

VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA E ORDINARIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2021 (duemilaventuno) il giorno 29 (ventinove) del mese di aprile,

in Comune di Roma, nel mio studio in Via in Lucina n. 17
avanti a me **Cesare Quaglia**, Notaio in Roma, con studio in Roma, Via in Lucina n. 17, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

é personalmente comparso:

CREMONESI Giancarlo, nato a Roma (RM) il 16 aprile 1947, domiciliato presso la sede sociale di cui infra il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

"NOVA RE SIIQ S.P.A.", con sede in Roma (RM), Via Zara n. 28, capitale sociale di Euro 63.264.527,93, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma 00388570426, R.E.A. numero RM-1479336, indirizzo Pec: novarespa@legal-mail.it, società costituita in Italia e soggetta ad attività di direzione e coordinamento di CPI PROPERTY GROUP S.A., (di seguito per brevità indicata anche come la **"Società"**).

Detto componente della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo

mi premette

che in data 26 (ventisei) aprile 2021 (duemilaventuno) in Comune di Roma Via Zara n. 28 alle ore 16 (sedici) si è riunita, in prima convocazione, l'assemblea in sede straordinaria e ordinaria della società **"NOVA RE SIIQ S.P.A."**, alla quale io notaio ho assistito, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO**PARTE STRAORDINARIA**

1. Proposta di aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e inserimento dell'art. 28; deliberazioni inerenti e conseguenti;

2. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 (due) miliardi, comprensivo dell'eventuale soprapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;

PARTE ORDINARIA

1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre

Registrato presso l'Agenzia
delle Entrate di ROMA 1
il 03/05/2021
n° 12391 Serie 1T
Versati Euro € 356,00

2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;

2. Politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti:

2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;

2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;

3. Nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri; determinazione della durata della carica e del compenso; autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti:

3.1 determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.2 determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;

3.3 nomina degli Amministratori e del Presidente;

3.4 determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.5 autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile;

4. Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2021-2023; determinazione del compenso; deliberazioni inerenti e conseguenti:

4.1 nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;

4.2 determinazione dei compensi del Collegio Sindacale;

5. Risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029, con determinazione del relativo corrispettivo; deliberazioni inerenti e conseguenti;

6. 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 15 luglio 2020 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti;

e mi ha richiesto di ricevere il relativo verbale.

A ciò aderendo io notaio do atto di quanto segue, precisandosi che, per agevolare la descrizione dei lavori assembleari, nel corso del presente verbale verrà utilizzato il tempo presente:

PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA E

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

assume la presidenza dell'assemblea, a norma dell'articolo 15 dello statuto sociale, il comparente, nella sua qualità sopra indicata, il quale dichiara di voler svolgere alcune premesse di carattere ordinatorio:

- prega i presenti di non effettuare registrazioni;
- l'Assemblea viene audio registrata, a cura del personale tecnico incaricato dalla Società;
- la registrazione è effettuata ai soli fini della verbalizzazione dell'Assemblea e verrà distrutta al termine dell'attività di verbalizzazione;
- in via generale, i dati personali dei partecipanti all'Assemblea saranno comunque trattati nelle forme e nei limiti collegati agli obblighi da adempiere, e nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela della riservatezza dei dati personali.

Il Presidente attesta che al fine di ridurre al minimo i rischi connessi all'emergenza sanitaria in corso la **Società** ha deciso di avvalersi della facoltà introdotta dal Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 articolo 106 comma 2, c.d. "Cura Italia", convertito con Legge 24 aprile 2020 n. 27, come successivamente modificato, prevedendo che l'intervento dei Soci in Assemblea avvenga esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla **Società** ai sensi degli artt. 135 novies e 135 undecies del Testo Unico della Finanza.

