi ai contratti di leasing delle sedi di Roma sino al 5 maggio 2020;
- oneri finanziari su attività finanziarie al *fair value* che fanno riferimento ai costi sostenuti sull'immobile di Verona per IMU, TASI, manutenzioni, costi di gestione e imposte di registro classificati in tale voce in coerenza i ricavi da locazione, come sopra descritto; tale voce include costi sostenuti verso Polimina Real Estate Systems per 6 migliaia di Euro (operazione con parti correlate).

Nota 23. Imposte

	31/12/2020	31/12/2019
IRES corrente	474	274
IRAP	(14)	(13)
Imposte anni precedenti	(6)	14
Imposte anticipate	107	(107)
Totale	561	168

L'IRES corrente ha segno positivo in quanto il Gruppo ha realizzato redditi imponibili negativi.

Piani di incentivazione

In data 27 agosto 2020 Assemblea dei Soci ha approvato la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. per l'esercizio 2020 illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 123-ter e 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 nonché revocato la delibera di approvazione del Piano di Performance Share 2019-2021 assunta dall'Assemblea dei Soci del 7 maggio 2019, e per l'effetto revocato il Piano di Performance Share 2019-2021 basato su strumenti finanziari della Società ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, tenuto conto che la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. prevede il rinvio dell'adozione dei nuovi sistemi di incentivazione (sia di breve periodo sia di medio-lungo periodo) all'esito del perfezionamento dell'operazione di ricapitalizzazione della Società, di cui all'unico punto di parte straordinaria.

La revoca del Piano di Performance Share 2019-2021 ha comportato l'iscrizione nel bilancio d'esercizio 2020 di un costo pari a 212 migliaia di Euro in quanto la cancellazione del piano costituisce un'accelerazione della maturazione e deve pertanto essere rilevato immediatamente l'importo che altrimenti sarebbe stato rilevato per i servizi ricevuti nel resto del periodo di maturazione.

Eventi successivi alla data di bilancio

Non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

Per la descrizione degli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio si rimanda al capitolo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio incluso nella Relazione sulla Gestione.

Attestazione del Bilancio Consolidato

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

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Giovanni Cerrone, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NOVA RE S.p.A., attestano tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato:

- 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 dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

2.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato di gestione, nonché della situazione dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Roma, 15 marzo 2021

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti
contabili e societari

Dott. Giovanni Cerrone

Allegati

Allegato 1 - Rapporti con parti correlate

La tabella seguente fornisce l'ammontare delle transazioni intercorse tra il Gruppo e le parti correlate.

(Valori in Euro)

Controparte	Attività finanziarie al fair value	Debiti commerciali ed altri debiti (correnti)	Costi inerenti il patrimonio immobiliare	Costi generali	Ammortamenti	Altri costi ed oneri	Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	Proventi / (oneri) finanziari netti
Fondo Donatello Comparto Tulipano	0	(4)	0	(506)	0	(13.792)	0	0
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	0	0	0	(2.261)	0	0	0	0
Main Source S.A.	3.186.000	0	0	0	0	0	(1.855.000)	0
Polimnia Real Estate Systems S.r.l.	0	(75.563)	(72.372)	0	0	0	0	0
Tiberia S.r.l.	0	(101.519)	0	(95.227)	(97.981)	0	0	(115.142)
Amministratori	0	(34.785)	0	(405.715)	0	0	0	0
Collegio Sindacale	0	(58.794)	0	(91.762)	0	0	0	0
Totale	3.186.000	(270.666)	(72.372)	(595.471)	(97.981)	(13.792)	(1.855.000)	(115.142)

Il compenso del Dirigente Preposto non è stato indicato in quanto è compreso nel costo per lavoro dipendente.

Relazione della società di Revisione



Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Salaria 222
00186 Roma
T +39 06 8551752
F +39 06 8552023

**Relazione della Società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39
e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**

Agli Azionisti della
Nova Re SIHQ S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Nova Re (il "Gruppo"), costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal prospetto dell'utile/perdita d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.



Società di revisione ed organizzazione contabile - Sede Legale: Via Makhovna 6/8 - 20124 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P. IVA n. 02343440399 - R.E.A. 1969420. Registro dei revisori legali n. 157922 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.510,00 interamente versato (I.V.). Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Milano-Napoli-Padova-Palermo-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento.
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTL). GTL and the member firms are not a worldwide partnership. GTL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTL does not provide services to clients. GTL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.ria-grantthornton.it



<i>Aspetti chiave</i>	<i>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</i>
<p>Valutazione degli investimenti immobiliari</p> <p>Gli investimenti immobiliari sono valutati al <i>fair value</i> (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del <i>fair value</i> nel conto economico per gli immobili della Controllante Nova Re SIIQ S.p.A.</p> <p>L'immobile di proprietà della Controllata Cortese Immobiliare S.r.l., è valutato anch'esso al <i>fair value</i> nell'ambito del bilancio consolidato, con la prima rilevazione degli effetti a patrimonio netto, alla data di acquisizione della partecipazione, secondo quanto previsto dall'IFRS 3 (Business Combination).</p> <p>Le valutazioni al <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari sono effettuate dagli amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente.</p> <p>La stima del valore equo si basa su metodi valutativi che tengono conto delle previsioni di costi e ricavi futuri correlati a ciascun immobile e di assunzioni riguardanti la previsione dell'andamento previsto del mercato immobiliare e del mercato finanziario, delle condizioni economiche che incidono sui canoni di locazione, sull'affidabilità dei <i>tenants</i> e sulla previsione del tasso di occupazione futura degli immobili.</p> <p>La determinazione del <i>fair value</i> degli immobili, come sopra rappresentato, si basa su un processo complesso di stima degli investimenti immobiliari e, pertanto, è stata da noi ritenuta di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio consolidato della Società e rappresenta un aspetto chiave della revisione.</p>	<p>Nell'ambito della revisione al bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 del Gruppo Nova Re sono state svolte le seguenti principali attività, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, in risposta all'aspetto chiave:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) l'analisi delle procedure aziendali per la selezione e l'utilizzo dell'esperto indipendente incaricato della stima del valore equo; b) l'analisi dei metodi valutativi utilizzati dall'esperto indipendente, tenuto conto delle caratteristiche fisiche e reddituali dei singoli immobili; c) l'analisi dei principali parametri valutativi applicati e la ragionevolezza degli stessi sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti di mercato disponibili; d) confronto con il management della Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni valutative, utilizzate dall'esperto indipendente, all'attuale stato degli immobili <p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.</p>



Valutazione al *fair value* del prestito obbligazionario emesso da Main Source S.A., per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese HTBF

La stima del *fair value* del prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re SIIQ S.p.A. è stata effettuata dalla Società sulla base di approcci valutativi applicati alle attività finanziarie deteriorate (*Non Performing Loan*), tenuto conto delle informazioni disponibili e di motivate *assumptions*. Le valutazioni si basano sul *Recovery rate* del credito deteriorato e sul valore di cessione forzata dei beni inclusi nel patrimonio del Fondo emittente.

La stima si basa su un processo valutativo complesso e, pertanto, abbiamo considerato la valutazione del *fair value* del titolo un aspetto chiave dell'attività di revisione.

Le nostre procedure di revisione hanno incluso:

- L'analisi dei metodi valutativi utilizzati, delle *assumptions* e della documentazione di supporto utilizzati per la determinazione del *fair value* dell'attività finanziaria;
- L'esame dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Capogruppo Nova Re SIIQ S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.



Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Nova Re SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 28 aprile 2017 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.



Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli amministratori della Nova Re SIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2020, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 1 aprile 2021

Ria Grant Thornton S.p.A.


Fabio Gallassi
Socio

CAPITOLO 4: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DI NOVA RE SIIQ S.P.A.

Prospetti contabili di Nova Re

I prospetti contabili sono redatti in unità di Euro.

Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria

	Nota	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	115.050.000	0	111.950.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.948.236	0	7.241	0
Diritti d'uso	3	65.331	0	1.085.026	990.703
Attività immateriali	4	112.218	0	56.872	0
Partecipazioni in imprese controllate	5	2.901.000	2.901.000	3.603.670	3.603.670
Crediti e altre attività non correnti	6	2.149.575	0	1.309.493	0
Totale attività non correnti		122.226.361	2.901.000	118.012.302	4.594.373
Attività correnti					
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	7	3.186.000	3.186.000	13.622.416	5.041.000
Crediti e altre attività correnti	8	2.412.213	565.079	1.347.966	281.864
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9	24.903.181		475.273	0
Totale attività correnti		30.501.394	3.751.079	15.445.655	5.322.864
TOTALE ATTIVO		152.727.755	6.652.079	133.457.957	9.917.237
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		63.264.528	0	37.274.898	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve		11.753.268	0	11.356.543	0
Altre componenti di conto economico complessivo		(17.327)	0	(18.127)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(3.637.639)	0	(3.905.454)	0
Utile/(Perdita) del periodo		(9.147.540)	0	304.208	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	10	85.146.632	0	67.943.410	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	11	248.578	0	153.823	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	12	9.992.449	0	58.485.173	725.077
Passività per strumenti derivati non correnti	13	0	0	1.008.155	0
Totale passività non correnti		10.241.027	0	59.647.151	725.077
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	12	52.912.956	0	1.899.590	277.728
Passività per strumenti derivati	13	1.916.491	0	580.571	0
Debiti commerciali e altri debiti	14	2.510.649	266.471	3.387.235	409.912
Totale passività correnti		57.340.096	266.471	5.867.396	687.640
TOTALE PASSIVO		67.581.123	266.471	65.514.547	1.412.717
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		152.727.755	266.471	133.457.957	1.412.717

Prospetto Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	15	5.391.986	0	4.850.193	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	16	(1.899.888)	(72.372)	(1.159.401)	(230.495)
Ricavi netti da locazione		3.492.098	(72.372)	3.690.792	(230.495)
Costi del personale		(1.738.863)	0	(1.643.099)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(1.104.348)	0	(1.109.756)	0
<i>Contributi</i>		(298.897)	0	(308.357)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(96.845)	0	(92.108)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(238.772)	0	(132.878)	0
Costi generali		(1.605.743)	(586.909)	(2.158.877)	(769.648)
Totale costi di funzionamento	17	(3.344.605)	(586.909)	(3.801.976)	(769.648)
Altri ricavi e proventi	18	20.046	0	17	0
Ammortamenti	19	(160.264)	(97.981)	(433.214)	(283.056)
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie*	20	(1.855.000)	(1.855.000)	(686.268)	(959.000)
Altri costi e oneri*	21	(310.035)	(13.792)	(212.373)	(15.208)
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		(2.305.253)	(1.966.773)	(1.331.838)	(1.257.264)
Rivalutazioni di immobili		140.709	0	3.103.966	0
Svalutazioni di immobili		(3.089.521)	0	(50.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	22	(2.948.812)	0	3.053.966	0
Reddito operativo		(5.106.572)	(2.626.054)	1.610.944	(2.257.407)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	23	(4.534.548)	(814.737)	(1.643.167)	385.549
Risultato ante imposte		(9.641.120)	(3.440.791)	(32.223)	(1.871.858)
Imposte	24	493.580	0	336.431	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio		(9.147.540)	(3.440.791)	304.208	(1.871.858)

* Ai fini di una migliore esposizione, rispetto al bilancio al 31 dicembre 2019, la voce "Adeguamento al fair value delle attività finanziarie" è stata riclassificata dalla voce "Altri costi e oneri"

Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo

	31/12/2020	31/12/2019
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	(9.147.540)	304.208
Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i>	1.418.268	(82.747)
Utili/(Perdite) attuariali**	800	5.364
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	1.419.068	(77.384)
Totale utile/(perdita) complessiva	(7.728.472)	226.824

**ooci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utile (perdite) a nuovo	Utile(Perdita) d'esercizio	Totale
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
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	0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0	0	3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario	0	(769.244)	0	0	0	0	0	0	(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(267.406)	0	0	0	(267.406)
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	55.257	0	0	0	55.257
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.588.339)	0	0	0	(1.588.339)
Assegnazione <i>bonus share</i>	0	0	0	0	1.477.912	0	(1.477.912)	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	0	(77.384)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	304.208	304.208
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(82.747)</i>	<i>5.364</i>	<i>0</i>	<i>304.208</i>	<i>226.824</i>
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
Destinazione risultato 2019	0	0	288.997	15.210	0	0	0	(304.208)	0
Aumento di capitale	25.989.630	0	0	0	0	0	0	0	25.989.630
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(1.270.491)	0	0	0	(1.270.491)
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	212.557	0	0	0	212.557
Cancellazione piano di <i>performance share</i>	0	0	0	0	(267.815)	0	267.815	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	1.418.268	800	0	0	1.419.068
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(9.147.540)	(9.147.540)
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.418.268</i>	<i>800</i>	<i>0</i>	<i>(9.147.540)</i>	<i>(7.728.472)</i>
Saldo al 31/12/2020	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.637.639)	(9.147.540)	85.146.632

Rendiconto finanziario

	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	(9.641.120)	(3.440.791)	(32.223)	(1.871.858)
Rettifiche:				
Ammortamenti	160.264	97.981	433.214	283.056
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	2.948.812	0	(3.053.966)	0
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	1.855.000	1.855.000	342.846	615.557
Proventi (oneri) finanziari netti	4.534.548	699.595	1.986.590	(75.416)
Oneri finanziari pagati	(209.223)	(6.210)	(2.260.301)	0
Proventi finanziari incassati	161.391	0	257.164	75.416
Fair value Piano Performance Share	212.557	0	55.257	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	96.845	0	92.108	0
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	188.018	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	307.093	(794.425)	(2.179.311)	(973.245)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	28.674	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	307.093	(794.425)	(2.150.637)	(973.245)
Altre attività/altre passività	(2.523.273)	(383.608)	1.216.613	0
Variazione crediti commerciali	19.674	0	(222.237)	(3.569)
Variazione debiti commerciali	(1.667.961)	(97.102)	1.175.909	(16.843)
Variazione altre attività correnti	(1.061.958)	(286.506)	126.031	(202.195)
Variazione altre passività correnti	963.689	0	20.197	16.989
Variazione altre attività non correnti	(840.083)	0	(274.272)	0
Variazione crediti tributari	(21.964)	0	350.704	0
Variazione debiti tributari	(9.425)	0	0	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	94.755	0	40.281	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziarie	(2.216.180)	(1.178.033)	(934.024)	(973.245)
<i>Attività di investimento e disinvestimento</i>				
(Incremento)/decremento attività immateriali	(55.346)	0	(53.000)	0
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	(241.130)	0	0	0
(Incremento)/decremento di immobili	(117.841)	0	(3.696.715)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	792.067	0	1.626.178	0
<i>Attività Finanziaria</i>				
Acquisto azioni proprie	0	0	(1.588.339)	0
Distribuzione dividendi	0	0	(769.244)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	(1.270.492)	0	(267.405)	0
Aumento capitale sociale	25.989.630	25.989.630	0	0
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	1.547.200	(68.790)	(1.853.619)	(270.954)
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	24.427.908	24.742.807	(7.536.167)	(1.244.199)
Disponibilità liquide iniziali	475.273		8.011.440	
Disponibilità liquide finali	24.903.181		475.273	

Utile (perdita) per azione

Utile (perdita) per azione base

	31/12/2020	31/12/2019
Utile (perdita) del periodo	(9.147.540)	304.208
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	12.779.686	10.739.716
Utile (perdita) per azione base	(0,7158)	0,0283

Utile (perdita) per azione diluito

	31/12/2020	31/12/2019
Utile (perdita) del periodo	(9.147.540)	304.208
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	12.779.686	10.739.716
Utile (perdita) per azione diluito	(0,7158)	0,0283

Note esplicative

FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 di Nova Re è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* - IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

Il Consiglio di Amministrazione del 15 marzo 2021 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio d'esercizio. Il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di Ria Grant Thornton S.p.A. ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014 in base all'incarico conferito dall'Assemblea degli azionisti del 27 aprile 2017, e attribuito ai sensi del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, con una durata di nove esercizi (2017-2025).

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 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.

PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

Nella redazione di tale bilancio i principi contabili, i criteri di valutazione e i criteri di consolidamento applicati sono conformi a quelli utilizzati per il Bilancio d'esercizio 2019 cui si rimanda.

Nel periodo sono state adottate alcune modifiche agli IFRS tra cui si segnala, in particolare, quella all'IFRS 3 *revised* "Business combination" che fornisce dei chiarimenti per determinare se una transazione debba essere contabilizzata come una *business combination* ovvero come un'acquisizione di asset; in merito alla distinzione tra acquisizione di un *business* ovvero acquisizione di un insieme di asset, le modifiche all'IFRS 3 sono efficaci prospetticamente a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2020. È definito *business* un insieme integrato di attività e *asset* che possono essere condotti e gestiti allo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generare entrate da investimenti (come dividendi o interessi) o generare altre entrate da attività ordinarie. L'acquisizione di un *business* è da contabilizzare come una *business combination* ai sensi dell'IFRS 3 *revised* applicando il metodo dell'acquisizione, che, tra le altre cose, può dar luogo all'iscrizione di un avviamento. Viceversa, l'acquisizione di un insieme di beni che non ha accesso al mercato è da considerare un'acquisizione di *asset*; nelle acquisizioni di *asset* l'acquirente alloca il prezzo della transazione alle attività identificabili acquisite e passività assunte sulla base del loro *fair value* relativo e non è rilevato alcun avviamento. Ad oggi tali modifiche non hanno avuto impatti sul bilancio della Società.

In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "COVID-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)". Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al COVID-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di *lease modification* dell'IFRS 16. Pertanto, i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione.

La Società non si attende un effetto significativo nel bilancio consolidato dall'adozione di tale emendamento in quanto, come sopra indicato, fa riferimento a una facoltà solo per i locatari.

SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DALLA SOCIETA'

Gli schemi di bilancio e la relativa informativa sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società di operare in continuità aziendale.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 si compone dei seguenti schemi primari:

- 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;
- Prospetto dell'utile o perdita d'esercizio, la cui forma di analisi è il metodo dei costi per natura;
- Prospetto delle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto;
- Rendiconto finanziario, per la redazione del quale è stato utilizzato il metodo indiretto.

Il Bilancio d'Esercizio include le Note Esplicative, che contengono un elenco dei principi contabili rilevanti e altre informazioni esplicative.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

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

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'IFRS 13 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 semestralmente 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 rimanda al successivo paragrafo "Utilizzo di stime e assunzioni" per maggiori dettagli.

Attività materiali

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

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 sul 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.

Lease - Diritti d'uso e passività finanziarie

Al momento della rilevazione iniziale di un contratto, il diritto d'uso e il debito sono valutati attualizzando i canoni futuri, lungo tutta la durata del contratto di locazione tenendo altresì conto delle ipotesi di rinnovo dei contratti o di risoluzione anticipata, solo nei casi in cui l'esercizio di tali opzioni è ragionevolmente certo. Al fine di determinare il valore attuale della passività derivante dal *lease*, la Società ha determinato un tasso incrementale di indebitamento assimilabile al tasso di interesse al quale il locatario si finanzierebbe mediante un contratto con termini e garanzie simili al fine di ottenere un bene dal valore analogo al diritto d'uso in un contesto economico similare.

La Passività derivante dal *lease* classificata nella voce Debiti finanziari verso banche e altri finanziatori della situazione patrimoniale-finanziaria con distinzione tra quota corrente e non corrente.

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 38.

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 Società 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.

Partecipazioni

Sono imprese controllate le imprese su cui Nova Re ha autonomamente il potere di determinare le scelte strategiche dell'impresa al fine di ottenerne i relativi benefici. Generalmente si presume l'esistenza del controllo quando si detiene, direttamente e indirettamente, più della metà dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria considerando anche i cosiddetti voti potenziali cioè i diritti di voto derivanti da strumenti convertibili. Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore determinate applicando il cosiddetto *impairment test*.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), il *test di impairment* è sviluppato sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i *fair value* relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopraccitate perizie immobiliari, al netto del relativo effetto fiscale ove dovuto. Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Società.

Nel caso in cui i motivi che hanno portato alla rilevazione delle perdite vengano meno, il valore delle partecipazioni viene ripristinato.

Attività finanziarie

Classificazione delle attività finanziarie

Le attività finanziarie sono classificate, alla data di rilevazione iniziale, come attività finanziarie al costo ammortizzato, al fair value rilevato tra le altre componenti di Conto economico complessivo e al fair value rilevato a Conto economico, sulla base sia del modello di business adottato dalla Società sia delle caratteristiche contrattuali dei flussi di cassa dello strumento.

A tal fine, la verifica finalizzata a stabilire se lo strumento generi flussi di cassa rappresentativi esclusivamente di pagamenti di capitale e interessi (ossia, SPPI) è definita "SPPI test" e viene eseguita a livello di singolo strumento. Il modello di business del Gruppo per la gestione delle

attività finanziarie riguarda il modo in cui la Società gestisce le proprie attività finanziarie al fine di generare flussi di cassa. Il modello di business determina se i flussi di cassa deriveranno dall'incasso degli stessi in base al contratto, dalla vendita delle attività finanziarie o da entrambi.

Di seguito una descrizione delle principali caratteristiche delle attività di cui sopra.

1. Attività finanziarie detenute per l'incasso (Categoria 1)

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa e i flussi di cassa sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale. Le attività iscritte in questa categoria sono valutate al costo ammortizzato.

2. Attività finanziarie detenute per l'incasso e la vendita (Categoria 2)

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa o di essere cedute e gli stessi sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale.

Le attività iscritte in questa categoria sono iscritte patrimonialmente al *fair value*, mentre a conto economico sono iscritte utilizzando il criterio del costo ammortizzato e le variazioni di *fair value* sono iscritte nelle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo con rigiro a Conto Economico nel momento della loro dismissione e/o svalutazione.

3. Attività finanziarie detenute per una finalità diversa delle precedenti (Categoria 3)

Le attività finanziarie che non rientrano in una delle due precedenti categorie, appartengono alla Categoria 3. Tali attività finanziarie sono valutate al *fair value* con iscrizione delle variazioni a conto economico.

Gli investimenti temporanei di liquidità in OICR, quote di fondi comuni di investimento e derivati ed eventuali strumenti i cui flussi di cassa non sono rappresentativi del solo trascorrere del tempo e del rimborso del capitale sono valutati al *fair value* con contropartita il conto economico.

I crediti commerciali e gli altri crediti sono detenuti fino all'incasso in base alle scadenze contrattuali e da un'analisi delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali si è concluso che gli stessi rispettano i criteri per la valutazione al costo ammortizzato in accordo con l'IFRS 9.

Impairment delle attività finanziarie

L'IFRS 9 richiede che la Società rilevi le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento. La Società applica l'approccio semplificato registrando le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale.

Hedge accounting

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti a *fair value* con contropartita conto economico. La Società valuta di volta in volta l'applicazione della c.d. *Hedge Accounting* verificandone la rispondenza ai requisiti di compliance con il principio IFRS 9.

Classificazione

Le operazioni a termine e gli strumenti derivati in essere sono così classificati:

- strumenti derivati definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9: in tale fattispecie sono incluse le operazioni poste in essere a copertura dell'oscillazione di flussi finanziari (*Cash Flow Hedge* - CFH) su tassi di interesse;
- strumenti derivati non definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9, rispondenti ai requisiti di compliance con le politiche aziendali di gestione del rischio del rischio di credito.

Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

Il Gruppo determina il *fair value* in conformità all'IFRS 13 ogni volta che tale criterio di valorizzazione è richiesto dai principi contabili internazionali.

Il *fair value* rappresenta il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività nell'ambito di una transazione ordinaria posta in essere tra operatori di mercato, alla data di valutazione (c.d. "exit price").

Il *fair value* delle attività e delle passività è classificato in una gerarchia del *fair value* che prevede tre diversi livelli, definiti come segue, in base agli input e alle tecniche di valutazione utilizzati per valutare il *fair value*:

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui la Società opera tramite gestori su mercati attivi;
- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2020 rientra in questo livello il *fair value* del prestito obbligazionario iscritto alla voce "Attività finanziarie al *fair value*".

Si precisa che la valutazione degli strumenti finanziari può comportare una significativa discrezionalità ancorché la Società utilizzi, qualora disponibili, prezzi quotati in mercati attivi come migliore stima del *fair value* di tutti gli strumenti derivati.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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 in apposita riserva nel patrimonio netto.

Il costo di acquisto delle azioni proprie è iscritto in riduzione del patrimonio netto; gli effetti delle eventuali operazioni successive tra soci su tali azioni sono anch'essi rilevati direttamente a patrimonio netto.

Pagamenti basati su azioni

Nel caso di operazioni con pagamento basato su azioni, regolate con strumenti rappresentativi di capitale della Società il *fair value* alla data di assegnazione delle opzioni concesse ai dipendenti viene rilevato tra i costi del personale, con un corrispondente aumento del Patrimonio netto nella voce Altre riserve, lungo il periodo durante il quale i dipendenti ottengono il diritto incondizionato agli incentivi.

La stima del *fair value* delle opzioni considera tutte le condizioni di maturazione relative al mercato, in termini di posizionamento relativo rispetto al *Peer Group* (*market condition*). Inoltre, affinché l'importo finale rilevato si basi sul numero di incentivi che effettivamente matureranno, il costo viene rettificato per riflettere sia le condizioni di permanenza in servizio, sia il conseguimento di condizioni c.d. "non di mercato" (*non-market condition*). Con riferimento alle condizioni di non maturazione, le eventuali differenze tra le ipotesi previste alla data di assegnazione e quelle effettive non produrranno alcun impatto in bilancio.

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, 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;
- 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.

Fondi rischi ed oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando la Società deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un'uscita di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando la Società ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, il costo dell'eventuale accantonamento è presentato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto del valore del denaro nel tempo è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando la passività viene attualizzata, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Le attività potenziali non sono rilevate in bilancio e ne viene data informativa quando è probabile che vi sarà un beneficio economico. Tuttavia, se la realizzazione di un ricavo è virtualmente certa, allora l'attività connessa non è un'attività potenziale e la sua rilevazione è appropriata.