Con riguardo alla verbalizzazione dei lavori assembleari, il Presidente dell'Assemblea ricorda quanto segue:

- a) nel verbale, ai sensi dell'articolo 2375, comma 1, del codice civile, verranno indicati l'identità dei partecipanti e il capitale rappresentato da ciascuno di essi, le modalità e il risultato delle votazioni; inoltre, verranno rese le menzioni di cui all'articolo 85 (nonché l'Allegato 3E) del Regolamento Consob n. 11971/99 (d'ora innanzi, il "Regolamento Emittenti");
- b) ai sensi dell'articolo 125-quater, TUF, entro cinque giorni dalla data dell'Assemblea sarà reso disponibile sul sito internet della Società un rendiconto sintetico delle votazioni, contenente il numero di azioni rappresentate e delle azioni per le quali è stato espresso il voto, la percentuale di capitale che rappresentano, nonché il numero di voti favorevoli e contrari alla delibera e il numero di astensioni;
- c) ai sensi dell'articolo 125-quater, TUF e dell'articolo 85 del Regolamento Emittenti, il verbale dell'Assemblea sarà reso disponibile sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato lInfo entro trenta giorni dalla data dell'Assemblea.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA REGOLARE COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

Circa l'avvenuto svolgimento delle formalità prescritte al fine della regolare convocazione e svolgimento dell'adunanza assembleare, il Presidente dell'Assemblea attesta che:

a) l'odierna Assemblea è stata convocata in sessione straordinaria e ordinaria (per il giorno 26 aprile 2021 in prima convocazione e per il giorno 27 aprile 2021 in seconda convocazione) in forza di deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 15 marzo 2021, per la trattazione degli argomenti all'Ordine del Giorno già elencati;

b) in conformità a quanto previsto dall'articolo 10 dello Statuto sociale, dall'articolo 125-bis, TUF e dall'articolo 84 del **Regolamento Emittenti**, l'Assemblea è stata convocata in Comune di Roma, Via Zara n. 28 mediante pubblicazione in data 17 marzo 2021 del relativo avviso sul sistema lInfo, sul sito internet della **Società**, oltre che mediante pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano "Repubblica" sempre in data 17 marzo 2021; al fine di ridurre al minimo i rischi connessi all'emergenza sanitaria in corso, la **Società** ha deciso di avvalersi della facoltà introdotta dal Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 articolo 106 comma 2, c.d. "Cura Italia", convertito con Legge 24 aprile 2020 n. 27, come successivamente modificato, prevedendo che l'intervento dei Soci in Assemblea avvenga esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla **Società** ai sensi dell'art. 135 undecies del Testo Unico della Finanza.

Inoltre, considerata l'attuale situazione di emergenza epidemiologica da Covid-19 e nel rispetto dei fondamentali principi di tutela della salute, gli Amministratori, i Sindaci e gli altri soggetti legittimati partecipano alla riunione assembleare mediante mezzi di audio-video conferenza che ne garantisce l'identificazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 106 comma 2 del Decreto Cura Italia, fatto salvo quanto in appresso meglio;

c) l'adunanza si svolge in prima convocazione;

d) sono stati messi regolarmente a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio www.linfo.it:

- in data 17 marzo 2021 la Relazione Illustrativa ai sensi dell'art. 125-ter del T.U.F. sui punti terzo e quarto all'ordine del giorno della parte ordinaria, contenente le raccomandazioni del Consiglio di Amministrazione per la composizione delle liste per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale;

- in data 26 marzo 2021 la Relazione Illustrativa ai sensi dell'art. 125-ter del T.U.F. sui punti primo, secondo, quinto e sesto all'ordine del giorno della parte ordinaria e sui punti all'ordine del giorno della parte straordinaria, unitamente al parere del Collegio Sindacale e alle osservazioni della società di revisione in merito alla risoluzione con-

sensuale dell'attuale incarico di revisione legale dei conti e alla raccomandazione motivata del Collegio Sindacale sul conferimento del nuovo incarico di revisione legale;

- in data 1 aprile 2021 le Liste recanti i nomi dei candidati alla nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale presentate, nel rispetto dei termini di legge, rispettivamente dall'Azionista di maggioranza CPI Property Group S.A. e dall'Azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali;

- in data 2 aprile 2021 (i) la Relazione Finanziaria Annuale dell'esercizio 2020 (comprendente tra l'altro il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020, il progetto di Bilancio dell'Esercizio 2020, la Relazione sulla Gestione e l'Attestazione di cui all'articolo 154 - bis comma 5 del T.U.F. e art. 81 - ter del Regolamento Emittenti), (ii) la Relazione sulla Remunerazione, (iii) la Relazione sul Governo Societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2020; (iv) la Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio chiuso il 31 dicembre 2020, (v) la Relazione della Società di Revisione al Bilancio di esercizio chiuso il 31 dicembre 2020; (vi) la Relazione della Società di Revisione al Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020;

e) sul sito internet della Società sono stati messi a disposizione sin dal 17 marzo 2021 i moduli che gli Azionisti avevano la facoltà di utilizzare per il conferimento (i) della delega/subdelega generica con le modalità previste dalla normativa - anche regolamentare - vigente, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 135-novies del TUF e in deroga all'art. 135-undecies, comma 4 del TUF; e (ii) della delega, con le istruzioni di voto al rappresentante designato Computershare S.p.A., nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 135-undecies del TUF;

f) nel contesto dell'avviso di convocazione integrale dell'Assemblea sono state fornite le prescritte informazioni sul capitale sociale;

g) non sono state chieste integrazioni dell'elenco delle materie all'Ordine del Giorno, né sono state presentate ulteriori proposte di deliberazione sulle materie già all'ordine del giorno, ai sensi dell'articolo 126-bis, TUF, ferme restando le proposte di deliberazione sui punti terzo e quarto all'ordine del giorno della parte ordinaria relative al rinnovo degli organi di amministrazione e controllo formulate dal Socio di maggioranza nel contesto delle liste presentate, nel rispetto delle raccomandazioni contenute nell'avviso di convocazione e nella relativa Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 125-ter del TUF;

h) non sono state presentate domande sulle materie all'Ordine del Giorno, ai sensi dell'art. 127-ter, TUF.

Il Presidente propone pertanto di non procedere di volta in volta alla lettura dei documenti relativi ai vari punti all'ordine del giorno, dal momento che tale documentazione è stata messa a disposizione del pubblico con le modalità e nei termini di legge, oltre che previamente consegnata a tutti gli intervenuti, e propone di indicare le sole proposte di deliberazione contenute nei documenti già pubblicati. Ricontrando l'adesione di tutti gli intervenuti a questa proposta, egli dispone dunque che la lettura di detta documentazione venga omessa.

REGOLARITA' COSTITUZIONE ASSEMBLEA

Circa le formalità da svolgere per attestare la regolare costituzione dell'adunanza, il Presidente attesta quanto segue:

- a)** la presenza dei seguenti membri del Consiglio di Amministrazione: il Presidente nella sua persona, CREMONESI Giancarlo, il Consigliere CERVONE Stefano ed il Consigliere Elisabetta MAGGINI, precisandosi che quest'ultima è intervenuta alle 16.45 durante la trattazione del terzo punto all'ordine del giorno della parte ordinaria;
- b)** l'assenza giustificata dei Consiglieri COMMITTERI Gian Marco, SCOVAZZO Luisa, LA TORRE Serena e AZZARO Andrea Maria;
- c)** la presenza dei seguenti membri del Collegio Sindacale: MANDOLESI Luigi, Presidente e NACCARATO Giovanni, Sindaco Effettivo;
- d)** interviene audio collegati il Consigliere Elisabetta MAGGINI mentre interviene videocollegato il Presidente del Collegio Sindacale MANDOLESI Luigi;
- e)** è, altresì, presente in sala una dipendente della **Società** incaricata dell'espletamento dei servizi di segreteria, organizzativi e tecnici;
- f)** la **Società** ha attualmente un capitale sociale sottoscritto e versato per Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioniduecentosessantaquattromilacinquecentoventisette virgola novantatre) suddiviso in numero 22.025.109 (ventiduemilioniventicinquemilacentonove) azioni ordinarie, senza valore nominale; non esistono categorie di azioni diverse da quelle ordinarie;
- g)** secondo quanto risulta alla segreteria dell'Assemblea, sono attualmente intervenuti, tramite il rappresentante designato ai sensi dell'art. 135 undecies del TUF, Computershare S.p.A. con socio unico Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Computershare Ltd con Sede legale in Milano, Via Lorenzo Mascheroni n. 19, Capitale sociale Euro 126.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 06722790018, REA n. 1449724, i titolari del diritto di voto relativi a complessive numero 19.781.123 (diciannovemilionsettecentoottantunmilacentoventitre) azioni ordinarie, pari