Passività finanziarie

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che la Società non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio. Qualora le previsioni dei flussi di cassa generati da una passività finanziaria siano oggetto di revisione/modifica è necessario riflettere il cambiamento di tale modifica ricalcolando il costo ammortizzato della stessa ed imputando eventuali differenze a conto economico.

Le passività finanziarie della Società comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o da ricevere, tenuto conto dei termini di pagamento contrattualmente definiti ed escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita.

Di seguito si riportano i criteri di rilevazione dei ricavi distinti per le fattispecie di ricavi della Società:

- ricavi da locazione: sono i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili iscritti tra gli investimenti immobiliari ai sensi dello IAS 40 e sono contabilizzati in modo lineare come previsto dall'IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;
- " Ricavi di vendita di immobili: i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

I contributi erogati ai clienti, cd. *capex contribution*, per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.

Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

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.

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli Azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.

Imposte correnti

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

La Società in quanto SIIQ è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi. Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente.

Imposte differite

In merito alla gestione non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

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 e tenendo conto, nel calcolo del numero di azioni in circolazione, del potenziale effetto diluitivo derivante dalle opzioni assegnate ai beneficiari dei piani di *stock option*. Il piano di *Performance Share* 2019-2021 non prevede l'emissione di nuove azioni e pertanto non ha effetti diluitivi sul capitale.

Uso di stime e assunzioni

La redazione della relazione finanziaria annuale comporta per la Società 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.

La stesura del bilancio e delle note esplicative ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni nella determinazione di alcune attività e passività. I risultati a posteriori che deriveranno dal verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni considerate sono riviste su base continua e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti immediatamente in bilancio. Le stime sono utilizzate per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. 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.

La valutazione degli immobili viene effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando apposite valutazioni redatte da esperti indipendenti e di riconosciuta professionalità e onorabilità.

Gli incarichi per le valutazioni immobiliari sono infatti conferiti soltanto ad esperti che si obbligano ad operare con indipendenza, integrità ed obiettività.

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. del 25 giugno 2019, in ottemperanza alla procedura "Esperti Indipendenti" della Società, ha affidato alla società Axia RE (Business Unit di RINA Prime Value Services S.p.A.) l'incarico triennale di esperto indipendente per la valutazione semestrale del patrimonio del Gruppo Nova Re, inclusivo degli immobili di proprietà e del capitale economico della società controllata Cortese Immobiliare S.r.l., per un corrispettivo pari a 9.000 Euro per la prima valutazione al 30 giugno 2019 e di 4.500 Euro per ciascuna delle successive valutazioni a perimetro costante.

Nova Re, oltre a seguire le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie *best practices* di settore, si è dotato di una specifica procedura aziendale che, sulla base della normativa vigente in materia, definisce, inter alia, le regole di selezione e nomina degli esperti indipendenti, prevedendo che possano essere nominati solo quei soggetti che rispondono a predefiniti requisiti di professionalità, indipendenza ed onorabilità.

Le valutazioni da parte dell'Esperto Indipendente sono eseguite per singolo immobile adottando criteri di valutazione compatibili con le previsioni dell'IFRS 13 e di seguito illustrati:

- Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- Metodo Reddittuale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
 - ✓ *Capitalizzazione Diretta*: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
 - ✓ *II. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)*, basato:
 - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
 - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile o combinati l'uno con l'altro, in funzione delle specificità dello stesso. Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore. Il massimo e migliore utilizzo viene determinato sulla base di considerazioni specifiche in funzione delle caratteristiche tipologiche/localizzazione/urbanistiche dell'immobile valutato e del mercato immobiliare di riferimento.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da una apposita procedura interna che regola tutte le attività del processo: dalla selezione e nomina dei periti, alla documentazione che viene trasmessa agli stessi, ai metodi di valutazione, al sopralluogo degli immobili oggetto di valutazione, alle regole operative e di coordinamento con i periti, al monitoraggio dell'intero processo.

Tra le informazioni ed i dati utilizzati ai fini delle valutazioni si possono comprendere, tra le altre:

- informazioni fornite ai periti dalla Nova Re, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti;
- assunzioni fatte direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il *capitalization rate*, la curva di inflazione, ecc.). La definizione di tali elementi valutativi si fonda sul loro giudizio professionale, considerata un'attenta osservazione del mercato di riferimento.

Le informazioni trasmesse ai periti, le assunzioni e i modelli di valutazione da questi utilizzati sono riviste dalle Direzioni competenti, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica.

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *fair value* ai cambiamenti che intervengono nei principali input non osservabili, si rileva che si avrebbero riduzioni di *fair value* nelle seguenti ipotesi:

- decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuali e/o nella stima dei canoni annui per sqm;
- un incremento dei tassi di attualizzazione (*discount rate*) e/o dei tassi di capitalizzazione (*capitalization rate*);
- l'emersione di spese incrementative sugli immobili non previste;
- per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (*capex*), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento del *timing* delle stesse;
- problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali *tenant*.

Variazioni opposte dei suddetti fenomeni comporterebbero, invece, un aumento del *fair value*.

Il *fair value* degli strumenti finanziari è determinato sulla base di prezzi direttamente osservabili sul mercato, ove disponibili, o, per gli strumenti finanziari a ristretta circolazione, utilizzando specifiche tecniche di valutazione (principalmente basate sul *present value*) che massimizzano input osservabili sul mercato.

Nelle rare circostanze ove ciò non fosse possibile, gli input sono stimati, anche con il supporto metodologico di *advisor* esterni, tenendo conto delle caratteristiche degli strumenti oggetto di valutazione. Variazioni nelle assunzioni effettuate nella stima dei dati di input potrebbero avere effetti sul *fair value* rilevato in bilancio per tali strumenti.

Informativa per settori

Il *Management* considera la Società come un solo segmento. Nova Re gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale e commerciale di varie dimensioni ma il processo di gestione unitamente ai rischi sostenuti rimane lo stesso per tutti i tipi di immobili. In aggiunta, le informazioni riviste dal Consiglio di Amministrazione mostrano solamente i valori del portafoglio immobiliare distinti per immobile e tra destinazione d'uso direzionale e destinazione d'uso commerciale mentre i valori economici sono analizzati per immobile. Considerando la struttura di *reporting* utilizzata, il processo di allocazione delle risorse e l'attività della Società, il *Management* identifica quindi un solo segmento (i.e. Nova Re).

INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI QUOTATE - SIIQ

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007 (di seguito anche il " Decreto"), comporta l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP ("Regime Speciale") del reddito d'impresa derivante, *inter alia*, dall'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente").

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto-legge n. 133/2014 (di seguito anche "D. L. n. 133/2014"), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito con modificazioni dalla Legge 11 Novembre 2014, n. 164.

Agli effetti dell'applicazione del Regime Speciale, l'utile netto derivante dalla gestione esente è destinato ad essere tassato in capo ai Soci, in conseguenza della sua distribuzione. La distribuzione deve obbligatoriamente essere deliberata (a pena di decadenza dal regime speciale) in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio nel corso del quale l'utile esente si è formato. In particolare, il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci (i) almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati c.d. " gestione esente" - (quale risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio), se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile netto della gestione esente, ovvero (ii) almeno il 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile netto della gestione esente. L'obbligo di distribuzione nella misura predetta concerne l'utile netto del conto economico derivante dalla gestione esente disponibile, in base alle regole civilistiche, per la distribuzione ai soci (art. 7 del "decreto")

Con il D. L. n. 133/2014 è stato previsto un ulteriore regime obbligatorio di distribuzione degli utili, che si affianca a quello preesistente, e che consiste nell'obbligo di distribuire, nei successivi due esercizi a quello di realizzo, il 50% dei proventi corrispondenti alle plusvalenze nette realizzate che originano dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati.

Nova Re ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1° gennaio 2017.

Nova Re tenuto conto della variazione del capitale sociale comunicata al mercato in data 21 dicembre 2017 ha reso noto che la partecipazione complessiva detenuta al 31 dicembre 2017 (direttamente e indirettamente) dall'Azionista di controllo Sorgente SGR S.p.A. risulta inferiore al 60% del capitale sociale della Società. Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Soddisfatti tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"), in conformità con quanto previsto dal Piano Industriale della Società, il Regime Speciale SIIQ ha esplicato i propri effetti a decorrere dal 1° gennaio 2017.

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI (art.3, comma 2. D.M. n.174 del 7 luglio 2007)

Con riguardo ai Requisiti Statutari di Nova Re SIIQ S.p.A., lo Statuto all'art. 4, prevede:

(1) Regole in materia di investimenti

La Società non investe in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie: (i) direttamente, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; e (ii) direttamente, e/o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del patrimonio immobiliare del gruppo ad essa facente capo. A tale proposito si precisa che, nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;

(2) Limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte

La Società non può generare: (i) direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo. Il limite sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

(3) Limite massimo di leva finanziaria

La Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% della somma del valore totale del proprio patrimonio immobiliare, del valore di Bilancio delle partecipazioni in società controllate e del valore nominale dei crediti finanziari verso società controllate; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, indebitamento finanziario consolidato (inclusi i debiti verso la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% del valore totale del patrimonio immobiliare del Gruppo.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli Azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi. Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti di concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti punti (1), (2) e (3) troveranno applicazione fino a quando la Società manterrà la qualifica di SIIQ. Venuta meno la qualifica di SIIQ, con conseguente definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa- anche regolamentare- di volta in volta applicabile, tali regole cesseranno di produrre effetto.

Si conferma comunque che i limiti di cui ai precedenti punti (1), (2) e (3) non sono stati superati né dalla Nova Re SIIQ S.p.A, né a livello consolidato dal Gruppo Nova Re.

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI PER LA PERMANENZA NEL REGIME SPECIALE
(1) Requisiti oggettivi

Come previsto dall'art. 1, co. 121, della Legge n. 296/2006, le SIIQ devono svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. Tale attività si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale destinati alla locazione, le partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Fondi (o SICAF) immobiliari qualificati rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale (parametro patrimoniale) e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti, rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico (parametro economico). Il mancato rispetto per 3 esercizi consecutivi di uno dei due parametri sopra indicati determina la definitiva cessazione del regime speciale a decorrere dal secondo dei tre esercizi. Il mancato rispetto di entrambi i parametri, con riferimento al medesimo esercizio, determina la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dall'esercizio in relazione al quale la condizione di decadenza si realizza.

Di seguito si riportano le risultanze del calcolo dei suddetti parametri, che risultano entrambi rispettati per il 2020, in base ai dati patrimoniali ed economici risultanti dal Bilancio di Nova Re al 31 dicembre 2020.

Parametro patrimoniale

		31/12/2020	31/12/2019
Nova Re SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale			
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A)	115.050	111.950
Partecipazioni in SIINQ e in fondi immobiliari qualificati	(B)	0	0
Totale numeratore	(C)=(A)+(B)	115.050	111.950
<i>Totale attivo patrimoniale</i>	(D)	152.728	133.458
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:			
Disponibilità liquide		(24.903)	(475)
Finanziamenti verso società del Gruppo		(415)	(130)
Crediti commerciali		(323)	(342)
Imposte differite attive		(859)	(391)
Crediti tributari (inclusa IVA)		(520)	(498)
Risconti attivi		(89)	(9)
<u>Totale rettifiche</u>	(E)	(27.109)	(1.845)
Totale denominatore: attivo patrimoniale rettificato	(F)=(D)+(E)	125.619	131.613
Parametro patrimoniale	(C)/(F)	91,59%	85,06%

Il parametro patrimoniale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 115.050 migliaia di Euro, che include il valore di carico degli immobili destinati alla locazione. Tale importo corrisponde al valore di carico degli "Immobili di investimento";

- il denominatore, pari complessivamente a 125.619 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (152.728 migliaia di Euro) rettificato al fine di escludere, in applicazione dei criteri indicati dall'art. 6 del D. M. 174/2007: i) il valore delle disponibilità liquide (24.903 migliaia di Euro); ii) il valore dei crediti commerciali derivanti sia dalla gestione esente sia, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008, dalla gestione imponibile (323 migliaia di Euro) iii) il valore dei finanziamenti attivi alla controllata. Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza patrimoniale, sono stati esclusi: iv) il valore dei crediti tributari (520 migliaia di Euro); viii) i risconti (89 migliaia di Euro), ix) le imposte differite attive per 859 migliaia di Euro.

Parametro reddituale

Migliaia di euro		31/12/2020	31/12/2019
Nova Re SIIQ S.p.A. - Parametro reddituale			
Canoni di locazione e ricavi assimilati	(A)	5.266	4.735
Plusvalenze realizzate sulle vendite immobiliari	(B)	0	0
Dividendi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari qualificati	(C)	0	0
Totale numeratore	(D)=(A)+(B)+(C)	5.266	4.735
Totale componenti economici positivi	(E)	6.299	9.712
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:			
Rivalutazioni di immobili		(141)	(3.104)
Proventi per riaddebiti di costi		(115)	(105)
Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura		0	(61)
Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini		(88)	(357)
Imposte differite attive e interessi su crediti tributari		(499)	(369)
<u>Totale rettifiche</u>	(F)	(843)	(3.996)
Totale denominatore: componenti economici positivi rettificati	(G)=(E)+(F)	5.456	5.716
Parametro reddituale	(D)/(G)	96,51%	82,83%

Il parametro reddituale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 5.266 migliaia di Euro e fa riferimento ai ricavi per canoni di locazione degli immobili destinati a tale attività (immobili di investimento) Si precisa che il suddetto importo dei ricavi da locazione è comprensivo dei ricavi assimilabili ai canoni di locazione, quali gli indennizzi da conduttori (ma non anche i proventi derivanti dal riaddebito di costi ai conduttori)
- il denominatore risulta pari complessivamente 5.456 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammontare complessivo dei componenti positivi del Conto Economico (6.299 migliaia di Euro), rettificato al fine di escludere le rivalutazioni di immobili rilevate nell'esercizio in applicazione del modello del *fair value* per la valutazione del portafoglio immobiliare (141 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori

elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza economica, sono stati esclusi: i) i proventi che rappresentano riaddebiti di costi quali, prevalentemente, quelli relativi al riaddebito di costi a conduttori di immobili destinati alla locazione (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale) per 115 migliaia di Euro; ii) sopravvenienze attive per 88 migliaia di Euro. Le rettifiche includono infine i proventi di natura fiscale per 499 migliaia di Euro.

Con riferimento invece agli obblighi di distribuzione previsti dall'art. 1, comma 123 e 123-bis, della Legge n. 296/2006, si segnala che il Bilancio dell'esercizio 2020 si chiude con un risultato netto negativo pari a 9.148 migliaia di Euro (dato da un risultato negativo della gestione esente pari a 6.888 migliaia di Euro e un risultato negativo della gestione imponibile, al lordo delle imposte, di 2.754 migliaia di Euro).

Con riferimento al risultato dell'esercizio 2020, non è emerso pertanto alcun obbligo di distribuzione. Né, infine, nell'esercizio 2020 si sono realizzati i presupposti per alcuna distribuzione obbligatoria, in relazione all'ulteriore obbligo di distribuzione previsto dall'art. 1, comma 123-bis della Legge n. 296/2006.

(2) Requisiti soggettivi

Nova Re SIIQ S.p.A., che redige il bilancio in applicazione dei principi contabili internazionali, rispetta i requisiti soggettivi previsti dalla normativa di riferimento per la permanenza nel regime speciale, essendo una società: i) costituita in forma di società per azioni; ii) residente ai fini fiscali in Italia; iii) le cui azioni sono negoziate presso la Borsa Italiana.

Si conferma inoltre che nel 2020 non sono intervenute operazioni straordinarie che hanno avuto effetto sui requisiti di permanenza nel regime speciale.

(3) Requisiti relativi alla struttura partecipativa

In base alle informazioni in possesso della Società, alla data del 31 dicembre 2020 non risultano soci che detengono direttamente o indirettamente, ai sensi dell'art. 1, co. 119, della Legge n. 296/2006 e modificato dalla Legge n. 164/2014, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

Si precisa, inoltre, che, come indicato al paragrafo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio della Relazione sulla gestione, a esito dell'OPA l'azionista di controllo CPI Property Group S.A., è venuto a possedere una percentuale di azioni ordinarie (con annessi diritti di voto e patrimoniali) superiore al 60% e che lo stesso ha comunque dichiarato, nel documento di offerta come anche nei successivi comunicati, di voler ridurre la partecipazione entro la soglia rilevante onde consentire il rispetto del regime speciale.

Suddivisione dei componenti economici tra gestione esente e gestione imponibile e relativi criteri di ripartizione

Di seguito si riporta il conto economico al 31 dicembre 2020 suddiviso tra gestione esente e gestione imponibile (dati in migliaia di Euro).

	Totale (A)	Gestione esente (B)	Gestione imponibile (A)-(B)
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.392	5.392	0
Altri ricavi	20	20	0
Ricavi lordi	5.412	5.412	0
Costi per materie prime e servizi	(1.984)	(1.889)	(95)
Costo del personale	(1.739)	(1.678)	(61)
Altri costi operativi	(1.627)	(1.603)	(24)
Costi operativi	(5.349)	(5.170)	(179)
Risultato operativo lordo	63	242	(179)
Rettifiche di valore	(3.297)	(3.291)	(6)
Risultato operativo	(3.234)	(3.050)	(184)
Proventi finanziari	164	159	5
Oneri finanziari	(6.571)	(3.996)	(2.575)
Risultato al lordo delle imposte	(9.641)	(6.887)	(2.754)

I risultati riportati nella precedente tabella relativamente alle due gestioni, derivano dalla separazione dei componenti economici dell'esercizio 2020 quali risultanti dalla contabilità separata adottata dalla Società per tali componenti. La contabilità separata ha, infatti, il fine di identificare i risultati gestionali dell'attività esente e di quella imponibile attraverso: i) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni dei componenti economici specificamente imputabili alle stesse; ii) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni, secondo un ragionevole pro quota percentuale, dei componenti economici "comuni" (in quanto non specificamente riferibili ad una delle due gestioni).

In particolare, si evidenzia che Nova Re ha adottato, ai fini della attribuzione alla gestione esente (o imponibile) di tali componenti "comuni" il parametro reddituale come più esattamente conteggiato ed espresso nella percentuale (96,51%) di cui alla tabella sopra riportata al paragrafo "parametro reddituale", in quanto ritenuto il parametro percentuale maggiormente idoneo per operare la suddetta ripartizione, poiché - depurato dei componenti economici non riferibili ad alcuna attività svolta - effettivamente espressivo del rapporto di incidenza percentuale dell'attività di locazione rispetto al complesso delle attività esercitate dalla Società.

Si precisa altresì che per i redditi derivanti dalla gestione esente è stata applicata l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione imponibile sono state applicate le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP.

Note di commento ai prospetti contabili

ATTIVO

Nota 1. Investimenti immobiliari

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricati
Valore netto contabile al 01/01/2020	111.950
Conferimenti in natura	0
Incrementi	308
Riclassifiche	5.742
Rivalutazioni (svalutazioni)	(2.949)
Valore netto contabile al 31/12/2020	115.050

Il Portafoglio immobiliare direttamente detenuto da Nova Re ha fatto registrare al 31 dicembre 2020 una valutazione complessiva di circa 115.050 migliaia di Euro.

Immobile	31/12/2019	incrementi	riclassifiche	valore contabile prima dell'adeguam	valore di mercato	adeguamento al valore di mercato	31/12/2020
Milano, Via Spadari	41.600	0	0	41.600	40.500	(1.100)	40.500
Milano, Via Cuneo	25.250	0	0	25.250	25.150	(100)	25.150
Milano, C. S. Gottardo	15.350	0	0	15.350	15.200	(150)	15.200
Roma, Via Zara	14.200	269	(1.909)	12.560	12.700	141	12.700
Bari, V. Dioguardi	15.550	39	0	15.589	14.900	(689)	14.900
Verona, Via Unità d'Italia	0	0	7.651	7.651	6.600	(1.051)	6.600
	111.950	308	5.742	118.000	115.050	(2.949)	115.050

In sintesi, riguardo all'andamento del valore degli immobili in gestione nel corso del 2020, con particolare riferimento alla data del 31 dicembre 2020, si evidenzia che:

- per l'immobile di Milano Via Spadari si è registrato un decremento di 1.100 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato degli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile di Milano Via Cuneo si è registrato un decremento di valore di 100 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato degli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile di Milano, Corso San Gottardo si è registrato un decremento di 150 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato degli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile di Roma, Via Zara si segnala che a partire dal 1° ottobre 2020 la Società ha trasferito la propria sede legale e operativa presso gli uffici del primo piano di tale immobile. A seguito di tale evento si è resa necessaria una riclassifica contabile dalla voce Investimenti immobiliari alla voce Immobilizzazioni materiali in quanto la suddetta porzione è divenuta una cd. *Owner occupied property*. Ciò ha comportato una riclassifica dalla presente voce pari a Euro 1,9 milioni

comprensivi di costi capitalizzati nell'esercizio. A valle di tale riclassifica il *fair value* dell'investimento immobiliare (al netto della suddetta riclassifica) ammonta ad Euro 12,7 milioni al 31 dicembre 2020; l'incremento di valore rispetto al 31 dicembre 2019, per tale asset, ammonta a 141 migliaia di Euro;

- per l'immobile di Bari, Viale Saverio Dioguardi, si è registrato un decremento di valore di 689 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato degli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- l'immobile di Verona, Via Unità d'Italia, classificato al 31 dicembre 2019 alla voce Attività finanziarie al *fair value*, è stato riclassificato tra gli Investimenti immobiliari, a seguito della caducazione dell'esercizio dell'opzione in capo al venditore Hotel alla Salute S.r.l., per Euro 7.651 migliaia di Euro. La valutazione effettuata dall'esperto indipendente ha fatto registrare un decremento del valore pari a 1.051 migliaia di Euro per effetto degli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare, come si evince dalla tabella sopra riportata gli investimenti immobiliari hanno subito svalutazioni per 3.090 migliaia di Euro e rivalutazioni per 141 migliaia di Euro, con un impatto netto negativo pari a 2.949 migliaia di Euro.

L'adeguamento al *fair value* fa riferimento alle perizie sul valore di mercato redatte dall'esperto indipendente sugli immobili, in osservanza degli standard "RICS Valuation - Professional Standards", che inglobano gli IVS (International Valuation Standards), e in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni dei *regulator*.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *fair value*.

La gerarchia del *fair value*, classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1, osservabili, direttamente o indirettamente, per l'attività o la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività;
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o la passività.

Il portafoglio immobiliare della Società è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare di Nova Re, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2020:

Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2020	40.500
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2020	25.150
Milano, C. S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2020	15.200
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2020	12.700
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	31/12/2020	14.900
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2020	6.600
				115.050

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per singolo immobile, riconducibili al Livello 3 della gerarchia del *fair value* sono:

- Tasso di attualizzazione;
- Tasso di *Gross Cap Out*;
- Canoni annuali per metro quadro (ERV).

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da Nova Re sono il tasso di attualizzazione e il tasso di *Gross Cap Out*, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *fair value*.

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili al 31 dicembre 2020:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di Gross cap put	ERV €/mq/a
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,30%	4,00%	1.400
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,70%	4,90%	400
Milano, C. S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,00%	5,40%	360
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,60%	5,70%	276
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddittuale (DCF)	5,90%	7,50%	110
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,00%	6,40%	137

Di seguito viene rappresentato, infine, il portafoglio immobiliare della Società, il debito residuo ed il Net Asset Value alla data del 31 dicembre 2020:

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2020	Debito residuo al 31 dicembre 2020	Net asset value Euro	Leva	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	40.500	21.294	19.206	52,6%	22/06/2024	3,5
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	25.150	13.592	11.559	54,0%	22/06/2024	3,5
Milano, C. S. Gottardo	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	15.200	10.194	5.006	67,1%	22/06/2024	3,5
Roma, Via Zara**	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	14.600	6.171	8.430	42,3%	22/06/2024	3,5
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	14.900	5.163	9.737	34,7%	10/04/2023	2,3
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	Imprebanca S.p.A.	6.600	3.200	3.400	48,5%	31/10/2028	8
			116.950	59.613	57.337	50,97%		

*valori nominali del debito

** mutuo estinto in via anticipata e volontaria in data 27 gennaio 2021

***include il valore della porzione di Via Zara 28 destinata alla sede legale e operativa della Società

Si precisa che le scadenze dei debiti sopra esposte incorporano le estensioni delle stesse a seguito della moratoria di cui all'articolo 56 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con

modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 a seguito della proroga – ai sensi dell'articolo 1, comma 248, della legge del 30 dicembre 2020, n. 178 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023) – del termine di sospensione dei pagamenti.

Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altri beni	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2020	0	7	7
Incrementi	0	51	51
Decrementi	0	0	0
Riclassifiche	1.909	0	1.909
Ammortamenti e svalutazioni	(14)	(5)	(19)
Saldo finale al 31/12/2020	1.895	53	1.948
Costo storico	1.909	63	1.972
Fondo ammortamento	(14)	(10)	(24)
Valore netto contabile	1.895	53	1.948

La voce si incrementa significativamente a seguito della riclassifica del valore pari a Euro 1.909 migliaia relativo alla porzione dell'immobile di Roma Via Zara che, a partire dal 30 settembre 2020, è divenuta la sede legale e operativa della Società. L'incremento della categoria altri beni fa principalmente riferimento alle acquisizioni di mobili e arredi e a impianti audiovisivi per i nuovi uffici.

Nota 3. Diritti d'uso

	Diritti d'uso
Valore netto contabile al 01/01/2020	1.085
Incrementi	0
Decrementi	(893)
Ammortamenti e svalutazioni	(127)
Valore netto contabile al 31/12/2020	65

La voce al 1° gennaio 2020 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di *leasing* della sede di Roma Via del Tritone e dei contratti relativi alle auto in uso a due dirigenti per complessivi 1.085 migliaia di Euro. In data 5 maggio 2020 è stata inviata alla parte correlata Tiberia S.r.l. la comunicazione di risoluzione anticipata dal contratto di sublocazione a far data dal 30 settembre 2020; ciò ha comportato il rilascio del diritto d'uso per 893 migliaia di Euro a fronte della passività finanziaria per 934 migliaia di Euro generando un provento finanziario per 41 migliaia di Euro iscritto alla voce Proventi/(Oneri) finanziari netti (Operazione con parti correlate).

Nota 4. Attività immateriali

La voce include prevalentemente l'attività a vita utile definita relativa ai costi sostenuti in relazione al progetto di implementazione dei sistemi contabile e gestionale Business Central e RefTree che è entrato in esercizio all'inizio del secondo semestre 2020. Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Concessioni e licenze	Software in concessione capitalizzato	Immobilizzazioni immateriali in corso	Software REF - BC	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2020	0	4	53	0	57
Ammortamenti e svalutazioni	0	(2)	0	(12)	(14)
Incrementi	0	0	69	0	69
Riclassifiche	0	0	(122)	122	0
Valore netto contabile al 31/12/2020	0	2	0	110	112
Saldo al 31/12/2020					
Costo storico	1	10	0	112	133
Fondo ammortamento	(1)	(8)	0	(12)	(21)
Valore netto contabile al 31/12/2020	0	2	0	110	112

Nota 5. Partecipazioni in imprese controllate

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Cortese Immobiliare S.r.l.	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2020	3.604	3.604
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Rivalutazioni / (Svalutazioni)/ Ripristini	(703)	(703)
Valore netto contabile al 31/12/2020	2.901	2.901

Le partecipazioni in imprese controllate ammontano a 2.901 migliaia di Euro e riferiscono totalmente alla partecipata Cortese Immobiliare S.r.l., acquistata in data 19 ottobre 2017 per una quota di possesso del 51% e per il restante 49% in data 24 ottobre 2018. Come indicato nella parte relativa ai criteri di valutazione delle presenti Note esplicative, le partecipazioni sono iscritte al costo, svalutato in presenza di perdite durevoli di valore, determinate tramite test di *impairment*. La Società ha incaricato l'esperto indipendente Axia Re di condurre una valutazione del capitale economico della controllata sulla base della quale è emerso un valore inferiore rispetto al valore di iscrizione della partecipazione pari a 703 migliaia di Euro; al 31 dicembre è stata pertanto registrata una svalutazione della partecipazione per il suddetto importo.

Le attività della società sono rappresentate essenzialmente dall'immobile sito in Roma, Via Vinicio Cortese n.147, composto da unità immobiliari accatastate con cat. A/10 e C/2 da destinare ad archivio per le esigenze del Comando Generale e dei Reparti della Guardia di Finanza. Tale immobile è stato valutato al *fair value* sulla base della perizia emessa dall'esperto indipendente Axia RE ai fini dell'applicazione dello IAS 40 nel bilancio consolidato del Gruppo Nova Re.

Di seguito si riportano i principali dati della controllata.

(Valori in Euro)

Società	Capitale sociale	Totale Attivo*	Patrimonio Netto*
Cortese Immobiliare	10.000	5.788.624	2.901.058

*I valori come da progetto di bilancio dell'esercizio 2020 approvato in data 15/03/2021 dal Consiglio di Amministrazione.

Nota 6. Crediti e altre attività non correnti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei crediti e delle altre attività non correnti al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Capex contribution Milano, Via Spadari	733	856
Attività per imposte anticipate	860	390
Capex contribution Milano, Via Cuneo	557	0
Depositi cauzionali versati	0	63
Crediti e altre attività non correnti	2.150	1.309

La voce al 31 dicembre 2020 è pari a 2.150 migliaia di euro e si riferisce principalmente:

- o alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 733 migliaia di Euro il cui decremento fa riferimento alla quota di competenza dell'esercizio successivo riclassificata alla voce Crediti e altre attività correnti;
- o alla quota classificata a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel secondo semestre 2020 per l'immobile di Milano, Via Cuneo per 650 migliaia di Euro di cui 93 migliaia di Euro classificati a breve termine alla voce Crediti e altre attività correnti;
- o le imposte differite attive per 860 migliaia di Euro si incrementano rispetto al 31 dicembre 2019 per 470 migliaia di Euro e sono principalmente imputabili alla perdita della gestione imponibile della Capogruppo per 474 migliaia di Euro.

I depositi cauzionali iscritti al 31 dicembre 2019 sono stati riclassificati alla voce Crediti e altre attività correnti e sono stati integralmente incassati nel mese di luglio 2020.

Nota 7. Attività finanziarie al fair value

La voce accoglie le attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita il conto economico; la contropartita economica dell'adeguamento al *fair value* è incluso nella voce 20. Adeguamento al *fair value* di attività finanziarie.

	Obbligazioni	OICR	Altre	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2020	5.041	792	7.789	13.622
Incrementi	0	0	0	0
Decrementi	0	(792)	(138)	(930)
Riclassifiche	0	0	(7.651)	(7.651)
Adeguamento al <i>fair value</i>	(1.855)	0	0	(1.855)
Valore netto contabile al 31/12/2020	3.186	0	0	3.186

Nella voce è incluso il *fair value* per 3.186 migliaia di Euro di cui al prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re, a seguito di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Nova Re del 19 ottobre 2017, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund - HTBF Comparto Euro (Fondo HTBF-€) gestito dalla società di diritto lussemburghese Main Source S.A..

Nell'ambito delle negoziazioni finalizzate ad addivenire alla sottoscrizione del prestito obbligazionario, Nova Re ha acquisito specifiche garanzie sull'operazione.

In data 13 ottobre 2017, in particolare, Nova Re e Main Source S.A. sottoscrivevano una lettera di impegno a latere del regolamento del prestito obbligazionario riportante, inter alia, la previsione che, in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione delle obbligazioni, e a semplice richiesta scritta, Nova Re avrebbe potuto richiedere al Fondo HTBF-€ di acquistare, in tutto o anche in parte, le obbligazioni sottoscritte (l'"Opzione Put"), con conseguente obbligo per il Fondo HTBF-€ di: (i) riacquistare, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della presente richiesta, le obbligazioni sottoscritte dalla Società; nonché (ii) procedere (sempre entro il menzionato termine essenziale di 30 giorni) al pagamento del prezzo, pari al valore nominale delle obbligazioni che Nova Re intende vendere, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita.

In data 19 ottobre 2017, inoltre, Sorgente SGR S.p.A., società che gestisce in via discrezionale e indipendente i fondi che detengono la partecipazione di controllo della Nova Re, non in proprio ma nella sua qualità di gestore del Fondo - unico quotista del Fondo HTBF-€ - denominato "Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano", rilasciava, in favore di Nova Re, garanzia autonoma a prima richiesta, con la quale si impegnava irrevocabilmente e incondizionatamente - ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni e il relativo rendimento in favore della Società - a pagare a Nova Re, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prova o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che Nova Re avrebbe richiesto, sino alla concorrenza dell'importo investito, pari a 6 milioni di Euro, maggiorato del Rendimento come definito nella lettera di impegno.

Si riportano di seguito specifici fatti salienti avvenuti nel secondo semestre dell'esercizio 2019 e nei primi mesi dell'esercizio 2020:

- alla data del 31 dicembre 2019, la cedola maturata al 31 dicembre 2019 non è stata pagata a Nova Re;
- alla data del 16 gennaio 2020, Nova Re riceveva, così come altresì risultava pubblicato presso il sito internet della Borsa del Lussemburgo, la *notice* avente ad oggetto la sospensione della negoziazione del titolo per un "*event of default*";
- Nova Re, a seguito di tale *event of default* ha esercitato, in data 31 gennaio 2020, il diritto aggiuntivo (Opzione Put) richiedendo al Fondo HTBF-€ di provvedere, entro e non oltre il 30° giorno dal ricevimento della relativa comunicazione, al pagamento del prezzo pari al valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita;
- la Società, in data 9 marzo 2020 - in considerazione del vano decorso del termine di trenta giorni dall'esercizio dell'Opzione Put e in considerazione del mancato pagamento del prezzo pari al valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società (6 milioni di Euro), maggiorato del Rendimento - ha escusso la garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata in favore della Società in data 19 ottobre 2017 da Sorgente SGR S.p.A. in a.s., non in proprio, ma nella sua qualità di gestore, in nome e per conto del Fondo denominato "Donatello - FIA Italiano

Immobiliare Comparto Tulipano” con la quale si impegnava, come predetto, irrevocabilmente e incondizionatamente - ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni e il relativo Rendimento in favore della Società - a pagare alla Società, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prova o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che la Società stessa sarà a richiedere, sino alla concorrenza dell'importo di Euro 6.000.000,00, maggiorato del rendimento;

- la Società, con tale ultima citata comunicazione, escutendo la garanzia in parola, ha richiesto a Sorgente SGR S.p.A. in a.s. che le venisse corrisposto l'importo del valore nominale delle obbligazioni sottoscritte (6 milioni di Euro), maggiorato del rateo degli interessi maturati, entro e non oltre il 17 marzo 2020;
- in data 24 marzo 2020 Nova Re ha richiesto a Sorgente SGR conferma della volontà di onorare la garanzia, tempistiche e modalità di dettaglio con cui la garanzia verrebbe onorata ed evidenze, anche documentali, in merito alla capacità patrimoniale e finanziaria per onorare detta garanzia;
- in data 8 aprile 2020 Sorgente SGR, in riscontro, e avanzando dubbi sulla validità del patto di riacquisto/*put option* tra Nova Re e Main Source S.A., ha dedotto in particolare che: *“al riguardo occorre premettere che il soggetto che, in ultima istanza, ha assunto il rischio di inadempienza del SIF HTBF Euro all'obbligo di pagamento del prezzo di riacquisto dei titoli da Voi sottoscritti è Sorgente Group Italia S.p.A., come a Voi noto entità riferibile al prof. Valter Mainetti al pari del gestore dello stesso SIF HTBF Euro, Main Source S.A.”*,
- veniva altresì comunicato che: *“Sorgente Group Italia S.p.a., infatti, ha assunto impegno del tutto speculare a quello da Voi attivato nei confronti del Fondo Donatello Comparto Tulipano, contro-garantendo il Comparto per il medesimo importo di Euro 6 milioni oltre il rendimento maturato per il caso di escussione da parte della Vostra Società. Va da sé che la scrivente, nella predetta qualità, ha puntualmente e tempestivamente attivato, in data 11 marzo 2020, a seguito della Vostra iniziativa, la contro-garanzia di Sorgente Group Italia S.p.a.”*.
- In data 16 aprile 2020 Nova Re ha quindi inviato una ulteriore lettera di riscontro, con cui:
 - prende atto del fatto che Sorgente sgr non dispone delle informazioni richieste in quanto per Sorgente sgr non sarebbe stato possibile finalizzare le relazioni di gestione aggiornate al 31 dicembre 2019 e rendere noto il NAV del Fondo Donatello Comparto Tulipano;
 - richiede la trasmissione della documentazione quanto più aggiornata relativa al Fondo Donatello Comparto Tulipano e richiede conferma che dal 30 giugno 2018, data di riferimento dell'ultimo rendiconto periodico trasmesso a Nova Re non sono intervenute variazioni nell'entità del patrimonio;
 - evidenzia che i rapporti tra Sorgente Group Italia S.p.A. e Sorgente Sgr non sono noti a Nova Re e non sono giuridicamente rilevanti per Nova Re e respinge integralmente le eccezioni sollevate da Sorgente Group Italia S.p.A..
- in data 27 aprile 2020, Nova Re ha inviato una ulteriore comunicazione a Main Source S.A. richiedendo il rafforzamento delle proprie garanzie patrimoniali, tramite l'acquisizione di certe garanzie reali;
- in data 1° luglio 2020, Nova Re ha presentato, presso il Tribunale di Milano, ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti di Sorgente SGR S.p.A. in A.S., in qualità di gestore del Fondo “Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano”, volto ad ottenere il pagamento di una somma complessiva di Euro 6.152.500, oltre interessi moratori.

Nova Re ha conferito l'incarico allo Studio GLG & Partners per il recupero della somma investita nell'ambito del prestito obbligazionario in parola.

Le più recenti evoluzioni hanno poi riguardato:

- o con riferimento alle azioni intraprese nei confronti di Main Source: (i) in data 27 luglio 2020, l'invio a Main Source di una "formal notice", con intimazione al pagamento delle somme dovute; (ii) in data 11 settembre 2020, la comunicazione all'Autorità di Vigilanza del Lussemburgo ("Commission de Surveillance du Secteur Financier - CSSF"), per informarla dell'avvio di tutte le opportune azioni giudiziarie volte a tutelare le proprie ragioni di diritto; (iii) in data 19 novembre 2020, avvio alla procedura esecutiva c.d. "commercial procedure before the District Court", mediante notifica dell'atto di "Assignation devant le Tribunal d'arrondissement de et a Luxembourg", primo formale atto della suindicata procedura giudiziaria; (iv) in data 4 dicembre 2020, prima udienza in cui il Tribunale ha assegnato la causa alla sezione di competenza; (v) in data 7 dicembre 2020, il Giudice ha comunicato l'avvenuta fissazione della prossima udienza per la data del 15 giugno 2021.
- o con riferimento alle azioni intraprese nei confronti di Sorgente SGR si segnala che: (i) in data 16 ottobre 2020, è stato notificato a Sorgente SGR, il decreto ingiuntivo per un importo pari ad Euro 6.125,5 mila; (ii) in data 25 novembre 2020, Sorgente SGR ha notificato l'atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo, con contestuale domanda di controgaranzia e chiamata in causa del terzo (Sorgente Group Italia S.r.l.) e domanda riconvenzionale; (iii) in data 10 febbraio 2021 - nella prima udienza del giudizio di opposizione - il Tribunale di Milano ha concesso la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo n. 12670/2020 ai sensi dell'art. 648 cod. proc. civ., assegnando alle parti termini per il deposito delle memorie di cui all'art. 183, comma 6 cod. proc. civ. e rinviando la causa per la discussione sulle istanze istruttorie all'udienza del 24 giugno 2021.

Con comunicazione del 12 gennaio 2021 la CSSF ha informato che il Tribunale di Lussemburgo in data 7 gennaio 2021 ha disposto la liquidazione giudiziale di HTBF ed ha nominato il Liquidatore incaricato della procedura.

Si sottolinea come il *Management* di Nova Re si sia continuativamente e costantemente adoperato in una attività di richiesta di documentazione in merito alla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo HTBF -€ ed in merito agli attivi detenuti dal Fondo stesso, e di ricognizione ed analisi della documentazione pervenuta.

In particolare, nell'attività di acquisizione della documentazione relativa al Fondo HTBF - € e nella definizione di talune *assumptions* di base ai fini del processo valutativo degli strumenti finanziari, il *Management* di Nova Re si è avvalso in maniera rilevante delle comunicazioni pervenute da Main Source S.A..

Main Source, S.A., in una prima fase, ha trasmesso a Nova Re il bilancio del Fondo HTBF - € al 31 dicembre 2017, sottoposto a revisione contabile da parte della società di revisione PKF in data 05 marzo 2020, le valutazioni delle partecipazioni societarie e degli attivi immobiliari detenuti dal Fondo HTBF-€ eseguite da Duff & Phelps al 31 dicembre 2018 ed altri dati contabili aggiornati al 30 giugno 2018 ed al 31 dicembre 2018, confermando, quale *assumption* di base, che il patrimonio del Fondo HTBF - € non ha, a partire dal 1 gennaio 2018, subito alterazioni, non avendo lo stesso compiuto nuovi rilasci di garanzie rispetto a quanto già in essere, né effettuato dismissioni e/o rimborsi di capitale ai quotisti.

Nel mese di gennaio 2021, Main Source ha reso disponibile una bozza di bilancio di HTBF - comparto Euro al 31 dicembre 2018 ed una bozza, datata 8 gennaio 2021, della relazione della PKF Audit & Conseil sulla revisione contabile di detto bilancio. Tale bozza di bilancio 2018 contiene informazioni sugli eventi successivi accaduti fino al termine dell'esercizio 2020.

Inoltre, sempre nel mese di gennaio 2021, la Società ha conferito mandato a Patrigest S.p.A. per l'elaborazione di una *market opinion* in modalità *desktop* su due asset ricettivi siti in Francia inclusi negli attivi del Fondo HTBF - €.

La stima del *fair value* delle obbligazioni ha seguito approcci valutativi applicati alle attività finanziarie deteriorate (cosiddetti Non Performing Loan), in particolare stimando, sulla base delle informazioni disponibili e di puntuali e motivate assumptions, l'exit price dell'obbligazione in relazione al valore di cessione forzata dei beni inclusi nel patrimonio del Fondo. Tale metodologia valutativa (*Judicial Market Value*) risulta coerente con le specifiche azioni di recupero della propria posizione creditoria avviate ed esperite anche in sede giudiziaria nel corso dell'esercizio 2020 dalla Società.

In considerazione delle informazioni disponibili alla data di redazione della presente Relazione finanziaria annuale, in particolare dell'avvenuta scadenza del prestito obbligazionario avvenuta nel mese di ottobre 2020, si è ritenuto opportuno affiancare all'approccio valutativo del *Judicial Market Value* un ulteriore approccio valutativo.

Tale approccio prevede che la stima del *fair value* di un credito deteriorato possa essere stimato tramite l'utilizzo di un *Recovery Rate* identificato sulla base di un'analisi di benchmark in considerazione della durata intercorsa dalla scadenza del credito sino alla sua cessione. Il Fair Value è quindi stimato applicando il *Recovery Rate* al valore nominale del credito.

Nelle metodologie di valutazione adottate, il fair value delle obbligazioni viene determinato:

- nella prima metodologia come valore attuale del prezzo di cessione degli asset posseduti dal fondo e posti a garanzia, considerato pro-quota per la percentuale di partecipazione al totale delle passività della società debitrice. Il fair value delle obbligazioni è quindi stimato come pari al valore del *Judicial Market Value* (JMV), attualizzato in base al periodo stimato di durata della procedura di recupero;
- nella seconda metodologia applicando al valore nominale del credito un *recovery rate* (tasso di recupero del credito) identificato sulla base di un'analisi di benchmark in considerazione della durata intercorsa dalla scadenza del credito sino alla sua cessione e al valore nominale del credito. Per stimare il valore di *Recovery Rate* è stato preso in considerazione il prezzo di cessione di crediti inesigibili in percentuale del loro valore nominale registrato mediamente in Italia per il periodo 2017-2019, come riportato nel documento "Notes on Financial Stability and Supervision" emesso da Banca di Italia a dicembre 2020. È stato considerato, in particolare, il tasso di recupero medio per crediti assistiti da garanzie reali e scaduti da un periodo compreso tra 0 e 2 anni registrato nel 2017, in quanto in tale anno è stata realizzata la cessione di alcuni crediti aventi a garanzia immobili prestigiosi; tale tasso di recupero, pertanto, è stato considerato maggiormente in linea con le caratteristiche del credito in esame.

Per entrambe le metodologie, il processo valutativo si è basato su assunzioni dei parametri riscontrabili sul mercato, selezionati ed imputati con un approccio prudenziale.

Considerando le suddette metodologie, sulla base delle analisi e delle considerazioni precedentemente esposte, con riferimento alla data del 31 dicembre 2020; il fair value dell'obbligazione iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2020 è pari a 3.186 migliaia di Euro.

Con riferimento, invece, alla valorizzazione del Diritto aggiuntivo in considerazione del mancato riscontro da parte di Main Source a fronte dell'esercizio dell'opzione put avvenuto da parte di Nova

Re nel mese di gennaio 2020, ai fini della predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, è stato stimato pari a zero il *fair value* dello strumento derivato, confermando quindi l'impostazione adottata in sede di predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2019, laddove era stato oggetto di annullamento, con contropartita conto economico, il valore che era stato rilevato al 31 dicembre 2018.

Con riferimento, infine, alla garanzia aggiuntiva rilasciata da Sorgente SGR in nome e per conto del Fondo Tulipano comparto Donatello, ai fini della predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, coerentemente con l'approccio seguito nei precedenti esercizi, non ha rilevato alcun *asset* in bilancio coerentemente con le indicazioni dello IAS 37 per i *contingent assets* che impongono di non valorizzare simili diritti fino alla certezza dell'esito positivo del *claim* avanzato. Tale impostazione introduce un ulteriore fattore di prudenza, nella stima della posizione, implicito nello IAS 37.

La voce Attività finanziarie al *fair value* includeva al 31 dicembre 2019 altresì gli investimenti delle temporanee eccedenze di liquidità sottoscritti dalla Società in quote di fondi comuni di investimento (fondi di OICR, quote di OICR o portafogli di quote di OICR) gestiti da primari gestori patrimoniali qualificati. Nel corso del primo semestre 2020 la Società ha liquidato 792 migliaia di Euro in tale tipologia di strumenti.

Al 31 dicembre 2019 la voce "Attività finanziarie al fair value" includeva, infine, il valore del corrispettivo spettante a Nova Re in base ai termini dell'opzione di riacquisto concessa alla controparte Hotel alla Salute S.r.l. nell'ambito della transazione avente ad oggetto l'acquisizione di un complesso immobiliare a destinazione alberghiera sito in Verona. Questo in quanto la presenza dell'opzione di riacquisto non permetteva di considerare trasferito il controllo sul complesso immobiliare, ma imponeva di rappresentare l'operazione quale un'attività finanziaria da rappresentare in base al principio IFRS 9. Al 31 dicembre 2019, la voce includeva anche gli importi relativi ai canoni di locazione maturati nel periodo e non ancora incassati e costi di acquisizione capitalizzati per 151 migliaia di Euro. Nel corso del primo semestre 2020, è intervenuta la caducazione dell'esercizio dell'opzione, con conseguente liberazione dell'immobile da qualsiasi impegno contrattuale precedentemente assunto con Hotel alla Salute S.r.l..

Dato quanto sopra rappresentato, ai fini della predisposizione della presente relazione al 31 dicembre 2020, Nova Re ha riclassificato nella voce investimenti immobiliari l'ammontare di Euro 7.651 mila iscritto nella voce "attività finanziarie al fair value" al 31 dicembre 2019 (al netto dei crediti incassati nel primo trimestre 2020 per 138 migliaia di Euro).

Nota 8. Crediti e altre attività correnti

La voce include attività finanziarie valutate al costo ammortizzato composte da crediti commerciali, crediti tributari e altri crediti come di seguito meglio dettagliato.

	31/12/2020	31/12/2019
Crediti verso conduttori	743	575
Crediti verso società controllate	13	13
Crediti verso altre parti correlate	3	3
Fondo svalutazione crediti	(436)	(248)
<i>Crediti verso clienti netti</i>	323	343
Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19	689	0
Crediti tributari	520	498
Crediti finanziari verso controllata	415	130
Capex contribution - quota corrente	215	122
Crediti verso controllata da consolidato fiscale	132	107
Ratei e risconti attivi	92	37
Costi differiti acquisto asset	23	0
Depositi cauzionali	1	1
Altri crediti	2	110
Totale	2.412	1.348

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 323 migliaia di Euro (343 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e sono composti principalmente da:

- o crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 743 migliaia di Euro di cui Euro 185 migliaia oggetto di svalutazione al 31 dicembre 2020; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 293 migliaia di Euro;
- o crediti derivanti dalla precedente proprietà completamente svalutati per 248 migliaia di Euro;
- o crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Tiziano Comparto San Nicola per 2 migliaia di Euro e crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Donatello Comparto Tulipano per 0,5 migliaia di Euro; tali crediti sono stati oggetto di svalutazione al 31 dicembre 2020.

Con riferimento al fondo a copertura perdite si riporta di seguito la movimentazione del periodo.

	Fondo svalutazione Crediti
Saldo al 01/01/2020	(248)
Accantonamenti	(807)
Rilascio	0
Utilizzo	619
Saldo al 31/12/2020	(436)

Gli accantonamenti e gli utilizzi del fondo svalutazione crediti rilevati nel periodo sono imputabili agli effetti che la pandemia da COVID-19 ha avuto sulle asset class alberghiera e retail in quanto alcuni conduttori hanno subito importanti perdite economico-finanziarie dovute principalmente alla forzata chiusura degli esercizi commerciali e al conseguente calo dei fatturati. A partire dal mese di marzo 2020 sono infatti iniziate le interlocuzioni con i conduttori volte all'individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento dei danni prodotti dalla pandemia, con la finalità di salvaguardare la qualità delle relazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, al fine di mitigare il rischio che, a fronte della crisi

caratterizzante l'attività dei predetti *tenants*, l'esperimento dei rimedi previsti contrattualmente potesse condurre all'interruzione dei relativi rapporti, con effetti negativi sul *business* e sulle prospettive della Società. Le suddette interlocuzioni si sono finalizzate nel mese di luglio 2020.

La Società prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19

La voce fa riferimento alle riduzioni temporanee concesse ai clienti OVS e SHG Hotel con riferimento ai canoni di locazione oggetto di specifici accordi siglati nel mese di luglio 2020. Le suddette riduzioni temporanee di canoni saranno imputate linearmente lungo la vita dei contratti di locazione a riduzione dei ricavi.

Crediti tributari

Correnti	31/12/2020	31/12/2019
Crediti verso Erario per IVA	476	453
Crediti verso Erario per imposte	31	32
Altri crediti tributari	13	13
Crediti tributari correnti	520	498

I crediti tributari presentano un saldo pari a 520 migliaia di Euro (498 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2019 per 476 migliaia di Euro (453 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019);
- crediti IRAP per 31 migliaia di Euro;
- crediti tributari verso altri per 13 migliaia di Euro.

Crediti finanziari verso controllata

La voce, pari a 415 migliaia di Euro, fa riferimento al finanziamento fruttifero erogato alla controllata Cortese Immobiliare S.r.l. in varie tranches nel corso dell'esercizio (operazione con parti correlate). Il finanziamento fruttifero erogato nell'esercizio 2019 per 130 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 è stato interamente rimborsato in data 29 luglio 2020.

Capex contribution- quota corrente

La voce fa riferimento alla quota entro l'esercizio successivo del *capex contribution* erogato nel 2018 al cliente OVS per l'immobile di Milano, Via Spadari e per l'immobile di Milano, Via Cuneo erogato nel secondo semestre 2020. Tale importo fa riferimento alla quota che verrà portata a riduzione dei ricavi da locazione nel corso dei successivi 12 mesi.