al 89,811692% (ottantanove virgola ottocentoundicimilaseicentonovantadue per cento) del capitale sociale avente diritto di voto, come esplicitato in apposito documento fornito da Computershare S.p.A., che si allega al presente verbale sotto la lettera "A";

g) le deleghe conferite al Rappresentante designato verranno acquisite dalla segreteria dell'Assemblea e sottoposte a controllo; dette deleghe verranno conservate agli atti della **Società**;

h) la **Società** è proprietaria di numero 38.205 (trentottomiladuecentocinque) azioni proprie pari allo 0,17% (zero virgola diciassette per cento) del capitale sociale per le quali, ai sensi dell'articolo 2357-ter, secondo comma, del Codice Civile, il diritto di voto è sospeso.

Pertanto, verificata l'identità e la legittimazione degli intervenuti, il Presidente dichiara la presente assemblea straordinaria e ordinaria, come sopra convocata, regolarmente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Il Presidente dell'Assemblea fa presente che (secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle altre comunicazioni ricevute ai sensi della normativa vigente, dalle comunicazioni pervenute per la presente Assemblea e dalle altre informazioni a disposizione) l'unico Azionista che risulta partecipare, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% (cinque per cento) del capitale sociale sottoscritto della Società rappresentato da azioni con diritto di voto (tenuto conto della qualifica di PMI della **Società** ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1, TUF), è "**CPI PROPERTY GROUP S.A.**" per complessive n. 19.174.573 (diciannovemilionicentosettantaquattromilacinquecentosettantatre) di cui n. 8.162.018 (ottomilionicentosessantaduemiladiciotto) azioni ordinarie quotate e n. 11.012.555 (undicimilioni-dodicimilacinquecentocinquantacinque) non quotate pari all'87,085% (ottantasette virgola zero ottantacinque per cento) del capitale sociale.

Il Presidente dell'Assemblea richiede al rappresentante designato che per i deleganti venga dichiarata l'eventuale sussistenza di cause di impedimento o sospensione del diritto di voto non conosciute dal Presidente e dal Collegio Sindacale; e rileva che il rappresentante designato non ha alcunché da comunicare al riguardo.

Al fine dell'ordinato e regolare svolgimento dei lavori assembleari, il Presidente dell'Assemblea fa presente quanto segue:

a) è stato effettuato il controllo dell'osservanza delle norme di legge, regolamentari e di Statuto relative all'intervento dei Soci in Assemblea ed al rilascio delle deleghe;

b) gli elenchi nominativi dei partecipanti e dei titolari del diritto di voto intervenuti a mezzo del rappresentante

designato con l'indicazione per ciascuno di essi del numero delle azioni di rispettiva pertinenza sono elaborati all'apertura dell'Assemblea e in occasione di ogni votazione, e verranno allegati al verbale;

c) per coloro che si trovassero nelle votazioni in situazioni di carenza di legittimazione al voto il rappresentante designato dovrà farlo presente prima di ciascuna votazione, e ciò, in specie, ai sensi degli articoli 120 e seguenti, TUF (egli precisa che le azioni per le quali non può essere esercitato il diritto di voto sono, comunque, computabili ai fini della regolare costituzione dell'Assemblea);

d) qualora il rappresentante designato dichiarerà di aver commesso un errore nell'espressione del voto, ne sarà consentita la correzione, ove le operazioni di votazione non siano ancora terminate; l'inizio dello scrutinio dei voti preclude pertanto l'effettuazione di correzioni dei voti espressi.

PRIMO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO PARTE STRAORDINARIA

Il presidente dell'assemblea dispone di iniziare con la trattazione del primo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria: "**1. Proposta di aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e inserimento dell'art. 28; deliberazioni inerenti e conseguenti.**".

Il Presidente attesta che la relazione sulle modifiche statutarie di cui all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria, redatta in conformità all'allegato 3A schema 3 del Regolamento emittenti è stata messa a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it e si allega al presente atto sotto la lettera "**B**".

Il Presidente dell'Assemblea rinvia quindi a quanto indicato nella predetta relazione del Consiglio di Amministrazione in merito al contenuto delle singole modifiche statutarie degli articoli 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e dell'inserimento dell'art. 28 e di conseguenza, dà lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione:

"L'Assemblea degli Azionisti di Nova RE SIIQ S.p.a., riunitasi in sede straordinaria:

(i) preso atto della "Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione" e delle proposte ivi contenute;

e

(ii) condivisa l'opportunità di modificare gli articoli 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 dello Statuto sociale e di introdurre nello Statuto sociale l'art. 28

DELIBERA:

1. di modificare:

(i) l'art. 5 (Capitale sociale) dello Statuto Sociale, secondo il

"Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

(ii) l'art. 7 (Finanziamento degli Azionisti) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

(iii) l'art. 11 (Intervento e rappresentanza in Assemblea) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

(iv) l'art. 12 (Assemblea ordinaria) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

(v) l'art. 13 (Assemblea straordinaria) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

(vi) l'art. 14 (Presidenza assemblee) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

(vii) l'art. 15 (Consiglio di Amministrazione) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

(viii) l'art. 16 (Cariche sociali) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

(ix) l'art. 17 (Riunioni del Consiglio di Amministrazione) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

(x) l'art. 18 (Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

(xi) l'art. 22 (Sindaci) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

2. di introdurre l'art. 28 (Rinvio alle norme di legge) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione sopra allegato al presente verbale sotto la lettera B);

3. di conferire al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Consigliere Delegato, anche per mezzo di Speciale procuratori all'uopo nominati, ogni più ampio potere senza esclusione alcuna, necessario od opportuno per dare esecuzione alle delibere che precedono, nonché di apportare ai deliberati assembleari ogni modifica, integrazione o soppressione, non sostanziale, che si rendesse necessaria, a richiesta di ogni autorità competente ovvero in sede di iscrizione al Registro delle Imprese, in rappresentanza della Società".

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichia-

rare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria relativa alla *modifica degli articoli 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 dello Statuto sociale e di introdurre nello Statuto sociale l'art. 28*

SECONDO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO PARTE STRAORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone, a questo punto, di proseguire con la trattazione del secondo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria: **"2. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 (due) miliardi, comprensivo dell'eventuale soprapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare e del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti."**

Il Presidente attesta che la relazione sull'attribuzione al Consiglio di Amministrazione della delega ad aumentare in una o più volte il capitale sociale per un'importo massimo di Euro 2 (due) miliardi, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 comma 4 e comma 5 c.c., redatta ai sensi dell'art. 2443 c.c. dell'art. 125 ter del TUF nonchè degli artt. 70, 72 e 84 ter del Regolamento emittenti è stata messa a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoc-

caggio autorizzato l'Info all'indirizzo www.linfo.it e si trova allegata sotto la **lettera B)** al presente verbale.