Crediti verso controllata da consolidato fiscale

Il credito pari a 132 migliaia di Euro fa riferimento all'importo iscritto nei confronti della controllata Cortese Immobiliare S.r.l. in applicazione del contratto di consolidato fiscale in essere a partire dall'esercizio 2018 (operazione con parti correlate).

Ratei e risconti attivi

Correnti	31/12/2020	31/12/2019
Ratei attivi	3	8
Risconti gestione immobiliare	48	20
Altri risconti	40	9
Ratei e risconti attivi correnti	92	37

La voce Risconti gestione immobiliare pari a 48 migliaia di Euro (20 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) afferisce principalmente al costo delle assicurazioni per 20 migliaia di Euro e a fee su canoni fatturati di competenza 2021.

Costi differiti per acquisto asset

Tali costi fanno riferimento a consulenze legali e notarili connesse all'acquisto di ulteriori porzioni dell'immobile di Milano, Via Spadari finalizzati nei primi mesi del 2021.

Altri crediti

Altri crediti	31/12/2020	31/12/2019
Anticipi a fornitori terzi	0	81
Altri crediti verso parti correlate	0	24
Altri crediti	2	5
Altri crediti	2	110

I crediti verso altri, pari a 111 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 sono stati regolati e incassati nel corso dell'esercizio per Euro 108 migliaia.

Nota 9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31/12/2020	31/12/2019
Depositi bancari e postali	24.431	440
Conti correnti vincolati	472	34
Denaro e valori in cassa	0	1
Totale	24.903	475

Ammontano complessivamente a 24.903 migliaia di Euro (475 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e sono rappresentate principalmente da depositi bancari e postali. L'incremento significativo rispetto al 31 dicembre 2019 è imputabile al versamento per aumento di capitale per cassa avvenuto in data 2 novembre 2020 da parte dell'azionista di controllo CPI Property Group S.A. per Euro 25.990 migliaia.

PATRIMONIO NETTO

Nota 10. Patrimonio Netto

(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	Utile(Perdita) d'esercizio	Totale
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
Destinazione risultato 2019	0	0	288.997	15.210	0	0	0	(304.208)	0
Aumento di capitale	25.989.630	0	0	0	0	0	0	0	25.989.630
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(1.270.491)	0	0	0	(1.270.491)
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	212.557	0	0	0	212.557
Cancellazione piano di performance share	0	0	0	0	(267.815)	0	267.815	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	1.418.268	800	0	0	1.419.068
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(9.147.540)	(9.147.540)
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	1.418.268	800	0	(9.147.540)	(7.728.472)
Saldo al 31/12/2020	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.637.639)	(9.147.540)	85.146.632

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020 ed è costituito da n. 22.025.109 azioni ordinarie.

In data 2 novembre 2020 CPI Property Group S.A. ha sottoscritto n. 11.012.555 nuove azioni ordinarie della società con un versamento in denaro pari a 25.989.629,80 Euro.

Le voci Riserva legale e Riserva di *fair value* risultano movimentate sulla base della delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 15 luglio 2020 con riferimento alla destinazione dell'utile di esercizio 2019 come segue: (i) per 15 migliaia di Euro a Riserva legale e per 289 migliaia di Euro a integrazione della Riserva da *fair value* per sua natura non distribuibile.

La colonna Altre riserve, che include le variazioni della riserva negativa per costi da aumento di capitale, della riserva negativa per acquisto azioni proprie, della riserva di *cash flow hedge* e della riserva per piani di *performance share*. Di seguito le principali variazioni occorse nel periodo:

- o scarico della riserva negativa di *cash flow hedge* per 1.418 migliaia di Euro; nel mese di gennaio 2021 il derivato di copertura IRS è stato anticipatamente rimborsato contestualmente al rimborso anticipato del mutuo ipotecario concesso in data 29/12/2017 da Unicredit S.p.A. In ragione di quanto descritto i futuri flussi finanziari coperti dallo strumento derivato, alla data del 31 dicembre 2020, non risultano più altamente probabili e al contempo non risulta possibile che si verifichino in futuro;
- o iscrizione di costi netti legati all'aumento di capitale per 1.270 migliaia di Euro sostenuti e direttamente riferibili all'operazione di aumento di capitale conclusasi nel mese di novembre 2020. Le spese in oggetto includono costi direttamente riferibili alla operazione, tra i quali onorari corrisposti a legali, fiscalisti ed altri professionisti; i costi, invece, relativi alle altre prospettate operazioni di aumento di capitale che non si sono verificate sono state riclassificate alla voce "altri costi e oneri" del conto economico;
- o iscrizione della quota di *fair value* pari a 213 migliaia di Euro in accordo con l'IFRS 2 a seguito di accelerazione del vesting dello strumento in relazione alla cancellazione del piano di incentivazione triennale. Successivamente la riserva è stata azzerata con contropartita la voce Utili/(Perdite)Perdite a nuovo per 267 migliaia di Euro (comprensivi della quota accantonata nel 2019).

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è negativa ed ammonta a 17 migliaia di Euro ed è relativa agli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto dei dipendenti della Società ai sensi dello IAS 19.

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

Descrizione	31/12/2020	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Dividendi	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale sociale	63.265					
Riserve di capitale:						
Riserva da sovrapprezzo azioni	22.931	C	22.931			(13.963)
Riserve di utili:						
Riserva legale	7.123	B				
Riserva da <i>fair value</i>	8.139					
Riserva copertura perdite		B				
Altre riserve:						
Costi per aumento di capitale	(3.359)					
Riserva negativa per acquisto azioni proprie	(149)					
Altre componenti di conto economico complessivo	(17)					
Utili (Perdite) a nuovo	(3.638)					
Utile(perdita) del periodo	(9.148)					
Totale	85.147			0	0	(13.963)
Quota non distribuibile			5.530			
Residua quota distribuibile			17.401			

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

PASSIVO

Nota 11. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2019
Debiti per TFR	249	154
Totale	249	154

Movimentazione Debiti per TFR

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo iniziale al 01/01/2020	154	114
Utili/Perdite attuariali	(1)	(7)
Utilizzo	0	(43)
Accantonamenti	94	89
Oneri finanziari IAS 19	2	1
Saldo finale al 31/12/2020	249	154

Il saldo finale, pari a 249 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020 (154 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019), 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.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 94 migliaia di Euro (89 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) tra i costi del personale, per 2 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 1 migliaia di Euro (7 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2019) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%
Probabilità di dimissioni	5%

IPOTESI FINANZIARIE	31/12/2020
Tasso annuo di attualizzazione	0,34%
Tasso annuo di inflazione	0,80%
Tasso annuo incremento TFR	2,10%
Tasso annuo di incremento salariale	3,00%

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

In particolare, occorre notare come:

- o il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con *duration* 10+ rilevato alla data della valutazione;

- il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice Civile è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- Il tasso annuo di incremento salariale applicato esclusivamente per le Società con in media meno di 50 dipendenti nel corso del 2006 è stato determinato in base a quanto comunicato dai Responsabili della Società.

Alla data del 31 dicembre 2020 l'organico della Società è composto da n. 11 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2020	31/12/2019
Dirigenti	3	3
Quadri	5	4
Impiegati	3	4
Totale	11	11

Divisione per media annua	2020	2019
Dirigenti	3	3
Quadri	5	4,3
Impiegati	3	3,3
Totale	11	10,6

Nota 12. Debiti verso banche e altri finanziatori

	31/12/2020	31/12/2019
Non correnti		
Mutui ipotecari	4.967	53.063
Debiti verso altri finanziatori	5.025	5.422
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	9.992	58.485
Correnti		
Mutui ipotecari	52.708	887
Debiti verso altri finanziatori	205	1.012
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	52.913	1.900
Totale	62.905	60.385

Al 31 dicembre 2020 la Società ha in essere tre contratti di finanziamento; oltre a quelli in essere al 31 dicembre 2019 la Società ha ottenuto un ulteriore finanziamento pari a 2 milioni di Euro, garantito dal Mediocredito Centrale, da parte dell'istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40. Il finanziamento di Banca Centro Lazio ha scadenza il 30 settembre 2026 e un tasso di interesse contrattuale pari all'Euribor/360 a tre mesi maggiorato di uno *spread* pari al 2,9 punti percentuali.

Alla luce degli elementi di contesto conosciuti nel corso del periodo e dell'incertezza sull'evoluzione della pandemia e degli interventi normativi correlati, al fine di mitigare i potenziali effetti sulle voci di ricavo e/o relativi incassi derivanti da una dilazione o riduzione dei canoni di locazione che sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni in corso con i conduttori, il Gruppo ha ritenuto opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 30 giugno 2021 (a seguito dell'estensione avvenuta con l'approvazione della Legge di Bilancio del 30 dicembre 2020) dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. "Cura Italia" e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere. Le dilazioni accordate dagli istituti di credito sono state riflesse nel costo ammortizzato dei debiti, ove applicabile, e nella classificazione degli stessi come

correnti e non correnti. L'incremento significativo dei mutui per la quota corrente è imputabile alla riclassifica del valore del mutuo Unicredit per Euro 52.553 migliaia a seguito del valore assunto dal parametro del covenant ISCR misurato alla data del 31 dicembre 2020.

Infatti, con riferimento agli impegni finanziari derivanti dal contratto di finanziamento in essere con UniCredit S.p.A. e nello specifico con riferimento al suddetto covenant ISCR (rapporto fra Ebitda e interessi netti) si segnala che alla data del 31 dicembre 2020 lo stesso risulta inferiore al floor previsto (1,35x) nell'interpretazione legale più ampia che il denominatore prenda in considerazione il valore degli interessi contabilizzati e non quelli corrisposti, cosa che in quest'ultimo caso renderebbe incalcolabile tale indicatore. Si ricorda infatti che la Società, a partire dal mese di marzo 2020 si è avvalsa dei benefici previsti fino al 30 giugno 2021 richiedendo la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere (comprensivi delle rate interessi).

Di seguito si riportano i risultati della verifica semestrale del rispetto dei *covenants* del finanziamento.

parametro	Limiti	Esito
LTV	pari o minore al 65%	53,69%
LTV Globale	pari o minore al 65%	50,22%
ISCR* (rapporto tra EBITDA e interessi netti)	superiore a 1,35x	-0,3x

*L'ISCR è calcolato considerando interessi netti, commissioni e costi di chiusura *hedging* maturati e contabilizzati ancorché non corrisposti in ragione delle moratorie concesse dagli istituti finanziatori

Si segnala che il finanziamento è stato interamente rimborsato in via anticipata e volontaria in data 29 gennaio 2021; l'iscrizione del valore al 31 dicembre tra le passività correnti ha altresì comportato il rilascio della quota dei costi iniziali del finanziamento per Euro 573 migliaia che altrimenti sarebbero stati ammortizzati nel corso dei futuri esercizi 2021-2023.

La voce Debiti verso altri finanziatori fa principalmente riferimento per 5.163 migliaia di Euro, di cui 176 migliaia di Euro entro l'esercizio e 4.987 migliaia di Euro oltre l'esercizio relativi al debito verso Unicredit Leasing per il contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi.

Si riportano di seguito, ai sensi dello IAS 7 "Rendiconto finanziario", le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento (incluse le passività per strumenti derivati). La tabella consente di riconciliare i flussi monetari esposti nel Rendiconto finanziario con il totale delle variazioni registrate nell'esercizio dalle poste patrimoniali che concorrono all'indebitamento finanziario netto. Il prospetto include anche le variazioni delle passività per strumenti finanziari derivati analizzati alla successiva voce 14. Passività per strumenti derivati.

	Flussi non monetari					31/12/2020
	31/12/2019	Flusso monetario	Variazioni di fair value	Variazioni costo ammortizzato	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	58.485	1.868	0	74	(50.435)	9.992
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.900	(321)	0	573	50.761	52.913
Passività per strumenti derivati non correnti	1.008	0	0	0	(1.008)	0
Passività per strumenti derivati correnti	581	0	327	0	1.008	1.916
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	61.974	1.547	327	647	326	64.821
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(475)	(24.428)	0	0	0	(24.903)
Indebitamento finanziario netto	61.499	(22.881)	327	647	326	39.918

Di seguito si riporta, ai sensi dell'IFRS 7, l'analisi delle scadenze per le passività finanziarie:

Passività	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	62.905	52.913	1.410	6.375	2.207

Nota 13. Passività per strumenti derivati

	31/12/2020	31/12/2019
Non correnti		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	0	1.008
Passività per strumenti derivati non correnti	0	1.008
Correnti		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	1.916	581
Passività per strumenti derivati correnti	1.916	581
Passività per strumenti derivati	1.916	1.589

Le passività per strumenti derivati rappresentano il *mark to market* al 31 dicembre 2020 del contratto derivato per copertura dal rischio di fluttuazione del tasso di interesse del finanziamento Unicredit, stipulato in data 29 gennaio 2018. Come sopra anticipato, in data 29 gennaio 2021, la Società ha rimborsato in via anticipata e volontaria il mutuo ipotecario con Unicredit; in pari data la società ha terminato altresì il contratto derivato a copertura dei flussi di cassa del finanziamento stesso per un importo pari a Euro 1.926 migliaia.

Di seguito si riporta, ai sensi dell'IFRS 7, l'analisi delle scadenze delle passività per strumenti derivati.

	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Passività per strumenti derivati	1.916	1.916	0	0	0

Nota 14. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2019
Correnti		
Debiti commerciali verso terzi	842	2.610
Debiti commerciali verso parti correlate	177	274
Altri debiti	191	169
Debiti diversi verso parti correlate	89	136
Debiti tributari	82	91
Debiti verso istituti di previdenza	60	63
Ratei e risconti passivi	1.070	40
Totale	2.511	3.383

Debiti commerciali

La voce debiti verso fornitori presenta un saldo pari a 842 migliaia di Euro (2.610 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019). La voce si decrementa principalmente in relazione al pagamento dei debiti relativi ai lavori effettuati sugli immobili di Roma Via Zara e Bari, Viale Dioguardi.

I debiti commerciali verso parti correlate fanno riferimento a debiti verso Polimnia RES relativi ai corrispettivi maturati per le attività di property e facility management per Euro 75 migliaia di Euro e a debiti verso Tiberia S.r.l. per 102 migliaia di Euro relativi a fatture da ricevere in relazione ai costi comuni 2019 (per 7 migliaia di Euro) e 2020 (per 95 migliaia di Euro).

Altri Debiti e debiti diversi verso parti correlate

Altri debiti	31/12/2020	31/12/2019
Debiti verso il personale	98	75
Altri debiti	85	84
Debiti verso Organismo di Vigilanza	8	10
Totale Altri Debiti	191	169
Debiti verso Amministratori	34	66
Debiti verso Sindaci	55	70
Totale Debiti diversi verso parti correlate	89	136

Gli Altri debiti ammontano a 191 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, a fronte di un saldo di 169 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019, e sono composti prevalentemente da:

- debiti verso il personale per 98 migliaia di Euro relativi a note spese, ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2020;
- altri debiti per 85 migliaia di Euro (84 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019);
- il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 8 migliaia di euro.

I Debiti diversi verso parti correlate ammontano a 89 migliaia di Euro e sono riferiti a debiti verso amministratori professionisti per 34 migliaia di Euro e a debiti verso Sindaci per 55 migliaia di Euro.

Debiti tributari

Correnti	31/12/2020	31/12/2019
Altri debiti tributari	82	91
Debiti tributari correnti	82	91

I debiti tributari presentano un saldo pari a 82 migliaia di Euro (91 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e sono relativi alle ritenute su redditi di lavoro dipendente e autonomi pagate nei primi mesi del 2021.

Debiti verso istituti di previdenza

Debiti verso istituti di previdenza	31/12/2020	31/12/2019
Debiti verso INPS	54	57
Debiti verso INAIL	2	2
Enti previdenziali vari	4	4
Totale debiti verso istituti di previdenza	60	63

I debiti verso istituti di previdenza ammontano ad 60 migliaia di Euro (63 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2020 pagati nel mese di gennaio 2021.

Ratei e risconti passivi

La voce ratei e risconti passivi, pari a 1.070 migliaia di Euro, fa principalmente riferimento ai canoni di locazione fatturati in via anticipata relativi al primo trimestre 2021 nell'ambito degli accordi stipulati nel mese di luglio 2021 con il cliente OVS.

Rischi e impegni

I rischi a cui è soggetta la Società e le relative mitigazioni sono ampiamente illustrati nell'ambito del paragrafo relativo alla gestione dei rischi.

In merito al finanziamento contratto da Nova Re con Unicredit S.p.A, è stato concordato con l'istituto di credito quanto segue:

- ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto del rifinanziamento per 149 milioni di Euro;
- pegno sui conti correnti bancari operativi legati al contratto di finanziamento e al contratto IRS per copertura dal rischio di oscillazione del tasso di interesse con eccezione del conto sul quale saranno riversati gli ammontari da distribuire come dividendi.

Si segnala che in data 16 febbraio 2021, a seguito del rimborso anticipato e il volontario del mutuo ipotecario Unicredit, lo stesso istituto ha acconsentito alla cancellazione totale dell'ipoteca, allo scioglimento della cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto e all'estinzione del pegno sui conti correnti bancari.

In merito al mutuo ipotecario acceso nell'esercizio con la controparte Imprebanca S.p.A. si segnalano le seguenti condizioni:

- ipoteca di primo grado sull'immobile di Verona oggetto del finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto.

CONTO ECONOMICO

Nota 15. Ricavi da locazioni

	31/12/2020	31/12/2019
Locazioni immobiliari	5.266	4.748
Riaddebiti a conduttori	126	102
Ricavi da locazione	5.392	4.850

La voce pari a 5.392 migliaia di Euro riflette i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

La variazione dei ricavi da locazioni immobiliari, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è riferibile ai seguenti fattori:

- con riferimento all'immobile di Bari, Via Dioguardi per il 2020 i canoni di competenza sono stati pari ad Euro 963 migliaia di Euro mentre nel 2019 gli stessi ammontavano ad Euro 723 migliaia; il contratto con il Ministero della Giustizia per il primo semestre 2019 prevedeva un canone ridotto in ragione della contestuale effettuazione di importanti valorizzazioni all'immobile. Il canone contrattuale è entrato a regime a partire dal 1° luglio 2019 (963 migliaia di Euro su base annua);
- con riferimento all'immobile di Milano, Via Spadari i canoni da locazione riflettono il rilascio della quota di competenza di capex contribution a riduzione degli stessi per 122 migliaia di Euro;
- i ricavi da locazione relativi all'immobile di Milano, C.so San Gottardo, pari a 745 migliaia di Euro, riflettono la variazione in riduzione del canone rispetto al primo semestre 2019 in seguito all'accordo raggiunto con la controparte OVS nell'ambito del piano di riqualificazione, da quest'ultima avviato dei propri punti vendita, e prevede, dunque, un canone di locazione ridotto rispetto al precedente contratto di locazione scaduto a gennaio, limitatamente al primo periodo locativo, per permettere al conduttore di effettuare gli investimenti necessari al completo rilancio del punto commerciale;
- l'immobile di Verona è entrato nel portafoglio della Società a partire dal mese di maggio 2019. Essendo l'immobile iscritto, a partire dalla data di acquisizione e sino al 31 dicembre 2019 tra le attività finanziarie al fair value, i ricavi da locazione dell'esercizio 2019 erano classificati alla voce Proventi finanziari. Nel corso del 2020, essendo venuto meno il diritto di opzione in capo al venditore dell'immobile, quest'ultimo è stato riclassificato alla voce Investimenti immobiliari e i relativi ricavi sono stati classificati alla presente voce Ricavi da locazione a partire dal mese di marzo 2020 mentre per i primi due mesi nella voce Proventi/(Oneri) finanziari netti.

Immobilie	31/12/2020	31/12/2019
Milano, Via Spadari	1.434	1.438
Milano, Via Cuneo	1.131	1.136
Milano, C.so San Gottardo	745	881
Roma, Via Zara	743	672
Bari, Via Dioguardi	963	723
Verona, Via Unità d'Italia	376	0
	5.392	4.850

Nota 16. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

I costi inerenti il patrimonio immobiliare ammontano ad Euro 1.900 migliaia al 31 dicembre 2020 e sono rappresentati nella seguente tabella per tipologia di costo e confrontati con il 31 dicembre 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
IMU	633	540
Rilevazione perdite su crediti per concessioni COVID-19	608	0
Svalutazione di crediti commerciali	185	0
Costi di <i>property, building e facility management</i>	72	100
Manutenzioni e spese di gestione locali	91	205
Imposte di registrazione contratti	68	11
Utenze	20	34
Consulenze legali, notarili e spese professionali	49	44
Assicurazioni	25	22
Consulenze immobiliari	61	70
Consulenze tecniche	29	4
Vigilanza e portierato	8	84
Altre imposte e tasse	5	35
Altri oneri	46	10
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	1.900	1.159

I costi per IMU e imposte di registro, sono relativi alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare; i costi per IMU si incrementano principalmente per l'imposta relativa all'asset alberghiero di Verona per 71 migliaia di Euro il cui costo, nel precedente esercizio, era classificato alla voce Proventi/(Oneri) finanziari in ragione della classificazione dell'asset alla voce Attività finanziarie al fair value come precedentemente illustrato.

La rilevazione delle perdite su crediti per concessioni COVID-19 fa riferimento alle riduzioni temporanee di canone concesse ai conduttori OVS e SHG Hotel Verona S.r.l. nell'ambito delle trattative concluse nel mese di luglio 2020.

La voce svalutazione di crediti commerciali fa riferimento agli effetti valutazione, al 31 dicembre 2020, della recuperabilità dei crediti verso il conduttore SHG Hotel Verona S.r.l. con il quale la Società ha in essere un contenzioso e al quale è stato intimato lo sfratto per morosità da parte del Tribunale di Verona.

I costi di *property, building e facility management* sono relativi alle attività di gestione immobiliare ordinaria e amministrativa degli immobili in portafoglio svolta dalla parte correlata Polimnia Res S.r.l.

I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili mentre la voce utenze comprende le spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili.

Le assicurazioni si riferiscono alle polizze *all risk* stipulate con riferimento agli immobili in portafoglio.

Nota 17. Costi di funzionamento

	31/12/2020	31/12/2019
Salari e stipendi	1.104	1.110
Oneri sociali	299	308
Trattamento di fine rapporto	97	92
Altri costi del personale	239	133
Sub totale a) Costi del personale	1.739	1.643
Emolumenti Amministratori	406	446
Consulenze legali e notarili	306	202
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	136	163
Consulenze amministrative	133	146
Costi di comunicazione e marketing	115	74
Canoni e consulenze IT	102	55
Emolumenti Collegio Sindacale	83	83
Compensi revisori professionisti	60	60
Altre consulenze	25	100
Consulenze finanziarie	41	263
Spese viaggio, trasporto e auto	34	74
Compensi <i>internal auditor</i>	26	26
Compensi Organismo di Vigilanza	22	21
Utenze	17	20
Servizi HR	16	6
Assicurazioni	15	40
Consulenze immobiliari	19	74
Commissioni e spese bancarie	7	255
Commissioni per acquisto azioni proprie	0	11
Consulenze tecniche	12	4
Diversi	35	36
Sub totale b) Costi generali	1.606	2.159
Costi di funzionamento	3.345	3.802

Tale voce include i costi relativi alla normale operatività della Società, tra cui:

- i costi del personale ammontano a 1.739 migliaia di Euro (1.643 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019); tali costi sono in linea con quelli rilevati nell'esercizio 2019 ad eccezione della voce "Altri costi del personale" che include un effetto pari a 212 migliaia di Euro relativo all'accantonamento del costo relativo al piano di *performance share* che è stato cancellato nel mese di agosto 2020. Si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione per ulteriori informazioni;
- le consulenze legali si incrementano principalmente in relazione ai contenziosi sorti nel 2020 nei confronti di Main Source S.A. e Sorgente SGR in A.s., di Sorgente Group Italia S.r.l. e del conduttore SHG Hotel Verona S.r.l.;
- le Spese di gestione locali si riducono rispetto al precedente esercizio in relazione al trasferimento, a partire dal 1° ottobre 2020, della sede legale e operativa in Via Zara, 28 che ha permesso un risparmio alla Società in relazione ai costi comuni riaddebitati. Si segnala che la voce include 95 migliaia di Euro per costi comuni afferenti al contratto di sublocazione con Tiberia S.r.l. (parte correlata) maturati dal 1° gennaio al 30 settembre 2020;
- la voce Canoni e consulenze IT si incrementa per l'entrata a regime di contratti, in essere dalla seconda metà del 2019, per servizi di conduzione, canoni per software gestionali e contabili e per noleggi di apparecchiature informatiche;

- le consulenze finanziarie si riducono principalmente a seguito della cessazione di un contratto di corporate broking; tali costi, nel 2019 includevano altresì i corrispettivi per la predisposizione del Piano Industriale 2020-2024 nonché i costi sostenuti per la ricerca relativa al titolo Nova Re pubblicata da Integrae SIM nel mese di maggio 2019;
- le commissioni bancarie si riducono significativamente, rispetto al precedente esercizio, in quanto nel 2019 erano stati sostenuti costi una tantum per l'uscita da taluni investimenti di liquidità e *waiver fee* in relazione al contratto di mutuo ipotecario con Unicredit.

Nota 18. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2019
Altri proventi	20	0
Totale	20	0

La voce include un provento pari a 15 migliaia di Euro relativo ad uno sconto accordato da un fornitore in relazione al pagamento di fatture per lavori i cui costi sono maturati negli esercizi precedenti.

Nota 19. Ammortamenti

La voce accoglie le quote di ammortamento per l'esercizio delle immobilizzazioni immateriali (14 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (127 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 19 migliaia di Euro.

L'ammortamento dei diritti d'uso fa riferimento, per 98 migliaia di Euro al diritto iscritto sino al 5 maggio 2020 del contratto di leasing passivo con Tiberia S.r.l. per la sublocazione della sede della Società Capogruppo ai sensi dell'IFRS 16.

Nota 20. Adeguamento al fair value delle attività finanziarie

	31/12/2020	31/12/2019
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	1.855	687
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	1.855	687

La voce Adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari pari a 1.855 migliaia di Euro afferisce all'adeguamento al *fair value* dei titoli obbligazionari in portafoglio, per nominali 6 milioni di Euro iscritti alla voce Attività finanziarie al *fair value* alla cui nota si rimanda per maggiori informazioni.