Il Presidente quindi procede ad illustrare il contenuto della delega da attribuirsi al Consiglio di Amministrazione con particolare riguardo a:

- motivazioni e destinazioni della delega;
- ammontare della delega;
- consorzi di garanzia e/o collocamento;
- criteri di determinazione del prezzo di emissione - valore di conferimento di beni in natura;
- periodo previsto per l'esecuzione della delega - disponibilità a sottoscrivere le azioni;
- data di godimento delle azioni;
- effetti economici patrimoniali e finanziari ed effetti sul valore unitario delle azioni a causa dell'eventuale diluizione.

Il Presidente dell'Assemblea dà lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione:

"L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti, preso atto di quanto illustrato nella Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione e riconosciuto l'interesse della Società per le ragioni illustrate dal Consiglio di Amministrazione

DELIBERA

- 1) di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, per importo massimo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi virgola zero zero), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere - nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento - eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici;
- 2) di approvare la seguente modificazione all'art. 5 dello statuto

sociale:

<<ART. 5 – Capitale sociale

Il capitale Sociale é determinato in Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioniduecentosessantaquattromilacinquecentoventisette virgola novantatre) diviso in numero 22.025.109 (ventiduemiloniventicinquemilacentonove) azioni senza valore nominale. Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro. Ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, la società può deliberare aumento del capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione. E consentita, nei modi e nelle forme di legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, mediante l'emissione di azioni ai sensi del primo comma dell'art. 2349 del codice civile. Le azioni sono nominative e indivisibili e ogni azione dà diritto a un voto. Nel caso che, per qualsiasi causa, una azione appartenga a più persone, i diritti inerenti alla detta azione non potranno essere esercitati che da una sola persona o da un mandatario di tutti i compartecipi. L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 26 aprile 2021, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più in volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, per l'importo massimo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi virgola zero zero), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dal-

l'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di warrant, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle debenzioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato>>;

3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di warrant, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabilite dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'emissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse ne-

cessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.";

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul secondo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul secondo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria.

PRIMO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone, a questo punto, di iniziare con la trattazione del primo punto all'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria: **"1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti"**.

Egli ricorda, innanzitutto, che, come già attestato, è stata messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio l'Info e sul sito internet della Società, l'intera documentazione inerente al presente punto all'Ordine del Giorno (in unico plico si allega al presente verbale, sotto lettera "C", la Relazione Finanziaria annuale dell'esercizio 2020, comprendente, il progetto di Bilancio dell'Esercizio 2020, il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020, la Relazione sulla Gestione e l'Attestazione di cui all'articolo 154-bis, comma 5, TUF, la Relazione del Collegio Sindacale e la Relazione della Società di Revisione;

nonché la Relazione sul Governo Societario e degli Assetti Proprietari).

Il Presidente fa presente che per l'espletamento dell'attività di revisione e certificazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 la Società di Revisione "RIA GRANT THORNTON S.p.A." ha impiegato numero 588 (cinquecentoottantotto) ore, per un totale di onorari contrattuali fatturato pari a complessivi Euro 38.648,28 (trentottomilaseicentoquarantotto virgola ventotto), mentre il corrispettivo per la revisione legale del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 è stato di Euro 14.238,84 (quattordicimiladuecentotrentotto virgola ottantaquattro) per un totale di numero 216 (duecentosedici) ore.

Il Presidente dell'Assemblea dà quindi lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione nel contesto della Relazione Finanziaria Annuale dell'esercizio 2020:

"L'Assemblea degli Azionisti:

- preso atto del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 dal quale risulta un risultato negativo di esercizio pari ad Euro 9.147.540,19 (novemilionicentoquarantasettemilacinquecentoquaranta virgola diciannove);

- 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 ad Euro 9.147.540,19 (novemilionicentoquarantasettemilacinquecentoquaranta virgola diciannove)".