Nota 21. Altri costi ed oneri

	31/12/2020	31/12/2019
Rilascio costi mancate operazioni aumento capitale	123	0
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	82	67
Contributi associativi	41	51
Altri oneri	50	79
Costi per rilascio garanzie	14	15
Totale Altri costi ed oneri	310	212

Gli altri costi e oneri includono costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi.

I costi rilasciati per mancate operazioni di aumento di capitale fanno riferimento a costi per consulenze relativi a prospettate operazioni di aumento di capitale che non si sono verificate.

I costi per rilascio garanzia, pari a 14 migliaia di euro, sono riferiti alla garanzia rilasciata da Fondo Donatello Comparto Tulipano, come precedentemente descritto, con riferimento al prestito obbligazionario iscritto alla voce 6. Attività finanziarie al *fair value* (; a tal proposito si segnala che in data 9 marzo 2020 Nova Re, con lettera inviata a Sorgente SGR S.p.A. in A.S. (e, per conoscenza, Main Source e Fondo HTBF-€), ha escusso la garanzia autonoma, richiedendo a Sorgente SGR (in qualità di gestore in nome e per conto del Fondo Donatello Comparto Tulipano) la corresponsione entro la data del 17 marzo 2020 del valore nominale delle obbligazioni (Euro 6 milioni), maggiorato del rateo degli interessi maturati. Per maggiori informazioni si rimanda a quanto riportato al paragrafo Attività finanziarie al *fair value*.

Nota 22. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2020	31/12/2019
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(3.090)	(50)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	141	3.104
Totale	(2.949)	3.054

La voce accoglie rivalutazioni e svalutazioni effettuate sul valore degli investimenti immobiliari in portafoglio sulla base delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti. Per il relativo commento si rinvia alla Nota 1. Investimenti Immobiliari.

Nota 23. Proventi/(Oneri) finanziari netti

	31/12/2020	31/12/2019
Proventi da attività finanziarie al <i>fair value</i>	75	293
Altri interessi attivi	0	76
Proventi da risoluzione <i>lease</i>	85	60
Interessi attivi da controlalite	3	2
Interessi attivi su conti correnti bancari e di mora	1	5
Ripristino valore partecipazioni in imprese controllate	0	343
Proventi finanziari	164	779
Interessi su finanziamenti bancari	(1.983)	(1.636)
Oneri su contratti derivati	(1.746)	(551)
Oneri finanziari lease rilasciato	(150)	0
Interessi su <i>lease</i>	(106)	(140)
Oneri finanziari su attività finanziarie al <i>fair value</i>	(9)	(93)
Interessi passivi su altri debiti	(3)	(2)
Svalutazione valore partecipazioni imprese controllate	(703)	0
Oneri finanziari	(4.700)	(2.422)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(4.534)	(1.643)

La voce Proventi (Oneri) finanziari netti è negativa per 4.534 migliaia di Euro (negativa per 1.643 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) ed è composta principalmente da:

- la voce Proventi da attività finanziarie al *fair value* fa riferimento ai corrispettivi spettanti a Nova Re con riferimento al *lease* dell'hotel di Verona classificato alla voce Attività finanziarie al *fair value* per il periodo intercorrente sino alla scadenza dell'opzione concessa al venditore dell'hotel come meglio indicato alla relativa nota esplicativa;
- gli altri proventi includono i proventi da risoluzione *lease* Tritone che derivano dal rilascio del diritto d'uso e della passività per lease alla data di recesso del contratto in data 5 maggio 2020 (operazione con parti correlate) e provento netto residuo di competenza del semestre relativo al lease Pisani estinto in data 31 ottobre 2020;
- interessi passivi per 1.983 migliaia di Euro sui finanziamenti in essere di cui 539 migliaia di Euro registrati in relazione al mutuo Unicredit come rilascio del costo ammortizzato;
- oneri netti su contratti derivati sullo strumento per copertura tasso di interesse per 1.746 migliaia di Euro di cui 1.418 migliaia di Euro in relazione alla riclassifica ai sensi dello IAS 1 della riserva di cash flow hedge per il venir meno della transazione sottostante in ottica prospettica;
- interessi passivi per 97 migliaia di Euro relativi al contratto di locazione finanziaria con Unicredit Leasing per l'immobile sito in Bari, Via Dioguardi;
- interessi passivi per 9 migliaia di Euro relativi ai contratti di leasing della sede di Roma sino al 5 maggio 2020 e di due auto aziendali;
- oneri finanziari su attività finanziarie al *fair value* che fanno riferimento ai costi sostenuti sull'immobile di Verona per IMU, TASI, manutenzioni, costi di gestione e imposte di registro classificati in tale voce in coerenza i ricavi da locazione, come sopra descritto; tale voce include costi sostenuti verso Polimina Real Estate Systems per 6 migliaia di Euro (operazione con parti correlate);
- oneri per svalutazione del valore della partecipazione nella controllata Cortese Immobiliare S.r.l. per 703 migliaia di Euro (ripristino di valore per 343 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) in quanto la Società ha incaricato l'esperto indipendente Axia Re di condurre una valutazione del capitale economico della controllata sulla base della quale è emerso un valore inferiore rispetto al valore di iscrizione della partecipazione pari a 703 migliaia di Euro.

Nota 24. Imposte

	31/12/2020	31/12/2019
IRES corrente	499	322
Imposte anni precedenti	(5)	14
IRAP	0	0
Totale	494	336

La Società e la controllata Cortese Immobiliare hanno sottoscritto, nel mese di ottobre 2018, il contratto di consolidato fiscale e Nova Re, in qualità di consolidante, ha comunicato l'esercizio congiunto dell'opzione per il regime di tassazione del consolidato fiscale nazionale nel modello di dichiarazione dei redditi relativi all'anno 2017.

Per effetto del regime di tassazione opzionale adottato, Nova Re ha iscritto in bilancio l'importo di Euro migliaia 499, corrispondente all'IRES di segno positivo calcolata, all'aliquota vigente del 24%, sulla perdita fiscale conseguita dalla gestione imponibile. L'iscrizione è avvenuta a fronte di un credito verso la controllata Cortese Immobiliare per 25 migliaia di Euro (operazione con parti correlate) e a imposte differite attive per 474 migliaia di Euro.

Il credito verso la Cortese Immobiliare corrisponde all'IRES calcolata sul reddito imponibile della consolidata trasferito al consolidato fiscale che ha trovato compensazione con la perdita fiscale della consolidante. Le imposte differite attive corrispondono all'IRES, calcolata all'aliquota vigente del 24%, sul risultato fiscale negativo del consolidato.

La voce IRES anni precedenti fa riferimento a una rettifica delle imposte calcolate per l'esercizio 2019 in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi nel mese di novembre 2020.

Piani di incentivazione

In data 27 agosto 2020 Assemblea dei Soci ha approvato la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. per l'esercizio 2020 illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 123-ter e 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 nonché revocato la delibera di approvazione del Piano di Performance Share 2019-2021 assunta dall'Assemblea dei Soci del 7 maggio 2019, e per l'effetto revocato il Piano di Performance Share 2019-2021 basato su strumenti finanziari della Società ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, tenuto conto che la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. prevede il rinvio dell'adozione dei nuovi sistemi di incentivazione (sia di breve periodo sia di medio-lungo periodo) all'esito del perfezionamento dell'operazione di ricapitalizzazione della Società, di cui all'unico punto di parte straordinaria.

La revoca del Piano di Performance Share 2019-2021 ha comportato l'iscrizione nel bilancio d'esercizio 2020 di un costo pari a 212 migliaia di Euro in quanto la cancellazione del piano costituisce un'accelerazione della maturazione e deve pertanto essere rilevato immediatamente l'importo che altrimenti sarebbe stato rilevato per i servizi ricevuti nel resto del periodo di maturazione.

Eventi successivi alla data di bilancio

Non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

Per la descrizione degli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio si rimanda al capitolo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio incluso nella Relazione sulla Gestione.

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta a direzione e coordinamento da parte di CPI Property Group S.A..

Si forniscono di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da CPI Property Group S.p.A.

Valori in Euro

Annual Accounts Helpdesk :

Tel. : (+352) 247 88 494
Email : centralebilans@statec.etat.lu

LQAWEP20200304T16065901_001

RCSL Nr. : B102254

Matricule : 2004 2214 745

eCDF entry date :

BALANCE SHEET

Financial year from 01/01/2019 to 31/12/2019 (in EUR)

CPI PROPERTY GROUP S.A.

40, rue de la Vallée
L-2661 Luxembourg

ASSETS

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Subscribed capital unpaid	1101 _____	101 _____	102 _____
I. Subscribed capital not called	1103 _____	103 _____	104 _____
II. Subscribed capital called but unpaid	1105 _____	105 _____	106 _____
B. Formation expenses	1107 _____	107 _____	108 _____
C. Fixed assets	1109 _____	109 6.409.098.864,00	110 4.115.253.321,00
I. Intangible assets	1111 _____	111 _____	112 _____
1. Costs of development	1113 _____	113 _____	114 _____
2. Concessions, patents, licences, trade marks and similar rights and assets, if they were	1115 _____	115 _____	116 _____
a) acquired for valuable consideration and need not be shown under C.I.3	1117 _____	117 _____	118 _____
b) created by the undertaking itself	1119 _____	119 _____	120 _____
3. Goodwill, to the extent that it was acquired for valuable consideration	1121 _____	121 _____	122 _____
4. Payments on account and intangible assets under development	1123 _____	123 _____	124 _____
II. Tangible assets	1125 _____	125 _____	126 _____
1. Land and buildings	1127 _____	127 _____	128 _____
2. Plant and machinery	1129 _____	129 _____	130 _____

UQAWEP20200304T16065901_001

RCSL Nr.: B102254

Matricule: 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Other fixtures and fittings, tools and equipment	1120	130	132
4. Payments on account and tangible assets in the course of construction	1122	132	134
III. Financial assets	1125	Note 3	136
1. Shares in affiliated undertakings	1127	Note 3.1	138
2. Loans to affiliated undertakings	1130	Note 3.2	140
3. Participating interests	1140	140	142
4. Loans to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1143	143	144
5. Investments held as fixed assets	1145	Note 3.3	146
6. Other loans	1147	147	148
D. Current assets	1151	757.217.127,00	152
I. Stocks	1153	153	154
1. Raw materials and consumables	1155	155	156
2. Work in progress	1157	157	158
3. Finished goods and goods for resale	1159	159	160
4. Payments on account	1161	161	162
II. Debtors	1163	247.164.227,00	164
1. Trade debtors	1165	165	166
a) becoming due and payable within one year	1167	167	168
b) becoming due and payable after more than one year	1169	169	170
2. Amounts owed by affiliated undertakings	1171	Note 4	172
a) becoming due and payable within one year	1173	Note 4.1	174
b) becoming due and payable after more than one year	1175	Note 4.2	176
3. Amounts owed by undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1177	177	178
a) becoming due and payable within one year	1179	179	180
b) becoming due and payable after more than one year	1181	181	182
4. Other debtors	1183	600.266,00	184
a) becoming due and payable within one year	1185	Note 4.3	186
b) becoming due and payable after more than one year	1187	187	188

LIQAVVEP20200304T16065901_001

RC SL Nr. : B102254	Matricole : 2004 2214 745
---------------------	---------------------------

	Reference(s)	Current year	Previous year
III. Investments	1100	2.420,00	2.420,00
1. Shares in affiliated undertakings	1101		
2. Own shares	1209		
3. Other investments	1105 Note 4.4	2.420,00	2.420,00
IV. Cash at bank and in hand	1107 Note 4.5	510.050.480,00	1.425.353,00
E. Prepayments	1109 Note 5	65.953.347,00	33.321.672,00
TOTAL (ASSETS)	301	7.232.269.338,00	4.286.598.904,00

UQAVMEP20200304T16065901_001

RCSL Nr.: B102254

Matricole: 2004 2214 745

CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Capital and reserves			
I. Subscribed capital	1301 <u>Note 6</u>	1.578.088.995,00	1.678.451.941,00
II. Share premium account	1305	865.171.633,00	901.386.866,00
III. Revaluation reserve	1306	647.906.757,00	1.039.046.471,00
IV. Reserves			
1. Legal reserve	1309	56.727.853,00	56.727.853,00
2. Reserve for own shares	1311		
3. Reserves provided for by the articles of association	1313		
4. Other reserves, including the fair value reserve			
a) other available reserves	1329		
b) other non available reserves	1331		
V. Profit or loss brought forward	1336	0,00	-303.524.863,00
VI. Profit or loss for the financial year	1337	8.282.752,00	-15.184.386,00
VII. Interim dividends	1338		
VIII. Capital investment subsidies	1339		
B. Provisions			
1. Provisions for pensions and similar obligations	1341 <u>Note 7</u>	1.000.000,00	1.000.000,00
2. Provisions for taxation	1342		
3. Other provisions	1343	1.000.000,00	1.000.000,00
C. Creditors			
1. Debenture loans			
a) Convertible loans			
i) becoming due and payable within one year	1435	5.649.678.822,00	2.606.535.428,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1437	4.042.792.906,00	2.228.945.055,00
b) Non convertible loans			
i) becoming due and payable within one year	1439		
ii) becoming due and payable after more than one year	1441		
i) becoming due and payable within one year	1445 <u>Note 8</u>	4.042.792.906,00	2.228.945.055,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1447	29.946.122,00	10.120.033,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1449	4.012.846.784,00	2.218.825.022,00
2. Amounts owed to credit institutions			
a) becoming due and payable within one year	1355 <u>Note 9</u>	170.960.156,00	152.306.426,00
b) becoming due and payable after more than one year	1357	960.156,00	102.306.426,00
b) becoming due and payable after more than one year	1359	170.000.000,00	50.000.000,00

UQAWEP20200304T16065901_001

RCSL Nr.: B102254 Matricole: 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Payments received on account of orders in so far as they are not shown separately as deductions from stocks	1361		
a) becoming due and payable within one year	1363		
b) becoming due and payable after more than one year	1365		
4. Trade creditors	1367	1.505.694,00	2.609.122,00
a) becoming due and payable within one year	1369	1.505.694,00	2.609.122,00
b) becoming due and payable after more than one year	1371		
5. Bills of exchange payable	1373		
a) becoming due and payable within one year	1375		
b) becoming due and payable after more than one year	1377		
6. Amounts owed to affiliated undertakings	1379 <u>Note 10</u>	1.420.116.234,00	222.297.380,00
a) becoming due and payable within one year	1381 <u>Note 10.1</u>	37.054.889,00	130.366.552,00
b) becoming due and payable after more than one year	1383 <u>Note 10.2</u>	1.383.061.345,00	91.930.828,00
7. Amounts owed to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1385		
a) becoming due and payable within one year	1387		
b) becoming due and payable after more than one year	1389		
8. Other creditors	1451 <u>Note 11</u>	14.303.832,00	377.445,00
a) Tax authorities	1303 <u>Note 11.1</u>	548.455,00	9.110,00
b) Social security authorities	1305	0,00	3.738,00
c) Other creditors	1307	13.755.377,00	364.597,00
i) becoming due and payable within one year	1299 <u>Note 11.2</u>	8.255.377,00	364.597,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1401 <u>Note 11.3</u>	5.500.000,00	0,00
D. Deferred income	1403 <u>Note 12</u>	3.501.521,00	611.535,00
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)	405	7.232.269.338,00	4.286.598.904,00

Annual Accounts Helpdesk :

Tel. : (+352) 247 88 494
Email : centralebilans@statec.etat.lu

UQAVWP20200304T16250901_001

RCSL Nr.: B102254

Matricule : 2004 2214 745

eCDF entry date :

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Financial year from 01/01/2019 to 31/12/2019 /fr EUR)

CPI PROPERTY GROUP S.A.

40, rue de la Vallée
L-2661 Luxembourg

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

	Reference(s)	Current year	Previous year
1. Net turnover	1701	701	702
2. Variation in stocks of finished goods and in work in progress	1701	701	704
3. Work performed by the undertaking for its own purposes and capitalised	1705	705	706
4. Other operating income	1713 <u>Note 13</u>	713 <u>3.830.632,00</u>	714 <u>531.100,00</u>
5. Raw materials and consumables and other external expenses	1601	671 <u>-2.389.198,00</u>	672 <u>-1.223.747,00</u>
a) Raw materials and consumables	1602	602 <u>0,00</u>	602 <u>-398,00</u>
b) Other external expenses	1601 <u>Note 14</u>	601 <u>-2.389.198,00</u>	601 <u>-1.223.349,00</u>
6. Staff costs	1605 <u>Note 15</u>	605 <u>-181.060,00</u>	606 <u>-168.491,00</u>
a) Wages and salaries	1607	607 <u>-171.511,00</u>	608 <u>-156.462,00</u>
b) Social security costs	1609	609 <u>-9.549,00</u>	610 <u>-10.868,00</u>
i) relating to pensions	1651	651	654
ii) other social security costs	1653	653 <u>-9.549,00</u>	656 <u>-10.868,00</u>
c) Other staff costs	1611	613 <u>0,00</u>	614 <u>-1.161,00</u>
7. Value adjustments	1607 <u>Note 16</u>	657 <u>684.343,00</u>	658 <u>390.389,00</u>
a) in respect of formation expenses and of tangible and intangible fixed assets	1609	659	660
b) in respect of current assets	1661	661 <u>684.343,00</u>	662 <u>390.389,00</u>
8. Other operating expenses	1601 <u>Note 17</u>	671 <u>-438.801,00</u>	672 <u>-5.666.860,00</u>

UQAWEP20200304T16250901_001

RCSL Nr.: B102254

Matricule: 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
9. Income from participating interests	1715 <u>Note 18</u>	715 <u>40.285.000,00</u>	716 <u>17.344,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1717 _____	717 <u>40.285.000,00</u>	718 <u>17.344,00</u>
b) other income from participating interests	1719 _____	719 _____	720 _____
10. Income from other investments and loans forming part of the fixed assets	1721 <u>Note 19</u>	721 <u>106.044.630,00</u>	722 <u>42.808.828,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1723 _____	723 <u>106.044.630,00</u>	724 <u>42.808.717,00</u>
b) other income not included under a)	1725 _____	725 <u>0,00</u>	726 <u>111,00</u>
11. Other interest receivable and similar income	1727 <u>Note 20</u>	727 <u>24.863.011,00</u>	728 <u>8.252.876,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1729 <u>Note 20.1</u>	729 <u>723.547,00</u>	730 <u>7.111.265,00</u>
b) other interest and similar income	1731 <u>Note 20.2</u>	731 <u>24.139.464,00</u>	732 <u>1.141.611,00</u>
12. Share of profit or loss of undertakings accounted for under the equity method	1863 _____	863 _____	864 _____
13. Value adjustments in respect of financial assets and of investments held as current assets	1865 <u>Note 21</u>	865 <u>-8.077.280,00</u>	866 <u>-5.183.915,00</u>
14. Interest payable and similar expenses	1827 <u>Note 22</u>	827 <u>-156.329.910,00</u>	828 <u>-54.932.190,00</u>
a) concerning affiliated undertakings	1829 <u>Note 22.1</u>	829 <u>-15.882.116,00</u>	830 <u>-6.322.049,00</u>
b) other interest and similar expenses	1831 <u>Note 22.2</u>	831 <u>-140.447.794,00</u>	832 <u>-48.610.141,00</u>
15. Tax on profit or loss	1835 _____	835 _____	836 _____
16. Profit or loss after taxation	1867 _____	867 <u>8.291.367,00</u>	868 <u>-15.174.666,00</u>
17. Other taxes not shown under items 1 to 16	1827 <u>Note 23</u>	827 <u>-8.615,00</u>	828 <u>-9.720,00</u>
18. Profit or loss for the financial year	1869 _____	869 <u>8.282.752,00</u>	870 <u>-15.184.386,00</u>

Attestazione del Bilancio d'Esercizio

**ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO AI SENSI DELL'ART. 81 - TER DEL
REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E
INTEGRAZIONI**

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Giovanni Cerrone, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NOVA RE S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio d'esercizio:

- 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 dell'Emittente.

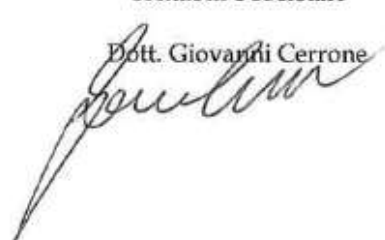
2.2 La elazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Emittente, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

Roma, 15 marzo 2021

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone


Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti
contabili e societari

Dott. Giovanni Cerrone


Allegati

Allegato 1 - Rapporti con parti correlate

La tabella seguente fornisce l'ammontare delle transazioni intercorse con le parti correlate.

(Valori in Euro)

Controparte	Partecipazioni	Attività finanziarie al fair value	Crediti ed altre attività correnti	Debiti commerciali ed altri debiti (correnti)	Costi inerenti il patrimonio immobiliare	Costi generali	Ammortamenti	Altri costi ed oneri	Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	Proventi / (oneri) finanziari netti
Fondo Donatello Comparto Tulipano	0	0	0	(4)	0	(506)	0	(13.792)	0	0
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	0	0	0	0	0	(2.261)	0	0	0	0
Cortese Immobiliare S.r.l.	2.901.000	0	565.079	0	0	0	0	0	0	(699.595)
Main Source S.A.	0	3.186.000	0	0	0	0	0	0	(1.855.000)	0
Polimnia Real Estate Systems S.r.l.	0	0	0	(75.563)	(72.372)	0	0	0	0	0
Tiberia S.r.l.	0	0	0	(101.519)	0	(95.227)	(97.981)	0	0	(115.142)
Amministratori	0	0	0	(34.785)	0	(405.715)	0	0	0	0
Collegio Sindacale	0	0	0	(54.600)	0	(83.200)	0	0	0	0
Totale	2.901.000	3.186.000	565.079	(266.471)	(72.372)	(586.909)	(97.981)	(13.792)	(1.855.000)	(814.737)

Il compenso del Dirigente Preposto non è stato indicato in quanto è compreso nel costo per lavoro dipendente.

Allegato 2- Corrispettivi della Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2020 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio di Nova Re SIIQ S.p.A. e del bilancio consolidato del Gruppo Nova Re.

(Valori in Euro)

Tipologia di servizio	Soggetto	Compensi
Revisione legale bilancio di esercizio Nova Re SIIQ S.p.A.	Ria Grant Thornton S.p.A.	38.000
Revisione legale bilancio consolidato Gruppo Nova Re	Ria Grant Thornton S.p.A.	14.000
Revisione legale bilancio di esercizio Cortese Immobiliare S.r.l.	Ria Grant Thornton S.p.A.	6.500
Parere di congruità del prezzo di emissione delle azioni	Ria Grant Thornton S.p.A.	20.000
Totale		78.500

Relazione della società di revisione



Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Salaria 222
00196 Roma

T +39 06 8551752
F +39 06 8552023

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39
e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**

Agli azionisti della
Nova Re SIIQ S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. (la "Società"), costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal prospetto dell'utile/perdita d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.



Società di revisione ed organizzazione contabile - Sede Legale: Via Melchione Gioia n.8 - 20124 Milano - Iscrizione al registro delle Imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440239 - R.E.A. 1905420. Registro dei revisori locali n.107982 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione iscritta data CONSOB n. n. 49 Capitale Sociale: € 1.632.810,00 interamente versato Uffici: Ancona-Sari-Bologna-Firenze-Milano-Napoli-Palermo-Palermo-Fondazione-Rimini-Roma-Torino-Toronto.
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton sp.a is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTL), GTL and the member firms are not a worldwide partnership. GTL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTL does not provide services to clients. GTL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.ria-granthornton.it



Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Valutazione degli investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del *fair value* nel conto economico.

Le valutazioni al *fair value* degli investimenti immobiliari sono effettuate dagli amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente.

La stima del valore equo si basa su metodi valutativi che tengono conto delle previsioni di costi e ricavi futuri correlati a ciascun immobile e di assunzioni riguardanti la previsione dell'andamento previsto del mercato immobiliare e del mercato finanziario, delle condizioni economiche che incidono sui canoni di locazione, sull'affidabilità dei *tenants* e sulla previsione del tasso di occupazione futura degli immobili.

La determinazione del *fair value* degli immobili, come sopra rappresentato, si basa su un processo complesso di stima degli investimenti immobiliari e, pertanto, è stata da noi ritenuta di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e rappresenta un aspetto chiave della revisione.

Valutazione al *fair value* del prestito obbligazionario emesso da Main Source S.A., per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese HTBF

La stima del *fair value* del prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re SIIQ S.p.A. è stata effettuata dalla Società sulla base di approcci valutativi applicati alle attività finanziarie deteriorate (*Non Performing Loan*), tenuto conto delle informazioni disponibili e di motivate *assumptions*. Le valutazioni si basano sul *Recovery rate* del credito deteriorato e sul valore di cessione forzata dei beni inclusi nel patrimonio del Fondo emittente.

La stima si basa su un processo valutativo complesso e, pertanto, abbiamo considerato la valutazione del *fair value* del titolo un aspetto chiave dell'attività di revisione.

Nell'ambito della revisione al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 della Nova Re SIIQ S.p.A. sono state svolte le seguenti principali attività, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, in risposta all'aspetto chiave:

- a) l'analisi delle procedure aziendali per la selezione e l'utilizzo dell'esperto indipendente incaricato della stima del valore equo;
- b) l'analisi dei metodi valutativi utilizzati dall'esperto indipendente, tenuto conto delle caratteristiche fisiche e reddituali dei singoli immobili;
- c) l'analisi dei principali parametri valutativi applicati e la ragionevolezza degli stessi sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti di mercato disponibili;
- d) confronto con il management della Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni valutative, utilizzate dall'esperto indipendente, all'attuale stato degli immobili.

Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Le nostre procedure di revisione hanno incluso:

- l'analisi dei metodi valutativi utilizzati, delle *assumptions* e della documentazione di supporto utilizzati per la determinazione del *fair value* dell'attività finanziaria;
- l'esame dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.



Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note esplicative i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita l'attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020 non si estende su tali dati.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione



sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Nova Re SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 28 aprile 2017 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli amministratori della Nova Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 1 aprile 2021

Ria Grant Thornton S.p.A.