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti. Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo punto all'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionisettescentoottantunmilacentoventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale

sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: nessuno;

- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo punto all'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria circa l'approvazione della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

SECONDO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone pertanto che l'Assemblea prosegua con la trattazione del secondo punto dell'ordine del giorno della Parte Ordinaria: **"2. Politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti:**

2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;

2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti."

Egli rammenta che, come già attestato, la Relazione sulla Remunerazione, la quale, viene allegata al presente verbale sotto la lettera "D", è stata resa disponibile al pubblico presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio linfo e sul sito internet della **Società**.

Il Presidente dell'Assemblea dà quindi lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione con riguardo alla politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla Remunerazione:

"L'Assemblea degli Azionisti:

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971/99;

- preso atto della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di Remunerazione e sui compensi corrisposti redatti dal Consiglio di Amministrazione;

- tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3 ter, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

DELIBERA

di approvare la politica di remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.a. illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58";

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul secondo punto all'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentoottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul secondo punto all'Ordine del Giorno circa l'approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

Proseguendo nella trattazione del secondo punto all'Ordine del Giorno, il Presidente dell'Assemblea dà quindi lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione con riguardo alla seconda sezione della Relazione sulla Remunerazione:

"L'Assemblea degli Azionisti:

- *visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99;*
- *preso atto della seconda sezione della Relazione sulla politica di Remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;*
- *tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione non sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;*

DELIBERA

di esprimere parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58".

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione

alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea. Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul secondo punto all'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:
- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentoottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul secondo punto all'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria circa l'approvazione della seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

TERZO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone pertanto che l'Assemblea prosegua con la trattazione del terzo punto dell'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria: **"3. Nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri; determinazione della durata della carica e del compenso; autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti:**

3.1 determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.2 determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;

3.3 nomina degli Amministratori e del Presidente;

3.4 determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.5 autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile".

Il Presidente rammenta che, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale ed in base alla normativa vigente, la nomina del Consiglio di Amministrazione deve essere effettuata, sulla base di liste di candidati e dà atto che nei termini di legge sono state regolarmente depositate due liste, corredate dalla documentazione richiesta dalla normativa vigen-

te:

- la prima è stata presentata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. titolare di una partecipazione pari all'87,085% del capitale sociale, che ha presentato nel contesto della propria lista le proposte di deliberazione sul presente punto all'ordine del giorno;

- la seconda è stata presentata dal socio di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali, titolare di una partecipazione pari al 2,75% circa del capitale sociale, che ha attestato l'assenza di rapporti di collegamento e di relazioni significative rilevanti tra il medesimo ed il socio di maggioranza.

Il Presidente dell'Assemblea procede dando lettura della proposta di delibera formulata dal socio di maggioranza nel presentare la predetta lista relativa al punto 3.1 relativa all'ipotesi in cui siano state presentate una o più liste da parte di altri Azionisti:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti

delibera

- di determinare in n. 7 (sette) il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione"

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentoottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: nessuno;

- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità dei presenti in assemblea la proposta di deliberazione formulata dal socio dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. sul punto 3.1 dell'ordine del giorno della parte ordinaria circa la determinazione in sette del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente dell'Assemblea procede dando lettura della proposta di delibera formulata dal socio di maggioranza nel presentare la predetta lista relativa al punto 3.2:

*"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti
delibera*

di fissare in tre esercizi e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, la durata del nominando Consiglio di Amministrazione".

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti. Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentoottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità dei presenti in assemblea la proposta di deliberazione formulata dal socio dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. sul punto 3.2 all'Ordine del giorno della parte ordinaria di fissare in tre esercizi, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, la durata in carica dei membri del consiglio di amministrazione.