Fabio Gallassi
Socio

Relazione del Collegio Sindacale

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti sul
bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020**
(ai sensi dell'art. 153 D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 2429 c.c.)

Agli Azionisti di NOVA RE SIIQ S.p.A. (la "Società" o "Nova Re")

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 (in seguito anche "TUF") e dell'art. 2429, comma 2, codice civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale. Il Collegio Sindacale è altresì chiamato ad avanzare eventuali proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

Nomina e attività del collegio sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato nel corso dell'Assemblea dei Soci tenutasi in data 12 settembre 2018, e pertanto in carica fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, ed è composto dal Presidente del Collegio Sindacale Luigi Mandolesi e dai sindaci effettivi Anna Rita de Mauro e Giovanni Naccarato.

Con riferimento a quanto previsto dal criterio applicativo 8.C.1. del Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la Corporate Governance (il "Codice di Autodisciplina") in merito ai requisiti di indipendenza per i membri del Collegio Sindacale, nessuno intrattiene, né ha di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la Società o con soggetti legati alla Società, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. L'esito di tale verifica è stato riportato nella relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari (la "Relazione di Corporate Governance") predisposta ex art. 123-bis TUIF.

Ciascun sindaco ha altresì rispettato il limite al cumulo degli incarichi previsto dall'Art. 148-bis TUIF e relativa normativa attuativa (Artt. da 144-duodecies a 144-quinquiesdecies del Regolamento Consob 11971/99 ("Regolamento Emittenti"), come richiamato dallo Statuto.

Attività di vigilanza circa l'osservanza della legge e dello statuto, il rispetto dei principi di corretta amministrazione, l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società, nonché ex D. Lgs. n. 39/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Collegio ha svolto i propri compiti di vigilanza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, secondo i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti

Contabili, osservando i doveri di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUIF") e, per le disposizioni applicabili, del Codice Civile nonché delle comunicazioni Consob in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale (segnatamente, la comunicazione n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive). Inoltre, il Collegio Sindacale nell'espletamento dei propri compiti di vigilanza ha tenuto conto di quanto disposto dal Regolamento Europeo del 16 aprile 2014 n. 537 ("Regolamento UE 537/2014") e dalle indicazioni di comportamento contenute nel Codice di Autodisciplina delle società quotate.

Il collegio ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del consiglio di amministrazione e dei comitati endoconsiliari, gli incontri con le principali funzioni aziendali – in particolare con quelle di controllo e con l'Organismo di Vigilanza, il management della società, nonché attraverso il confronto con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari e con la Società di Revisione incaricata della revisione dei conti annuali e dei conti consolidati, Ria Grant Thornton S.p.A..

Si forniscono di seguito le informazioni di cui alle disposizioni contenute nella Comunicazione Consob DEM 1025564/2001, così come modificata e integrata con comunicazione DEM/3021582 del 4 aprile 2003, e successivamente con comunicazione DEM 6031329 del 7 aprile 2006.

Regime speciale delle Società di investimento Immobiliare quotate (SIIQ)

Il collegio ha vigilato sulla sussistenza dei requisiti per il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007, che consente l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP del reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare.

La Società ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1 gennaio 2017, ed ha soddisfatto tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ entro la chiusura dell'esercizio 2017 ed ha comunicato il 17 gennaio 2018 all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Nella nota esplicativa "Informativa sul regime speciale delle società di Investimento quotate – SIIQ" del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 gli amministratori danno atto che Nova Re al 31 dicembre 2020 ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale e che continuano altresì ad essere mantenuti e soddisfatti tutti gli altri requisiti necessari per la permanenza nel suddetto Regime Speciale (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"). Si precisa infatti che, alla data del 31 dicembre 2020, anche a seguito dell'esecuzione, in data 2 novembre 2020, dell'aumento di capitale di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre

2020, risultano comunque soddisfatti i requisiti soggettivi stabiliti dalle disposizioni di riferimento, in quanto il nuovo azionista di controllo CPI Property Group S.A. è venuto a detenere il 50% del capitale sociale di Nova Re + un'azione.

Tuttavia, come riferito nel paragrafo "Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio" della Relazione sulla Gestione, in data 26 gennaio 2021 a seguito della pubblicazione dei risultati definitivi dell'Offerta promossa da CPI Property Group S.A. ai sensi e per gli effetti degli articoli 102, 106 comma 1 e 109 del TUF, CPI Property Group S.A. è venuto a detenere complessivamente n. 20.360.573 azioni ordinarie di Nova Re, pari al 92,44% circa del relativo capitale sociale e tenuto conto delle n. 38.205 azioni proprie di Nova Re (pari allo 0,17% circa del relativo capitale sociale), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 44-bis, comma 5, del Regolamento Emittenti, si deve far riferimento a n. 20.398.778 azioni, pari al 92,62% circa del capitale sociale.

Conseguentemente, poiché il mancato rispetto del requisito partecipativo che impone che nessun socio possieda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili, si è verificata una causa di decadenza dal regime speciale SIIQ.

In tal caso, ai sensi dell'ultimo periodo del comma 119 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ove tale requisito sia superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali, il regime speciale in esame è sospeso temporaneamente sino a quando il suddetto requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dallo stesso comma 119.

La circolare n. 32/E dell'Agenzia delle Entrate del 17 settembre 2015 ha precisato che nel caso in cui detto requisito venga superato per un periodo di tempo limitato lo stesso verrà considerato come posseduto, senza soluzione di continuità, per l'intero periodo di imposta a condizione che tale requisito è in ogni caso posseduto al termine del periodo di imposta considerato.

A tal proposito, si segnala che CPI, come già dichiarato nel Documento di Offerta, intende intraprendere ogni iniziativa utile finalizzata a ridurre la propria partecipazione al di sotto della soglia del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili al fine di mantenere il regime speciale di Società di Investimento Immobiliare Quotata (c.d. regime SIIQ), ai sensi dell'art. 1, commi 119 ss. della Legge Finanziaria 2007.

Operazioni di maggior rilievo economico, finanziaria e patrimoniale e loro conformità alla legge e all'atto costitutivo.

Nel 2020 il Collegio Sindacale ha vigilato sulla osservanza della Legge e dello Statuto sociale, ricevendo dagli amministratori periodiche informazioni sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio, effettuate dalla Società e dalla sua controllata.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e, per quanto di competenza, si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla Legge e allo statuto sociale. Nel corso di tali riunioni gli Amministratori hanno fornito, con periodicità trimestrale, secondo le modalità stabilite dalle norme di corporate governance della Società, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale della Società e/o della sua controllata. Nel rinviare alla loro relazione per l'illustrazione delle principali iniziative intraprese nel corso dell'esercizio, il Collegio sindacale attesta che, per quanto di propria conoscenza, le stesse sono state improntate a principi di corretta amministrazione e non sono manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Si rappresenta di seguito l'evoluzione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società nel corso del 2020, premesso che tali operazioni sono esaurientemente rappresentate nella Relazione sulla Gestione cui si rinvia.

A partire dal mese di febbraio 2020, la Società, nell'ambito di un processo organico portato avanti con l'*advisor* finanziario *Houlihan Lokey*, ha avviato interlocuzioni con un numero selezionato di investitori e di potenziali partner strategici al fine di valutare l'eventuale interesse di quest'ultimi a investire nel capitale di Nova Re.

Considerato che le interlocuzioni non si sono concluse in tempo utile per consentire l'esecuzione dell'aumento di capitale a valere sulla delega assembleare in scadenza il 25 luglio 2020, anche a causa delle limitazioni imposte dalla pandemia globale da Covid-19, l'Assemblea dei soci – in data 27 agosto 2020 - ha conferito al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 c.c., la facoltà di aumentare il capitale sociale entro la data del 31 ottobre 2020, per un importo massimo di euro 60 milioni comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e comma 5, del codice civile in quanto: i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l'oggetto sociale (quali, a mero titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, aziende, rami d'azienda, beni immobili, partecipazioni e/o contratti di leasing), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile ed eventualmente di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o ii) da effettuarsi a favore di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici, in ogni caso individuati dal Consiglio di Amministrazione.

Le trattative con gli investitori hanno portato alla ricezione da parte della Società, in data 2 ottobre 2020, di quattro offerte vincolanti (*Binding Offer*) di cui 2 tramite conferimento (i. Castello SGR S.p.A. e ii. Real Estate Services S.p.A) e 2 per cassa (iii. Chelsfield Italia Limited e iv. CPI Property Group), esaminate nell'ambito della riunione del Consiglio d'Amministrazione del 7 ottobre 2020.

Il Consiglio di Amministrazione, dopo aver rilevato una valutazione di scarsa appetibilità delle offerte in natura, in termini di valorizzazione della Società e di qualità degli asset apportati e dopo aver sottolineato, con riferimento all'aumento di capitale per cassa offerto da Chelsfield, l'elevato rischio di *execution* dell'operazione legato alla condizione sospensiva dell'ottenimento di un *bridge financing*, ha rappresentato come migliore, l'offerta presentata da CPI Property Group ("CPI"), società lussemburghese leader nel settore del *real estate* a livello europeo.

Ad esito del processo sopra descritto, il Consiglio di Amministrazione, con l'astensione del Consigliere Maggini, ha accettato l'offerta vincolante presentata da CPI, per un ammontare complessivamente pari ad Euro 25.989.629,80, al prezzo di euro 2,36 per ciascuna azione ordinaria di nuova emissione, per complessive 11.012.555 nuove azioni, da liberarsi integralmente mediante conferimento in denaro.

A seguito dell'emissione delle nuove azioni, CPI è venuta a detenere una partecipazione pari al 50% più una azione del capitale sociale di Nova RE, divenendo pertanto il nuovo azionista di controllo della Società, con conseguente obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto sulla totalità delle azioni di Nova RE, a un prezzo coincidente con il prezzo di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale (pari a 2,36 euro per azione).

Successivamente la Società ha comunicato la variazione e la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) ai sensi dell'articolo 85-bis del Regolamento Emittenti e dell'art. 2.6.2. del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana S.p.A., a seguito dell'esecuzione dell'aumento di capitale di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2020.

Infine, si rileva che in data 4 novembre 2020, CPI ha diffuso un comunicato al fine di rendere noto al mercato il sorgere dell'obbligo di promuovere l'offerta pubblica di acquisto (l'"Offerta") avente ad oggetto la totalità delle azioni di Nova Re, dedotte le azioni della Società già detenute da CPI e le azioni proprie detenute da Nova Re, per un corrispettivo unitario pari ad euro 2,36, corrispondente al medesimo prezzo pagato da CPI per sottoscrivere l'aumento di capitale.

L'Offerta è stata promossa ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 1, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 del TUF e delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 (il "Regolamento Emittenti"). Il Documento di Offerta è stato approvato da CONSOB in data 9 dicembre 2020 ed il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha approvato e pubblicato il Comunicato dell'Emittente, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF in data 10 dicembre 2020, recante in allegato il parere motivato degli amministratori indipendenti contenente le loro valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti ed il parere di congruità dal punto di vista finanziario (c.d. "*Fairness Opinion*") del corrispettivo dell'Offerta, redatto dallo Studio Laghi.

Posto quanto sopra, si fa presente che, in data 29 ottobre 2020, l'azionista di minoranza Sorgente Group Italia S.r.l., ha fatto pervenire alla Società, e a ciascuno dei Consiglieri e dei Sindaci, alla società di revisione RIA Grant

Thornton S.p.A., una comunicazione mediante la quale, a fronte di asseriti *"significativi profili di illegittimità"*, per il tramite del proprio consulente legale avv. Francesco Carbonetti, ha diffidato *"i soggetti in indirizzo dal deliberare, cooperare e/ o comunque dare corso, per quanto di competenza, all'esercizio della Delega in violazione delle norme di legge sopra indicate con espresso avvertimento che, in difetto, saranno avviate tutte le iniziative volte a far valere le rispettive responsabilità patrimoniali per i danni patiti"*.

Nello specifico si precisa che, l'azionista di minoranza, Sorgente Group Italia S.r.l., ha impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 che ha deliberato l'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 che ha accettato l'offerta di CPI Property Group S.A. e alla delibera assembleare del 27 agosto 2020, con cui era stata conferita al Consiglio di Amministrazione la delega ad aumentare il capitale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile.

La Società ha informato il mercato di ritenere l'impugnativa e le relative argomentazioni pretestuose e destituite di ogni fondamento, ribadendo che l'aumento di capitale è stato deliberato nel rispetto di ogni requisito di legge e nel miglior interesse della Società e di tutti i suoi azionisti. Il Consiglio di Amministrazione inoltre ha fatto presente che l'aumento di capitale è stato approvato con il voto favorevole di tutti i Consiglieri presenti, fatta eccezione per il solo voto contrario espresso dalla Consigliera Elisabetta Maggini, che, secondo quanto risulta dalla documentazione disponibile presso il Registro delle Imprese, appare rivestire la carica i. di Consigliere di Sorgente Group Italia S.r.l. (nominato con atto del 20 Aprile 2020 ed in carica fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022) e ii. di Consigliere di Novare (nominato con atto del 15 luglio 2020 ed in carica fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020).

Più in particolare, come precisato dal Consigliere delegato dott. Cervone nella riunione consiliare del 27 novembre 2020, il Consigliere Elisabetta Maggini, dunque, nel contesto della riunione del 29 ottobre 2020, ha omesso di segnalare al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale di essere portatrice (quanto meno per conto di terzi), di un interesse rilevante ai sensi dell'articolo 2391 del codice civile, tenuto conto che in conseguenza dell'esecuzione dell'operazione straordinaria si è determinato il cambio di controllo su Nova Re, violando così l'obbligo di cui all'articolo 2391 del codice civile, che può assumere rilevanza anche ai sensi del Codice Etico e del Modello di organizzazione e di gestione ex Decreto Legislativo 08 giugno 2001 n. 231 ("Modello 231") adottati dalla Società.

Appare opportuno precisare che il Codice Etico di Nova Re all'articolo 4 prevede infatti che *"Gli amministratori, i dipendenti ed i collaboratori a vario titolo della Società devono evitare ogni situazione che possa contrapporre un interesse personale a quelli dell'azienda e devono astenersi dall'utilizzare, in qualsiasi modo ed a qualsiasi titolo, l'attività svolta per conto della Società per conseguire, per sé o per altri, vantaggi indebiti. Il verificarsi di situazioni di conflitto d'interessi, infatti, risulta pregiudizievole per l'immagine e l'integrità aziendale [...]. Pertanto, eventuali situazioni di conflitto dovranno essere tempestivamente comunicate dal soggetto al proprio superiore gerarchico, e, se necessario, all'Organismo di Vigilanza tramite il canale dedicato"*.

Il Consiglio di Amministrazione del 27 novembre 2020, con l'astensione del Consigliere Maggini, all'unanimità ha pertanto ritenuto opportuno segnalare all'Organismo di Vigilanza la condotta omissiva del Consigliere Elisabetta Maggini, richiedendo allo stesso Organismo di effettuare tutti i necessari approfondimenti istruttori e, di redigere un'apposita relazione, formulando una eventuale proposta di misura sanzionatoria a carico di quest'ultima in conformità e in coerenza con quanto stabilito dal paragrafo 7 ("Il sistema disciplinare") del Modello 231.

Gli eventi appena descritti sono stati oggetto di approfondimento da parte del Collegio Sindacale nel corso della verifica svoltasi in data 30 novembre 2020 nell'ambito della quale il collegio sindacale ha preso atto che l'omessa comunicazione del conflitto di interessi non ha influito in alcun modo né sull'assunzione della delibera né sulle condizioni della stessa, e quindi dalla violazione non sembrerebbero essere derivati potenziali danni alla società o a terzi ai sensi dei commi 4 e 5 dell'articolo 2391 codice civile e degli articoli 2392 e seguenti codice civile.

Successivamente, in data 18 gennaio 2021, il Collegio Sindacale si è riunito al fine di procedere con l'esame della relazione definitiva dell'Organismo di Vigilanza datata 29 dicembre 2020 che: i) ha accertato la contemporanea sussistenza delle due cariche in capo al medesimo soggetto; ii) ha preso atto dell'effettiva situazione di conflitto di interesse e iii) ha concluso che, la mancata comunicazione ha rappresentato una omissione rispetto a quanto disciplinato dal codice etico all'art. 4 riservandosi di valutare le sanzioni applicabili e rinviando agli organi competenti (Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale) la valutazione dell'eventuale necessità di comunicazioni all'autorità di controllo e di formulazioni di sanzioni in quanto estranea al proprio perimetro di attività.

In particolare, nel citato documento, l'Organismo di Vigilanza afferma di non avere riscontrato *"una dichiarazione di conflitto di interesse - seppur la posizione del Consigliere fosse conosciuta, come da lei stessa evidenziato- (...)"* e che la dott.ssa Maggini *"avrebbe pertanto dovuto palesare la propria posizione di conflitto di interesse prima dell'espressione di voto oggetto di contestazione"*, per poi concludere che *"pur evidenziando l'assenza di dichiarazione di conflitto di interessi, rinvia agli organi competenti, Consiglio di Amministrazione e Collegio sindacale, la valutazione dell'eventuale necessità di comunicazioni all'autorità di controllo e di formulazioni di sanzioni, in quanto estranea al suo perimetro di attività"*.

Posto quanto sopra, svolti i necessari approfondimenti sul contesto normativo e regolamentare di riferimento, il Collegio sindacale ha ritenuto opportuno, per quanto di Sua competenza, segnalare all'Autorità Consob in data 1 febbraio 2021, mediante comunicazione via posta elettronica certificata, il fatto che il Consigliere Elisabetta Maggini, nell'ambito della seduta consiliare del 29 ottobre 2020, ha ommesso di segnalare al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale di essere portatrice (quanto meno per conto di terzi), di un interesse rilevante ai sensi dell'articolo 2391 del codice civile, tenuto conto che in conseguenza dell'esecuzione dell'operazione straordinaria si è determinato il cambio di controllo su Nova Re.

Nova Re, alla luce dei possibili effetti derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 e degli interventi normativi correlati, da marzo a maggio del 2020, ha ritenuto infatti opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 30

settembre 2020 (benefici estesi poi sino al 30 giugno 2021, a seguito dell'estensione avvenuta con l'approvazione della Legge di Bilancio del 30 dicembre 2020) dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18\2020, (cd. "Cura Italia") e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti in essere.

In relazione agli impegni finanziari derivanti dal contratto di finanziamento con Unicredit e nello specifico con riferimento al covenant ISCR (rapporto fra Ebitda e interessi netti) alla data del 31 dicembre 2020 lo stesso risulta inferiore al floor previsto (1,35x) nell'interpretazione legale più ampia che il denominatore prenda in considerazione il valore degli interessi contabilizzati e non quelli corrisposti, cosa che in quest'ultimo caso renderebbe incalcolabile tale indicatore. Si precisa infatti che la Società, a partire dal mese di marzo 2020 si è avvalsa dei benefici previsti fino al 30 giugno 2021 richiedendo la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere (comprensivi delle rate interessi).

Inoltre, nell'ambito delle misure previste dal Governo ai sensi dell'art. 1 (Misure temporanee per il sostegno alla liquidità delle imprese) del Decreto-legge dell'8 aprile 2020, n. 23 (c.d. Decreto Liquidità) nel settembre 2020 Nova Re ha ottenuto un finanziamento pari a 2 milioni di euro, garantito dal Mediocredito Centrale, da parte dell'istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40.

Tra i principali eventi che hanno influenzato in maniera rilevante la gestione e l'andamento del portafoglio immobiliare della Società e del Gruppo Nova Re in generale nell'anno 2020, è il caso di evidenziare quello relativo all'emergenza sanitaria connessa alla pandemia Covid-19, che ha fatto registrare un importante rallentamento delle operazioni di investimento causato principalmente da un atteggiamento di attesa degli investitori.

In relazione agli effetti derivanti dall'emergenza sanitaria e in considerazione delle difficoltà settoriali, la Società ha intrapreso interlocuzioni con i conduttori OVS (in ordine agli affitti per gli immobili di Milano) e con Hotel alla Salute (per l'immobile di Verona) per le rinegoziazioni dei canoni di locazione.

Nel mese di dicembre 2020 visto il perdurare della situazione di emergenza sanitaria, il conduttore OVS ha richiesto alla proprietà, la possibilità di valutare ulteriori riduzioni temporanee del canone di locazione. Alla data della presente relazione si precisa che le interlocuzioni sono in corso.

In relazione all'immobile alberghiero di Verona locato a SHG Hotel Verona S.r.l, si premette che la Società, dopo aver rinunciato ai canoni di locazione relativi ai mesi di febbraio (in parte), marzo, aprile, maggio, giugno e luglio 2020 e al 50% del canone del mese di agosto 2020, ha avviato un percorso di contenzioso legale finalizzato all'eventuale liberazione dell'immobile a seguito del mancato rispetto da parte del conduttore degli accordi di riduzione presi con Nova Re.

Il 30 dicembre 2020 la Società ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di alcune porzioni immobiliari dell'immobile sito in Milano, via Spadari, n. 2, adiacenti alle porzioni già di proprietà della Società, al prezzo di Euro 7.500.000,00.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Dopo i necessari approfondimenti in merito agli eventi che hanno influenzato in maniera rilevante l'esercizio 2020, in ordine ai fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, si evidenzia quanto segue.

In data 26 gennaio 2021 a seguito della pubblicazione dei risultati definitivi dell'Offerta promossa da CPI Property Group S.A. ai sensi e per gli effetti degli articoli 102, 106 comma 1 e 109 del TUF, ad esito della Riapertura dei Termini, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato, è risultato che sono state portate in adesione complessive n. 9.348.018 azioni ordinarie di Nova Re, pari al 42,44% circa del capitale sociale dell'Emittente e all'85,18% circa delle azioni ordinarie di Nova Re oggetto dell'Offerta, per un Corrispettivo pari a Euro 2,36 per azione ordinaria e, dunque, per un controvalore complessivo pari ad Euro 22.061.322,48. Pertanto, CPI è venuto a detenere complessivamente n. 20.360.573 azioni ordinarie di NOVA RE, pari al 92,44% circa del relativo capitale sociale. Inoltre, tenuto conto delle n. 38.205 azioni proprie di Nova Re (pari allo 0,17% circa del relativo capitale sociale), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 44-bis, comma 5, del Regolamento Emittenti, si deve far riferimento a n. 20.398.778 azioni, pari al 92,62% circa del capitale sociale, dunque, superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

A tal proposito, si segnala che CPI, ha dichiarato nel Documento di Offerta, la volontà di ripristinare entro novanta giorni un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, secondo le modalità – quali, a titolo esemplificativo, cessione di azioni ordinarie di Nova Re, Accelerated Book Building (ABB), aumenti di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione riservati a soggetti diversi da azionisti che detengano partecipazioni rilevanti ai sensi dell'art. 120 del TUF – che verranno ritenute più opportune alla luce, tra l'altro, delle condizioni di mercato. Nel menzionato Documento di Offerta, CPI Property Group S.A. ha dichiarato inoltre di adottare, nei termini previsti dalle applicabili disposizioni normative vigenti, ogni iniziativa utile finalizzata a ridurre la propria partecipazione al di sotto della soglia del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili al fine di mantenere il regime speciale di Società di Investimento Immobiliare Quotata (c.d. regime SIIQ), ai sensi dell'art. 1, commi 119 ss. della Legge Finanziaria 2007.

Inoltre, il 27 gennaio 2021 Nova Re ha approvato una proposta di finanziamento del nuovo socio di controllo CPI, per un importo pari a circa Euro 54,6 milioni, destinato alla copertura dei costi sostenuti da Nova RE ai fini del rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A., della durata di cinque anni ad un tasso fisso annuo del 2,1% da restituire in un'unica soluzione alla scadenza. Conseguentemente, il 29 gennaio 2021, la Società ha rimborsato in via anticipata e volontaria il debito

residuo del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A. per un ammontare pari a 51,7 migliaia di Euro comprensivo di interessi maturati alla data ed estinto il debito relativo al contratto derivato per la copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse del suddetto finanziamento ipotecario per un ammontare pari a 1,9 milioni di Euro.

Nel febbraio del 2021 Nova Re ha costituito Fidelio Engineering S.r.l. società interamente controllata per supportare le iniziative di sviluppo e valorizzazione immobiliare del gruppo CPI.

Nel marzo del 2021 si è tenuta la prima udienza del giudizio promosso da Sorgente Group Italia S.r.l. relativo all'impugnazione delle delibere del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2020 e del 7 ottobre 2020 e della delibera assembleare del 27 agosto 2020, nell'ambito della quale il Giudice ha concesso alle parti termini per il deposito di memorie difensive ed ha rinviato il procedimento all'udienza del 12 ottobre 2021.

Infine, in data 24 marzo 2021, a seguito di un precontenzioso attivato da un dipendente Nova Re ha sottoscritto un verbale di conciliazione Sindacale.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Il Collegio non è venuto a conoscenza di operazioni atipiche e/o inusuali intercorse nel corso dell'esercizio 2020, comprese quelle infragruppo o con parti correlate. In proposito si precisa che:

- in base alle analisi effettuate non si riscontrano operazioni che si configurino come atipiche/inusuali con società del Gruppo, con terzi o con altre parti correlate;
- le procedure adottate dalla società in merito alle operazioni con parti correlate sono conformi ai principi indicati nel Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera Consob n. 19974 del 27 aprile 2017;
- le operazioni infra-gruppo o con parti correlate non hanno presentato profili di criticità.

Il Collegio Sindacale ha vigilato la concreta attuazione della disciplina con parti correlate anche attraverso la partecipazione al Comitato degli amministratori indipendenti ("Comitato").

In merito al Comitato, il Collegio ha esaminato la sua composizione al fine di verificare che i componenti siano in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF ed al Codice di Autodisciplina. In data 15 luglio 2020, il Consiglio d'Amministrazione della Società ha deliberato di ricostituire il Comitato Indipendenti interno al Consiglio, composto da Gian Marco Committeri (Presidente), Serena La Torre ed Andrea Maria Azzaro, con funzioni - di volta, in volta - di Comitato per l'operatività con le parti correlate, Comitato Controllo e Rischi, Comitato Nomine, Comitato Remunerazione e Comitato Investimenti.

Il Collegio Sindacale ha analizzato le operazioni con parti correlate e/o infragruppo in merito alle quali riferisce quanto segue:

- le operazioni infragruppo, di natura sia commerciale sia finanziaria, riguardanti le società controllate e la società controllante, sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti. Esse trovano adeguata descrizione nell'ambito del bilancio;
- le operazioni con altre parti correlate di maggiore e minore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione dove vengono precisate le operazioni sottoposte al preventivo esame del Comitato degli Amministratori Indipendenti per le Operazioni con Parti Correlate;
- con riferimento ai rapporti con parti correlate di Nova Re, nelle note esplicative all' Allegato 1 Rapporti con parti correlate sono riportati i principali saldi patrimoniali ed economici dell'esercizio 2020 derivanti da rapporti con parti correlate;
- le informazioni di dettaglio sui compensi spettanti per l'esercizio 2020 ai componenti degli organi di amministrazione e controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche sono indicate nella relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF. In particolare, l'Assemblea dei Soci – in data 27 agosto 2020, ha approvato la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. per l'esercizio 2020 illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 123-ter e 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 nonché ha revocato la delibera di approvazione del Piano di Performance Share 2019-2021 assunta dall'Assemblea dei Soci del 7 maggio 2019, e per l'effetto revocato il Piano di Performance Share 2019-2021 basato su strumenti finanziari della Società ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, tenuto conto che la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. prevede il rinvio dell'adozione dei nuovi sistemi di incentivazione (sia di breve periodo sia di medio-lungo periodo) all'esito del perfezionamento dell'operazione di ricapitalizzazione della Società;
- nella Relazione sulla gestione e nelle note al bilancio d'esercizio e consolidato, gli amministratori forniscono adeguata informativa sulle operazioni infragruppo e sui rapporti con parti correlate.

In ordine alle Operazioni con Parti Correlate di maggiore rilevanza, si riportano gli aggiornamenti resi dal Consigliere Delegato di volta in volta nel corso delle riunioni tenutesi nel corso dell'esercizio 2020, in merito all'evoluzione della situazione in essere con la parte correlata Main Source S.A. e con il Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund, emittente del prestito obbligazionario sottoscritto dalla Società per una tranche pari a nominali euro 6.000.000.

Nel corso della riunione del 21 gennaio 2020, il Comitato Indipendenti, avuta notizia: i. del mancato accredito degli interessi al 31 dicembre 2019 relativi alla tranche dell'obbligazione pari a nominali 6 mln di Euro sottoscritta da Nova Re nonché ii. della sospensione delle negoziazioni del titolo obbligazionario motivata da un event of default, di cui all'avviso pubblicato presso la Borsa di Lussemburgo del quale Nova Re è entrata a conoscenza in data 16 gennaio 2020 e, iii. in assenza di informazioni aggiornate sulla situazione patrimoniale del Fondo HTBF, ha reputato che l'esercizio del diritto di vendita del titolo e la contestuale attivazione delle garanzie contrattualmente

previste rispondesse al primario interesse della Società e dei suoi azionisti e non ostacolasse l'eventuale futura chance di acquisire la proprietà degli asset del fondo debitore.

All'esito della riunione, il Consiglio di Amministrazione ha proceduto all'esercizio del diritto di vendita del titolo, preliminarmente all'esercizio della fidejussione a prima richiesta nei confronti del garante Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito dal Sorgente SGR S.p.A. in a.s.

Nella riunione del 30 gennaio 2020, il Consiglio di Amministrazione, ha deliberato di procedere all'immediata attivazione dei meccanismi di garanzia contrattualmente previsti in relazione al prestito obbligazionario emesso dal Fondo HTBF, e segnatamente: i. il diritto di vendere le obbligazioni al Fondo HTBF (opzione put) e, successivamente all'esercizio di tale diritto e ii. l'escussione della garanzia fideiussoria a prima richiesta rilasciata dal Fondo Donatello Comparto Tulipano, dando ampio mandato al Consigliere Delegato di provvedere in tal senso.

Pertanto, in data 31 gennaio 2020, la Società ha esercitato l'opzione put, in conformità alla lettera di impegno del 13 ottobre 2017, sottoscritta tra Main Source e la Società, che ha inoltre richiesto all'emittente di provvedere, entro e non oltre il 2 marzo 2020 (corrispondente al 30° giorno dal ricevimento della lettera medesima), al pagamento del prezzo pari al valore nominale delle obbligazioni sottoscritte dalla Società (euro 6 milioni), maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita.

La lettera di esercizio dell'opzione put è stata altresì inviata anche a Sorgente SGR S.p.A. in a.s., in qualità di gestore del Fondo Donatello Comparto Tulipano e in ragione della garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata dalla stessa in favore della Società in data 19 ottobre 2017.

In data 5 febbraio 2020, la Società ha altresì inviato una comunicazione alla *CSSF Commission de Surveillance du Secteur Financier*, rendendo noto a quest'ultima l'esercizio del diritto di opzione put da parte della Società e contestualmente sollecitando la ricezione di informazioni puntuali ed esaustive in ordine alla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Fondo HTBF.

La Società, in data 18 marzo 2020, non avendo ricevuto alcun riscontro da parte di Main Source, sollecitata con una ulteriore comunicazione del 21 febbraio 2020, in considerazione del vano decorso del termine di trenta giorni dall'esercizio dell'opzione put e in considerazione del mancato pagamento del prezzo pari al valore nominale delle obbligazioni sottoscritte dalla Società (6 milioni di Euro), ha escusso la garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata in favore della Società in data 19 ottobre 2017 da Sorgente SGR S.p.A. in a.s., nella sua qualità di gestore, in nome e per conto del Fondo denominato "Donatello - FLA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano". La Società, escutando la garanzia in parola, ha richiesto a Sorgente SGR S.p.A. in a.s. che le venisse corrisposto l'importo del valore nominale delle obbligazioni sottoscritte (6 milioni di Euro), entro e non oltre il 17 marzo 2020.

In attuazione di quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione al fine del recupero del credito, Nelle riunioni tenutesi in data 22 maggio 2020, il Comitato Indipendenti e il Consiglio di Amministrazione hanno preso atto che, in data 19 maggio 2020, la Società, per il tramite dei suoi legali, ha inviato a Sorgente SGR S.p.A. in a.s. in qualità di gestore del Fondo Donatello Comparto Tulipano una lettera di diffida e messa in mora, relativa all'escussione

della garanzia fidejussoria da quest'ultimo prestata in relazione al prestito obbligazionario emesso dal Fondo HTBF.

Le azioni legali giudiziarie a tutela delle ragioni di diritto di Nova Re sono state esperite avverso il garante Sorgente SGR S.p.A. in a.s. nonché, per il tramite dello studio legale lussemburghese STIBBE, avverso il debitore principale Main Source.

Quanto alle attività intraprese contro Sorgente SGR S.p.A. in a.s., si segnala che: i. in data 1° luglio 2020, è stato presentato il ricorso al Tribunale di Milano affinché venisse ingiunto il pagamento del credito *medio tempore* maturato e vantato dalla Società; ii. il Tribunale di Milano, in data 20 agosto 2020, ha comunicato l'accoglimento del menzionato ricorso ingiungendo a Sorgente SGR, in qualità di gestore del Fondo Donatello Comparto Tulipano, di pagare alla parte ricorrente per le causali di cui al menzionato ricorso la somma di Euro 6.152.500,00; iii. a seguito di istanza di correzione di errore materiale del decreto, il Tribunale di Milano, in data 2 ottobre 2020, ha integrato l'accoglimento del decreto che è stato notificato a Sorgente SGR in data 16 ottobre 2020; iv. in data 25 novembre 2020, Sorgente SGR S.p.A. in a.s. ha notificato un atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo con contestuale domanda di controgaranzia e chiamata in causa del terzo (Sorgente Group Italia S.r.l.) e domanda riconvenzionale; v. la prima udienza del giudizio di opposizione è stata fissata per la data del 4 marzo p.v. presso il Tribunale di Milano.

Con riferimento alle azioni intraprese avverso il debitore principale Main Source S. A., si segnala che i. è stata notificata una "formal notice" inviata al debitore in data 27 luglio 2020 con la quale si intimava e diffidava Main Source a provvedere senza indugio al pagamento delle somme dovute a Nova Re; ii. non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 11 settembre 2020, è stata inviata una comunicazione alla *Commission de Surveillance du Secteur Financier* per renderla edotta del fatto che la Società avrebbe avviato tutte le opportune azioni giudiziarie volte a tutelare le proprie ragioni di diritto; iii. in data 19 novembre 2020 è stato dato avvio alla procedura esecutiva (c.d. "commercial procedure before the District Court", mediante notifica dell'atto di "Assignment devant le Tribunal d'arrondissement de et a Luxembourg", primo formale atto della suindicata procedura giudiziaria); iv. in data 4 dicembre 2020 si è tenuta una prima udienza in cui il Tribunale ha assegnato la causa alla sezione di competenza; v. successivamente, in data 7 dicembre 2020, il Giudice, in applicazione delle misure per il contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 che hanno dilatato i tempi del processo, ha comunicato l'avvenuta fissazione della prossima udienza per la data del 15 giugno 2021.

Come precedentemente indicato, a seguito dell'esecuzione dell'aumento di capitale, che ha portato CPI Property Group S.A. ad acquisire il 50% più una azione del capitale sociale, CPI, ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 1, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, ha promosso un'offerta pubblica di acquisto avente ad oggetto la totalità delle azioni di Nova Re, dedotte le azioni della Società già detenute da CPI e le azioni proprie detenute da Nova Re, per un corrispettivo unitario pari ad Euro 2,36, corrispondente al medesimo prezzo pagato da CPI

per sottoscrivere l'aumento di capitale sulla base di un parere di congruità (c.d. "Fairness Opinion") del corrispettivo dell'Offerta, redatto dallo Studio Laghi.

Infine, il 27 gennaio 2021 il nuovo azionista CPI Property Group S.A. ha erogato un finanziamento di Euro 54,6 milioni finalizzato al rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A.. Il Finanziamento, erogato dall'azionista in un'unica tranche, ha una durata quinquennale e prevede un tasso di interesse nominale fisso pari al 2,1% annuo, ed CPI soggetto che controlla la Società ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs n. 58/1998 e che esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del codice civile, la sottoscrizione del contratto di finanziamento si qualifica inoltre come "Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento Consob n. 17221/2010.

In ordine alle Operazioni con Parti Correlate di minor rilevanza, si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione, su indicazione del Comitato Indipendenti, ha proceduto alla risoluzione del rapporto in essere con la parte correlata Musa Comunicazione (advisory per servizi di media relations) formalizzando alla parte correlata la cessazione del rapporto, che era stato prorogato fino alla data di definizione del beauty contest per l'individuazione del nuovo affidatario dei servizi di media relations. Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 30 gennaio 2020 ha comunicato la risoluzione del rapporto alla parte correlata, conferendo il nuovo incarico di advisory per servizi di media relations per l'esercizio 2020 alla società Vera S.r.l.

Si fa presente inoltre che, in data 18 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, ha proceduto i. alla risoluzione dell'Accordo Quadro con la parte correlata Nova Res S.r.l., ora Polimnia S.r.l., per i servizi di property e facility management resesi necessarie alla luce del Piano Industriale 2020-2024 di Nova Re, approvato dal CdA in data 21 novembre 2019 e ii. al recesso sul contratto di sublocazione in essere con la parte correlata Tiberia S.r.l., alla luce di quanto previsto dal Piano Industriale 2020-2024 di Nova Re, che, nell'ottica di realizzare efficientamenti operativi, ha previsto il trasferimento della sede sociale presso gli uffici del primo piano dell'immobile, di proprietà di Nova Re, situato a Roma, in via Zara 28, con effetti dalla data del 12 ottobre 2020.

Con riferimento al contratto di sublocazione tra la Società e la parte correlata Società Tiberia S.r.l., con il quale Tiberia S.r.l. ha concesso in sublocazione a Nova Re l'intero quinto piano e alcune porzioni del quarto piano dell'immobile sito in Roma, in via del Tritone n. 132, le riunioni dell'8 aprile e 13 maggio 2020 del Comitato Indipendenti hanno affrontato il tema dei Costi Comuni centralizzati da società correlate. Il Comitato ha preso atto dei criteri e delle modalità di riparto utilizzati per la ripartizione dei costi comuni centralizzati ed ha rilevato la sussistenza di una voce di costo pari ad Euro 49.790 il cui pagamento è stato sostenuto da Sorgente REM e rimborsato da Nova Re, che si pone al di fuori del contratto di sublocazione con Tiberia S.r.l. e rispetto alla quale non sussiste una giustificazione contrattuale evidente, se non la rappresentazione da parte del management che si tratta di spese sostenute per interventi urgenti effettivamente posti in essere a vantaggio di Nova Re. Conseguentemente, il Comitato Indipendenti ha preso atto degli approfondimenti condotti dalle strutture interne

della Società, esaminando l'ulteriore documentazione messa a disposizione, tra cui il parere, richiesto dal Consigliere Delegato, del Responsabile della funzione di Internal Audit, recante conferma che l'iter seguito per l'imputazione dei Costi Comuni non contrattualizzati fosse corretto. All'esito di tali attività il Comitato Indipendenti, pur rilevando che il valore dei costi comuni non contrattualizzati fosse inferiore alla soglia di esiguità prevista dall'art. 9.2 della Procedura "OPC" adottata dalla Società (cd. Operazione "sotto soglia"), con conseguente esclusione dall'applicazione dell'iter procedurale prescritto dalla Procedura OPC, ha confermato il proprio parere favorevole in merito ai criteri e alle modalità di riparto dei costi comuni dell'anno 2019.

Processo di informativa finanziaria. Osservazioni e proposte sui richiami d'informativa contenuti nella Relazione della Società di revisione

Ai sensi dell'articolo 19, co. 2, del D.lgs. n.39/2010 il Collegio Sindacale nella sua qualifica di "Comitato per il controllo interno e la revisione legale", ha vigilato sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio Sindacale ha verificato l'esistenza di adeguate norme e processi a presidio dell'iter di formazione delle informazioni finanziarie esaminando in particolare il processo che consente al Dirigente Preposto per la redazione dei documenti contabili e societari ("Dirigente Preposto"), nominato ai sensi della Legge 262/2005, e all'Amministratore Delegato della Società di rilasciare le attestazioni previste dall'art. 154-bis del TUF. Il Collegio sindacale in ossequio al disposto dell'art.150, comma 3, del D.lgs. 58/1998 (TUF) ha incontrato periodicamente la Società di Revisione al fine dello scambio di reciproche informazioni. Nel corso degli incontri non sono stati evidenziati al Collegio Sindacale atti o fatti ritenuti censurabili né irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art.155, comma 2, del D.lgs. 58/1998 (TUF).

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'impianto metodologico adottato dal Revisore e acquisito in necessarie informazioni, con una informativa in merito all'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio, condividendo le problematiche relative ai rischi aziendali, nonché ricevendo aggiornamenti sullo stato di avanzamento dell'incarico di revisione e sui principali aspetti all'attenzione del Revisore.

Il Collegio Sindacale ha quindi esaminato le relazioni redatte dalla Società di Revisione, Ria Grant Thornton S.p.A.

La Società di revisione ha rilasciato, in data 1° aprile 2021, le Relazioni di revisione redatte ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rispettivamente per il bilancio di esercizio e per il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. Per quanto riguarda i giudizi e le dichiarazioni si rinvia alle Relazioni emesse dalla Società di Revisione.

In particolare, si evidenzia che nelle Relazioni di revisione sui Bilanci la Società di Revisione ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il Bilancio d'esercizio ed il Bilancio consolidato di Nova Re SIIQ S.p.A. forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del D. Lgs. n. 38/2005;
- dichiarato, ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e) del D. Lgs. n. 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n.58/98, di aver svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Nova Re SIIQ e del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Il Revisore, nelle proprie relazioni non ha evidenziato rilievi o richiami d'informativa.

Nelle relazioni del Revisore, emesse ai sensi dell'art. 10 del Regolamento UE 537/2014 e a cui si rinvia, sono riportati gli aspetti chiave della revisione legate e le relative procedure di revisione applicate. I sopra enunciati aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di Revisione.

Non sono state segnalate dal Revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano sollevare dubbi significativi sulla capacità dell'ente di continuare a operare come un'entità in funzionamento, né segnalazioni su eventuali carenze significative nel sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

In merito agli eventi successivi alla data di bilancio la Società nella Relazione sulla gestione ha precisato che non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

Conferimento incarico alla Società di revisione

Come indicato nella documentazione messa a disposizione in vista dell'Assemblea ordinaria, si segnala che CPI Property Group S.A. a seguito dell'acquisizione del controllo della Società, secondo quanto riferito dall'amministratore delegato, ha richiesto per le vie brevi di designare un revisore unico di gruppo per le società rientranti nel suo perimetro di consolidamento, e, a tal fine, ha richiesto di addivenire ad una cessazione anticipata consensuale, rispetto alla naturale scadenza, dell'incarico di revisione legale dei conti, conferito allo stato al revisore

RGT e di sostituirlo con la società incaricata della revisione legale dei conti della capogruppo, EY, già società di revisione legale dei conti della Società per il novennio 2008-2016.

In data 3 marzo 2021, la Società, a seguito della volontà della società controllante CPI di conferire al revisore legale del gruppo tutti gli incarichi di revisione legale, ha inviato alla società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. ("RGT"), soggetto incaricato della revisione legale per il Gruppo Nova Re SIIQ, una proposta di risoluzione consensuale dell'incarico alla stessa conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2017 per il novennio 2017-2025.

In considerazione di quanto sopra riportato, lo scrivente Collegio Sindacale ha rilasciato un parere in data 26 marzo 2021, circa la legittimità della cessazione anticipata dell'attuale incarico di revisione legale dei conti di Novare ed il conferimento di un nuovo incarico al revisore della società controllante, ovvero Ernst & Young ("EY").

In data 12 marzo 2021 Ria Grant Thornton S.p.A. ha comunicato di non avere osservazioni in merito all'interruzione anticipata proposta dall'amministratore delegato della Società in data 3 marzo 2021, e che detta risoluzione potrà essere formalizzata non appena verrà completato l'iter previsto dalla disciplina di riferimento con la deliberazione dell'assemblea dei soci; detta comunicazione costituisce le Osservazioni della società di revisione ai sensi dell'art. 7, comma del D.M. n. 261/2012. Si rammenta che, ai sensi dell'art. 13, comma 6, del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 7, comma 3, del D.M. n. 261/2012, la risoluzione avrà effetto dalla data di efficacia della delibera assembleare di conferimento del nuovo incarico di revisione dei conti per il novennio 2021-2029 alla società EY, revisore del Gruppo CPI.

La normativa comunitaria relativa alla revisione legale dei conti e nello specifico, l'articolo 16, comma 2, del Regolamento UE ha rafforzato il ruolo del Collegio Sindacale nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile nella scelta della nuova società di revisione legale.

In considerazione di quanto sopra, dalle analisi effettuate dal collegio sindacale circa la legittimità della cessazione anticipata dell'attuale incarico di revisione legale dei conti di Novare ed il conferimento di un nuovo incarico a EY, ha ritenuto che le motivazioni di Novare, giustifichino la cessazione anticipata e che la previsione di un medesimo soggetto incaricato della revisione legale dei conti di CPI e delle società consolidate dalla stessa costituisce una legittima istanza di CPI nell'esercizio delle proprie prerogative di socio di controllo.

Il parere del Collegio Sindacale evidenzia altresì come l'eventuale risoluzione dell'incarico di revisione attualmente affidato a RGT e il contestuale conferimento del nuovo incarico di revisione legale, per gli esercizi 2021-2029, al medesimo revisore incaricato da CPI (EY) risulterebbe funzionale, come detto, a mantenere l'allineamento delle attività di revisione in capo a un unico revisore di gruppo e consentirebbe infatti di ottenere benefici in termini di efficacia dell'attività di revisione. Il principio del "revisore unico di gruppo", che costituisce una diffusa prassi di mercato, è infatti idoneo a determinare benefici in termini di efficacia, efficienza ed economicità del processo di revisione, in coerenza con i diversi e più ampi profili di responsabilità introdotti dal Regolamento (UE) n. 537 del 2014.

Conseguentemente, sulla base delle evidenze ricevute, nonché delle verifiche effettuate e delle motivazioni sopra esposte, tenuto conto delle indicazioni pervenute dal nuovo socio di controllo CPI ed i chiarimenti forniti da quest'ultimo nella comunicazione del 23 marzo 2021, ha proposto all'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Nova Re SIIQ S.p.A. di conferire l'incarico di revisione legale di Nova Re SIIQ S.p.A., ai sensi del Regolamento (UE) n. 537 del 2014 e del D. Lgs. n. 39 del 2010, per la durata di nove esercizi previa risoluzione anticipata consensuale dell'incarico di revisione legale conferito alla società di revisione RGT dall'Assemblea degli Azionisti di Novare in data 28 aprile 2017.

Indipendenza della società di revisione. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione o a soggetti legati alla società di revisione da rapporti continuativi e relativi costi.

Il Collegio Sindacale ha ricevuto la dichiarazione del Revisore legale di conferma annuale dell'indipendenza redatta ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento (UE) n.537/2014 ed ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, che conferma il rispetto dei principi di etica di cui agli articoli 9 e 9 bis del D. Lgs. 39/2010 non riscontrando situazioni che possano compromettere l'indipendenza della società di revisione nel periodo che va dal 1° gennaio 2020 fino alla data di emissione della dichiarazione (1° aprile 2021).

L'allegato 2 alle note del bilancio di esercizio della Società, sono indicati i corrispettivi della Società di revisione e riportato il prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, dei corrispettivi di competenza dell'esercizio riconosciuti alla Ria Grant Thornton S.p.A.

Tenuto conto:

- della dichiarazione di indipendenza rilasciata dalla Ria Grant Thornton S.p.A. ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014 e della relazione di trasparenza prodotta dalla stessa e pubblicata sul proprio sito internet ai sensi dell'art.13 del citato Regolamento;
- degli incarichi conferiti alla stessa e alle società appartenenti alla sua rete da Nova Re SIIQ S.p.A. e dalle società del Gruppo;

non sono state riscontrate situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza del Revisore.

Indicazioni sulla eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 c.c. ed esposti

Nel corso del 2020 non sono pervenute denunce di cui all'articolo 2408 codice civile e non sono stati presentati esposti di alcun genere.

Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2020 sono stati rilasciati:

- n. 10 pareri Comitato Indipendenti nel corso delle quali il Comitato ha espresso pareri in relazione alle diverse tematiche all'OdG;
- n. 2 relazioni semestrali della Funzione di Internal Audit, al 30 giugno e 31 dicembre 2020.

Indicazione della frequenza e del numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Esecutivo e del Collegio Sindacale.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha partecipato:

- a n. 13 riunioni del Consiglio di amministrazione,
- a n. 10 Comitati Endoconsiliari;
- a n. 2 Assemblee dei soci.

Le riunioni del Collegio Sindacale sono state 9.

Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il collegio ha vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Le operazioni deliberate e poste in essere dal Consiglio di Amministrazione appaiono conformi alla legge e allo statuto sociale, non in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea ed improntate a principi di corretta amministrazione.

La Relazione sulla Gestione per l'esercizio 2020 risulta conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti e coerente con le deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione, con i fatti di bilancio di esercizio e di quello consolidato e con quelli di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio. La Relazione Finanziaria Semestrale ha avuto la pubblicità prevista dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno

Il Collegio sindacale ha acquisito conoscenza – assumendo dati ed informazioni dai responsabili delle varie funzioni aziendali anche mediante, ove necessarie, indagini dirette – e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società. Inoltre ha ritenuto che essa sia adeguata alle caratteristiche della Società nonché all'attività svolta.

L'attuale Consiglio di Amministrazione della Società è composto da 7 (sette) membri, di cui 3 (tre) indipendenti, in carica sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. La nomina dell'attuale Consiglio di Amministrazione è stata deliberata dall'Assemblea degli Azionisti di approvazione del

bilancio 2019 del 15 luglio 2020 nel rispetto dell'art. 16 dello Statuto sociale. In particolare, l'Assemblea dei Soci del 15 luglio 2020 ha nominato quali membri di tale organo, dott. Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente, dott. Stefano Cervone, dott. Gian Marco Committeri, dott.ssa Serena La Torre, Elisabetta Maggini, Luisa Scovazzo e il dott. Andrea Maria Azzaro.

Il Consiglio di Amministrazione di nuova nomina, ha deliberato: i) di individuare nel Presidente del Consiglio Giancarlo Cremonesi l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; ii) di nominare Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società; iii) ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina e dall'art. 16 del Regolamento Mercati in capo agli Amministratori Andrea Maria Azzaro, Gianmarco Committeri e Serena La Torre.

Il Consiglio, sempre nel CdA del 15 luglio 2020, ha altresì deliberato di ricostituire il Comitato Indipendenti interno al Consiglio, con funzioni di Comitato per l'operatività con le parti correlate, Comitato Controllo e Rischi, Comitato Nomine, Comitato Remunerazione e Comitato Investimenti.

In osservanza del Principio 7.P.3 e del Criterio Applicativo 7.C.5 del Codice di Autodisciplina, in data 18 marzo 2020 il Consiglio di Amministrazione, su proposta dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, congiuntamente al Consigliere Delegato, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, nonché sentito il Collegio Sindacale, ha nominato quale Responsabile della Funzione Internal Audit il Dott. Salvatore De Bellis, fino alla data di approvazione della Relazione di internal audit dell'esercizio 2020, confermato poi in data 3 marzo 2021 sino alla data della riunione consiliare in cui sarà approvata la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021.

Con riferimento al sistema di controllo interno e gestione dei rischi ("SCIGR"), il Collegio Sindacale richiama le informazioni fornite nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari sul SCIGR e la Relazione sui fattori di rischio aziendali redatta dall'amministratore incaricato del SCIGR, Avv. Giancarlo Cremonesi, il 3 marzo 2021.

Inoltre, si evidenzia che l'Organo amministrativo ha posto in essere diversi presidi organizzativi utili anche in termini di rafforzamento del sistema di controllo interno.

In materia di gestione dei rischi il Collegio Sindacale da atto che il modello di gestione dei rischi è adeguato ed affidabile, tuttavia ribadisce di monitorare periodicamente soprattutto i rischi finanziari, anche in chiave prospettica pluriennale, aggiornando periodicamente la valutazione di tali rischi.

Il Collegio Sindacale ha periodicamente incontrato l'Organismo di Vigilanza ("OdV") al fine di constatare l'attività svolta da quest'ultimo nel corso dell'esercizio 2020 e nelle relazioni sulle attività da esso svolte non sono evidenziati fatti censurabili o specifiche violazioni del Modello stesso.

In sintesi, alla luce dell'attività complessivamente svolta dal Collegio Sindacale, considerati:

- la struttura organizzativa;
- il complesso di procedure esistenti;
- gli esiti delle attività di verifica e valutazione pervenuti al Collegio Sindacale dalla funzione *Internal audit* e dalla Società di Revisione;
- la relazione sui fattori di rischio stilata dall'amministratore incaricato del SCIGR ai sensi dell'articolo 5 comma 1) lettera a) delle Linee di indirizzo del SCIGR di Nova Re S.p.A.
- gli elementi informativi assunti nella partecipazione del Collegio Sindacale al consiglio d'amministrazione ed ai comitati endoconsiliari;
- lo scambio di informazioni con il Revisore Legale e l'Organismo di Vigilanza 231/2001.

il Collegio Sindacale non ha rilevato situazioni o elementi critici che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e sull'affidabilità di questo a rappresentare i fatti di gestione

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza dell'assetto amministrativo-contabile della Società nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante: i) la raccolta di informazioni dai responsabili delle diverse funzioni, dalla Società di revisione legale e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari; ii) la partecipazione ai lavori del Comitato Indipendenti; iii) l'esame degli esiti delle attività svolte dalla funzione Internal Audit.

Il Collegio ha inoltre preso atto delle Attestazioni, datate 15 marzo 2021, sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n. 11971, con le quali l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari attestano:

- l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrativo contabili di cui all'articolo 154 bis, 3 comma del TUIF;
- che il bilancio d'esercizio ed il bilancio consolidato sono redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili e riconosciuti nella Comunità Europea, ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- la corrispondenza dei documenti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- l'idoneità dei documenti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

L'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto attestano altresì, che la Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, D.Lgs. 58/1998

Il collegio ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, in merito alle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, secondo comma, TUIF, che appaiono adeguate; analizzato l'idoneità dell'organizzazione aziendale e delle procedure adottate a far pervenire regolarmente alla Società i dati economici, patrimoniali e finanziari delle società controllate.

Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art.150, comma 2, del D.Lgs. 58/1998

La Società di Revisione, periodicamente incontrata dallo scrivente Collegio, in ossequio al disposto dell'art. 150, comma 3, del D. Lgs. 58/1998 (TUF) al fine dello scambio di reciproche informazioni, non ha evidenziato atti o fatti ritenuti censurabili e/o irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D. Lgs. 58/1998 (TUF).

La Società di revisione ha rilasciato, in data 1° aprile 2021, la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n.537/2014, di cui sono parte integrante la Conferma annuale di Indipendenza. Il Revisore non ha ritenuto di emettere alcuna lettera di suggerimenti al management aziendale.

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare come entità in funzionamento né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria c/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

Le Relazioni sulla revisione contabile del bilancio di esercizio e consolidato riportano l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, ovvero

- la valutazione degli investimenti immobiliari, valutati al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del fair value nel conto economico. Le valutazioni al fair value degli investimenti

- immobiliari sono state effettuate dagli amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente. Nell'ambito della revisione al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 della Società la società di revisione ha svolto le seguenti principali attività: i. l'analisi delle procedure per la selezione e l'utilizzo dell'esperto indipendente incaricato della stima del valore equo; ii. l'analisi dei metodi valutativi utilizzati dall'esperto indipendente, tenuto conto delle caratteristiche fisiche e reddituali dei singoli immobili; iii. l'analisi dei principali parametri valutativi applicati e la ragionevolezza degli stessi sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti di mercato disponibili; iv. confronto con il management della Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni valutative, utilizzate dal perito, all'attuale stato degli immobili. La società di revisione ha inoltre esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio;
- valutazione al fair value del prestito obbligazionario sottoscritto dalla Società e emesso da Main Source S.A., per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese HTBF: la società di revisione ha esaminato i. l'analisi dei metodi valutativi utilizzati, delle *assumptions* e della documentazione di supporto utilizzati per la determinazione del fair value dell'attività finanziaria, ii. l'esame dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.
 - la Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato riporta l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio, oltre a quelli sopra menzionati: la valutazione degli investimenti immobiliare, valutati al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del fair value nel conto economico per gli immobili della società Nova Re Siiq S.p.A. L'immobile di proprietà della società controllata Cortese Immobiliare S.r.l., è valutato anch'esso al fair value nell'ambito del bilancio consolidato, con la prima rilevazione degli effetti a patrimonio netto, alla data di acquisizione della partecipazione, secondo quanto previsto dall'IFRS 3 (Business Combination).

Adesione della società al codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

In relazione a quanto previsto dall'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del TUF in merito alla vigilanza da parte del Collegio Sindacale "sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi", il Collegio Sindacale segnala che:

- Nova Re aderisce al Codice di Autodisciplina; il Collegio ha monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole di governo societario da esso previste e al riguardo la Relazione di Corporate Governance contiene le informazioni sugli assetti proprietari, sull'adesione ai codici di comportamento e sull'osservanza degli impegni conseguenti, evidenziando le scelte che la Società ha effettuato nell'applicazione dei principi di autodisciplina;

- in ossequio a quanto previsto dal punto 3.C.5 del Codice di Autodisciplina, il Collegio sindacale ha monitorato, la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei Consiglieri, nonché la loro conformità alle disposizioni contenute al punto 3.C.1 dello stesso. Si precisa che, in data 15 marzo 2021, il Consiglio ha effettuato una nuova valutazione dell'indipendenza dei membri accertando la persistenza dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dall'art. 2 del Nuovo Codice, nonché dall'art. 16 del Regolamento Mercati in capo ai Consiglieri Gian Marco Committeri, Serena La Torre e Andrea Maria Azzaro, e la persistenza dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF in capo alla Consiglieria Luisa Scovazzo.
- in relazione alla valutazione da effettuarsi ai sensi dell'art. 15, comma 2, del Codice di Autodisciplina, ha verificato la sussistenza per tutti i Sindaci dei requisiti di indipendenza, dando comunicazione dell'esito della verifica al Consiglio di Amministrazione, che ne ha dato notizia nella relazione di Corporate Governance.

Il Collegio ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lettera c-bis del Testo Unico della Finanza, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice di Autodisciplina adottato dal Consiglio di Amministrazione. In particolare, in merito alle attività previste dal Codice di Autodisciplina, nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale, oltre alle n. 9 riunioni di propria competenza, ha assicurato la propria presenza alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione e alle riunioni dei Comitati endoconsiliari, oltre che alle assemblee dei soci, per un totale complessivo di n. 25 (venticinque) riunioni, di cui tredici del Consiglio d'Amministrazione, dieci dei Comitati endoconsiliari e due assemblee dei soci.

Il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha verificato i contenuti della Relazione sul governo societario redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza e approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 15 marzo 2020; il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha inoltre verificato i contenuti della Relazione sulla Remunerazione predisposta dagli Amministratori. In merito alla sezione I della citata relazione, oggetto di espressa approvazione dell'Assemblea dei soci, la stessa risulta redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza.

Il Collegio Sindacale ha verificato nel corso dell'esercizio 2020 la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli amministratori.

L'accertamento è stato condotto in base alla Relazione sugli esiti dell'autovalutazione del consiglio di amministrazione e dei comitati di Nova Re SIIQ S.p.A. redatta in esito al processo di autovalutazione sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione e del suo Comitato Indipendenti relativo

all'esercizio 2020, in ossequio ai principi di *best practice* come in particolare raccomandati dal criterio applicativo I.C.1 g) del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate recepito dalla Società con la Delibera Quadro del 15 aprile 2016.

Per quanto riguarda la valutazione dell'indipendenza dei propri componenti, il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei relativi requisiti, contemplati tanto dal Testo Unico della Finanza quanto dal Codice di Autodisciplina.

Ai sensi del Codice di Autodisciplina il Collegio Sindacale è stato altresì sentito nel corso dell'esercizio 2020, anche per tramite del Comitato Indipendenti, in merito alle seguenti attività:

- nomina del responsabile dell'Internal Audit e determinazione del compenso;
- valutazione dei risultati esposti dal Revisore legale nella lettera di suggerimenti e relazione sulle questioni fondamentali al bilancio;
- valutazione del corretto utilizzo dei principi contabili e loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione, da ultimo con la Delibera Quadro del 15 luglio 2020, ha ritenuto opportuno allineare il sistema di governo societario dell'Emittente ai principi previsti dal Codice di Autodisciplina nella versione allora vigente e applicabile del luglio 2018, adeguando il modello di organizzazione societaria alle *best practice* nazionali ed internazionali.

Inoltre, nel 2021 sono state avviate le attività di adeguamento al nuovo *Codice di Corporate Governance* approvato in data 30 gennaio 2020.

Attività di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati ed osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti messi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art. 150. Comma 2. del D. Lgs. 58/1998

In accordo con quanto previsto dall' Art. 19 del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale, in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ha svolto la prescritta attività di vigilanza sull'operatività della Società di Revisione Ria Grant Thornton S.p.A. (la "Società di Revisione" o "Ria Grant Thornton"), mantenendo con i suoi esponenti periodici incontri e scambi di dati ed informazioni in merito all'attività svolta, anche ai sensi dell'art. 150 TUIF. Nel corso di tali incontri non sono stati portati all'attenzione del Collegio sindacale fatti ritenuti censurabili o irregolarità.

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'attività svolta dalla società di revisione e, in particolare, l'impianto metodologico, l'approccio di revisione e la pianificazione del lavoro di revisione.

Il collegio ha inoltre ricevuto le informazioni riguardanti i corrispettivi fatturati per la revisione legale del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. Nelle note esplicative al bilancio sono contenute le informazioni sui corrispettivi richieste dall' art. 149 *duodécies* del Regolamento Emittenti.

Ria Grant Thornton ha emesso, in data 1° aprile 2021, le proprie relazioni di revisione sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato e trasmesso senza osservazioni la “Relazione Aggiuntiva” di cui all' Art. 11 del Regolamento UE 537/2014 nelle quali ha espresso il proprio giudizio confermando che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005.

Ria Grant Thornton ha altresì espresso il proprio giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge dichiarando che sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Infine, il Collegio sindacale ha ricevuto dalla società di revisione, in data 1° aprile 2021, la conferma annuale della indipendenza ai sensi dell'art. 6, comma 2 lett. a) del Reg. UE 537/2014 e ha analizzato i rischi relativi all'indipendenza della società di revisione e le misure da essa adottate per limitarne il verificarsi, tenendo anche in considerazione gli incarichi per servizi non-audit precedentemente descritti. Nel corso dell'esercizio non sono emersi aspetti critici in materia di indipendenza della Società di Revisione.

La Società di revisione legate ha rilasciato, in data 1° aprile 2021, la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n.537/2014, di cui è parte integrante la conferma annuale di Indipendenza.

Il Revisore non ha ritenuto di emettere alcuna lettera di suggerimenti al *management* aziendale.

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare come entità in funzionamento né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria c/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

Le Relazioni sulla revisione contabile del bilancio di esercizio e consolidato riportano l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione

contabile dei bilanci individuale e consolidato dell'esercizio: (i) valutazione al *fair value* (IAS 40) degli *assets* immobiliari, (ii) valutazione al *fair value* degli strumenti finanziari già espressamente descritti nel paragrafo.

Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art.150, comma 2, del D.Lgs. 58/1998.

Sui citati aspetti chiave, per i quali le Relazioni del Revisore illustrano in dettaglio le relative procedure di revisione adottate, il Revisore non esprime un giudizio separato, essendo gli stessi stati affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del giudizio sul bilancio nel suo complesso. I sopra enunciati aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di revisione.

Il Collegio Sindacale raccomanda all'organo amministrativo il monitoraggio periodico, anche semestrale, riferito a tali aree di bilancio.

Processo di autovalutazione dell'organo di controllo

In ultimo, in ossequio della nuova norma Q.1.1. "Autovalutazione del Collegio Sindacale" inserita a maggio 2019 nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate emesse ad aprile 2018 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, il Collegio Sindacale ha svolto il 12 settembre 2018 in occasione della nomina la verifica di autovalutazione sulla propria adeguatezza in termini di poteri e composizione ed ha svolto il 15 febbraio 2021 con riferimento all'esercizio 2020 la verifica di autovalutazione sulla propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione.

La relazione di autovalutazione non evidenzia particolari criticità o aree di miglioramento operativi e comportamentali.

Gli esiti dell'autovalutazione condotta sono trasmessi al Consiglio di Amministrazione che li rende noti nell'ambito della Relazione sul Governo Societario.

Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa e indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del D.Lgs. 58/98.

In aderenza alle disposizioni Consob, il Collegio sindacale precisa che dall'attività svolta non sono emersi omissioni, fatti censurabili o irregolarità né elementi di inadeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno o del sistema amministrativo contabile che abbiano rilievo ai fini di questa relazione.

Sulla base della attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale, considerato il contenuto delle relazioni redatte dalla società di Revisione, preso atto delle attestazioni rilasciate congiuntamente

dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio di Nova Re SIIQ S.p.A. e del bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2020.

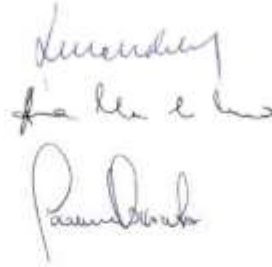
Roma, 2 aprile 2021

Il Collegio Sindacale

Dott. Luigi Mandolesi (Presidente)

Dott.ssa Anna Rita de Mauro (Sindaco Effettivo)

Dott. Giovanni Naccarato (Sindaco Effettivo)



ANNEX

Valutazioni degli esperti indipendenti

Spett.le

Nova Re SIIQ S.p.A.

Via del Tritone n. 132

00187 – Roma

Alla C.A. Ing. Claudio Carserà

Roma, 31 Dicembre 2020

Egregi signori, in conformità all'incarico da Voi conferito, RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE (di seguito in breve "B.U. AxiA.RE"), ha effettuato i servizi di consulenza relativi ai beni in oggetto, al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31 Dicembre 2020.

La valutazione effettuata da B.U AxiA.RE, eseguita secondo le specifiche operative definite da RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) che inglobano gli IVS (International Valuation Standards), sarà utilizzata per una verifica patrimoniale a scopi bilancistici.

Distinti saluti,



Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Cuneo
al Numero 437



RELAZIONE DI STIMA

*Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2020
dei beni immobili detenuti da Nova Re SIIQ S.p.A.*

Indice

EXECUTIVE SUMMARY	3
RELAZIONE DI STIMA	5
<i>Destinatari e Scopo della Valutazione</i>	6
<i>Conformità agli Standard Valutativi</i>	6
<i>Definizioni</i>	7
<i>Dati e Materiale Utilizzato</i>	8
<i>Assunzioni e Limitazioni</i>	10
<i>Assunzioni e Limitazioni connesse con il COVID-19</i>	11
<i>Assunzioni speciali</i>	12
<i>Criteri di valutazione</i>	14
<i>Market Value</i>	15
<i>Team di progetto</i>	16
<i>Riservatezza dei dati</i>	17

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di Valutazione

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da sette immobili ubicati in:

- Via Spadari 2, Milano
- Corso San Gottardo 29/31, Milano
- Via Cuneo 2, Milano
- Via Zara 22/32, Roma
- Via Vinicio Cortese 147, Roma
- Viale Saverio Dioguardi 1, Bari
- Via Unità d'Italia 346, Verona

Destinazione d'Uso Prevalente

Le destinazioni d'uso principali sono terziario e retail.

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo finanziario reddituale (DCF – Discounted Cash Flow)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **31 Dicembre 2020**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2020**

Market Value (MV)

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, complessivamente pari a:

€ 122.350.000,00

(Euro Centoventiduemilionitrecentocinquantamila/00)

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE (di seguito in breve "B.U. AxiA.RE"), in conformità all'incarico di Esperto Indipendente da Voi conferito, ha effettuato la valutazione dei beni immobili detenuti da Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito in breve il "Cliente"), al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31/12/2020.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- Compravendita di ciascun immobile in blocco (asset by asset), nella situazione locativa indicataci dal Cliente.

Conformità agli Standard Valutativi

Le valutazioni sono state redatte in conformità con gli standard professionali di valutazione RICS, pubblicati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, comprensivi degli standard internazionali dell'International Valuation Standard Council (IVSC).

Definizioni

Si richiamano di seguito le definizioni utilizzate nella predisposizione della presente relazione di stima:

- Valutazione: un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione (RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, Giugno 2017).
- Immobile: bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- Valore di Mercato: l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, Giugno 2017).
- Superficie lorda (espressa in mq) è misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.
- Superficie commerciale (espressa in mq) indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

Dati e Materiale Utilizzato

La valutazione immobiliare è stata predisposta sulla base delle seguenti informazioni:

1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla proprietà:

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE sono state predisposte sulla base della documentazione tecnica fornita dal Cliente, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Riportiamo di seguito la sintesi della documentazione ricevuta dal Cliente:

- Planimetrie;
- Consistenze edilizie;
- Informazioni catastali;
- Rent roll con dettaglio di eventuali rinnovi e/o disdette;
- Contratti di locazione;
- Importo annuale IMU - TASI;
- Spese Assicurazione globale fabbricati;
- CAPEX previsionali;
- SAL cantieri (fisico e/o finanziario).

2. Sopralluoghi dei beni immobiliari effettuati da personale tecnico di RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
- caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
- stato manutentivo.

Si riporta di seguito la tipologia di analisi effettuata in ragione degli accordi intercorsi con il Cliente:

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Data ultimo sopralluogo	Tipologia analisi al 31.12.2020
01	MI	Milano	Via Spadari 2	Luglio 2020	DESK
02	MI	Milano	Corso San Gottardo 29/31	Luglio 2020	DESK
03	MI	Milano	Via Cuneo 2	Nov. 2020	FULL
04	RM	Roma	Via Zara 22/32	Nov. 2020	FULL
05	RM	Roma	Via Cortese 147	Luglio 2020	DESK
06	BA	Bari	Viale Saverio Dioguardi 1	Nov. 2020	FULL
07	BA	Verona	Via Unità d'Italia 346	Luglio 2020	DESK

- Analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).
- Elaborazioni tecnico-finanziarie in applicazione del metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l'elaborazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

Assunzioni e Limitazioni

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE sono state predisposte in ragione delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

- Gli immobili sono stati valutati in ragione della situazione di fatto, di diritto e locativa definita dal Cliente alla data della presente valutazione;
- La valutazione ha presupposto che i beni siano pienamente conformi alle legislazioni vigenti (regolarità edilizia, sicurezza e prevenzione incendi), fatto salvo nei casi espressamente indicati dal Cliente;
- È stato assunto che il massimo e migliore utilizzo corrisponda all'utilizzo attuale degli asset senza ulteriori analisi circa l'highest & best use;
- Le analisi urbanistiche, qualora previste, sono compiutamente riportate all'interno dell'allegato descrittivo delle schede di valutazione;
- Le indicazioni derivanti dalle indagini di mercato effettuate sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano alcuni segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, anche se in maniera minore, i riferimenti del mercato immobiliare analizzato;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq), ovvero canoni unitari (€/mq/anno), sono state ricavate dai dati forniti dal Cliente. Per il computo del valore dell'intero patrimonio immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE ha definito una superficie "commerciale ponderata" mediante opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento di comune utilizzo nel mercato immobiliare di riferimento;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dal Cliente e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e

ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;

- Non sono state effettuate verifiche della struttura degli immobili;
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella Relazione di Stima e relativi allegati;
- Non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato i diritti di Proprietà e di sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state ricercate e verificate da RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE eventuali problematiche ambientali;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

Assunzioni e Limitazioni connesse con il COVID-19

- L'epidemia causata dal nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità una "pandemia globale" in data 11 marzo 2020, ha avuto e continua ad avere notevoli ripercussioni sulla vita quotidiana e sull'economia globale, ivi inclusi alcuni mercati immobiliari che hanno registrato cali delle compravendite e dei livelli di liquidità. Numerosi paesi hanno imposto restrizioni ai viaggi e agli spostamenti e altre limitazioni operative, le quali hanno assunto, in alcuni casi, la forma di lockdown di vario tipo intesi a contrastare le successive ondate di COVID-19. In questo quadro, sebbene l'adozione di tali nuove restrizioni possa riflettere una nuova fase della crisi sanitaria, esse non hanno più la portata del tutto senza precedenti dell'ondata iniziale.
- La pandemia e le misure adottate per contrastare la diffusione del COVID-19 continuano ad incidere significativamente sull'economia e sui mercati immobiliari globali. Tuttavia, alla data della presente valutazione l'andamento dei mercati immobiliari si può ritenere generalmente analizzabile, con un ritorno dei volumi delle transazioni e di altri parametri finanziari a livelli tali da permettere una stima adeguata dei valori di mercato su cui basare la presente stima del Valore di Mercato. Pertanto, e onde

evitare qualsiasi dubbio, la presente valutazione non è soggetta a un'effettiva "incertezza valutativa rilevante", come definita negli Standard Tecnici e di Performance di Valutazione relativi a rapporti di valutazione (VPS 3) e nelle Linee Guida Applicative di Valutazione (VPGA 10) del "Red Book", ed. globale redatto dalla RICS.

- Onde evitare qualsiasi dubbio, la presente nota illustrativa è intesa a garantire trasparenza e fornire maggiori chiarimenti circa le condizioni di mercato che sottendono l'elaborazione della presente valutazione. In vista di una rapida trasformazione potenziale delle condizioni di mercato in reazione a una futura evoluzione della pandemia da COVID-19 o al suo eventuale contenimento, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

Assunzioni speciali

- Non sono stati adottati assunti speciali in sede di determinazione del Valore di Mercato in riferimento alla pandemia da Covid-19.

Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 7 immobili a destinazione d'uso prevalentemente terziario e retail ubicati a Roma, Milano, Bari e Verona.

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Uso prevalente	Sup. lorda (m ²)
1	MI	Milano	Via Spadari 2	Retail	1.991
2	MI	Milano	Corso S.Gottardo 29/31	Retail	4.234
3	MI	Milano	Via Cuneo 2	Retail	5.476
4	RM	Roma	Via Zara 22/31	Office	4.208
5	RM	Roma	Via Cortese 147	Office	3.870
6	BA	Bari	Via Dioguardi 1	Office	15.410
7	VE	Verona	Via Unità d'Italia 346	Hotel	6.640

Criteri di valutazione

RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri di valutazione definiti nell'allegato "Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie" oltre alle considerazioni valutative di dettaglio riportate nelle "Schede Descrittive dei Singoli Asset".

Si riporta di seguito l'indicazione sintetica del criterio di valutazione adottato per ogni singolo immobile che compone il portafoglio immobiliare in oggetto:

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Uso prevalente	Metodo valutativo
1	MI	Milano	Via Spadari 2	Retail	DCF
2	MI	Milano	Corso S.Gottardo 29/31	Retail	DCF
3	MI	Milano	Via Cuneo 2	Retail	DCF
4	RM	Roma	Via Zara 22	Office	DCF
5	RM	Roma	Via Cortese	Office	DCF
6	BA	Bari	Via Dioguardi	Office	DCF
7	VE	Verona	Via Unità d'Italia 346	Hotel	DCF

Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare il valore di mercato relativo alla piena proprietà dei beni immobili di cui è composto il Portafoglio Immobiliare alla data del **31 Dicembre 2020**, come segue:

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Uso prevalente	Sup. commerciale (m ²)	Valore di Mercato (Euro)
1	MI	Milano	Via Spadari 2	Retail	1.263	40.500.000
2	MI	Milano	Corso S.Gottardo 29/31	Retail	2.523	15.200.000
3	MI	Milano	Via Cuneo 2	Retail	3.360	25.150.000
4	RM	Roma	Via Zara 22/32	Office	3.028	14.600.000
5	RM	Roma	Via Cortese 147	Office	2.461	5.400.000
6	BA	Bari	Via Dioguardi 1	Office	10.650	14.900.000
7	VE	Verona	Via Unità d'Italia 346	Hotel	4.590	6.600.000
TOTALE						122.350.000

Il Valore di Mercato indicato è dato dalla sommatoria delle proprietà individuali di cui si compone il Portafoglio Immobiliare. Nell'ambito della valutazione non è stato considerato alcuno sconto / premio derivante dalla commercializzazione in blocco delle proprietà valutate, qualora non specificatamente indicato nelle singole "Schede Asset".

Per maggiori dettagli si rimanda espressamente alla lettura delle singole "Schede Asset" che formano parte integrante della presente relazione di stima.

Team di progetto

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

- Arch. Piercarlo Rolando, MRICS Registered Valuer
Amministratore Delegato e persona fisica deputata nel concreto allo
svolgimento dell'incarico conferito a RINA Prime Value Services S.p.A.
- Ing. Silvano Boatto, MRICS Registered Valuer
Managing Director B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A
- Arch. Daniela di Perna
Director Rome B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
- Dott. Raffaele Sannino
Project Manager B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
- Arch. PhD Anthea Chiovitti
Analyst B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
- Ufficio Studi Gabetti S.p.A.
Research and Market Analysis

Riservatezza dei dati

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito.

Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di RINA Prime Value Services S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.


Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Cuneo
al Numero 437



AXIA.RE

Reliability Transparency Independence

RINA Prime Value Services S.p.A. - Business Unit AxiA.RE

Sede legale: Via Lentasio, 7 - 20122 Milano
REA MI-2100185 Registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi
P.I./CF - 09587170961 - Cap. Soc. € 250.000,00 i.v.
info@axiare.it - www.axiare.it - +39 02 36 68 28 96