Il Presidente dell'Assemblea dispone quindi di passare alla votazione delle due liste presentate per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e precisamente:

i) la lista presentata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. composta dai seguenti 6 (sei) candidati:

- 1) CREMONESI Giancarlo, nato a Roma (RM) il 16 aprile 1947, C.F. CRM GCR 47D16 H501X, quale PRESIDENTE;
- 2) CERVONE Stefano, nato a Roma (RM) il giorno 8 aprile 1968, C.F. CRV SFN 68D08 H501P, quale CONSIGLIERE;
- 3) COLOMBO Giuseppe, nato a Monza (MB) il 17 febbraio 1959, C.F. CLM GPP 59B17 F704Z, quale CONSIGLIERE;
- 4) NACCARATO Giovanni, nato a Roma (RM) il 2 aprile 1972, C.F. NCC GNN 72D02 H501N, quale CONSIGLIERE;
- 5) SPILABOTTE Maria, nata a Frosinone (FR) il 14 novembre 1972, C.F. SPL MRA 72S54 D810Q, quale CONSIGLIERE;
- 6) GIUGNI Camilla, nata a Roma (RM) il giorno 11 giugno 1974, C.F. GGN CLL 74H51 H501R, quale CONSIGLIERE;

ii) la lista presentata dal socio di minoranza Associazione

Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali che reca il seguente nominativo:

1) LECCHI Eleonora Linda, nata a Bergamo (BG) il 24 dicembre 1965, C.F. LCC LRL 65T64 A794V, quale CONSIGLIERE.

Il Presidente rammenta che ai sensi dell'art.16 dello statuto sociale:

- dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti Consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno;

- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea è tratto il restante Consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista;

- al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti spetta la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla nomina degli Amministratori sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti. Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- per la lista presentata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. l'espressione del voto favorevole da parte di n. 19.174.573 (diciannovemilionicentosettantaquattromilacinquecentosettantatre) azioni ordinarie, pari al 96,933693% (novantasei virgola novecentotrentatremilaseicentonovantatre per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- per la lista presentata dal socio Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali l'espressione del voto favorevole da parte di n. 606.550 (seicentoseimilacinquecentocinquanta) azioni ordinarie, pari al 3,066307% (tre virgola zero sessantaseimilatrecentosette per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: nessuno;

- contrari: nessuno.

Il Presidente dichiara pertanto eletti, tenuto conto del disposto dell'articolo 16 dello statuto sociale, quali membri del nuovo Consiglio di Amministrazione i signori:

1) CREMONESI Giancarlo, nato a Roma (RM) il 16 aprile 1947, C.F. CRM GCR 47D16 H501X, quale PRESIDENTE;

2) CERVONE Stefano, nato a Roma (RM) il giorno 8 aprile

- 1968, C.F. CRV SFN 68D08 H501P, quale CONSIGLIERE;
- 3) COLOMBO Giuseppe, nato a Monza (MB) il 17 febbraio 1959, C.F. CLM GPP 59B17 F704Z, quale CONSIGLIERE;
- 4) NACCARATO Giovanni, nato a Roma (RM) il 2 aprile 1972, C.F. NCC GNN 72D02 H501N, quale CONSIGLIERE;
- 5) SPILABOTTE Maria, nata a Frosinone (FR) il 14 novembre 1972, C.F. SPL MRA 72S54 D810Q, quale CONSIGLIERE;
- 6) GIUGNI Camilla, nata a Roma (RM) il giorno 11 giugno 1974, C.F. GGN CLL 74H51 H501R, quale CONSIGLIERE;
- 7) LECCHI Eleonora Linda, nata a Bergamo (BG) il 24 dicembre 1965, C.F. LCC LRL 65T64 A794V, quale CONSIGLIERE.

Infine, il Presidente attesta che la composizione del Consiglio di Amministrazione rispetta l'equilibrio dei generi previsto dalla normativa vigente e precisa che i signori NACCARATO Giovanni, SPILABOTTE Maria, GIUGNI Camilla e LECCHI Eleonora Linda hanno dichiarato di possedere i requisiti di indipendenza previsti dalla normativa anche regolamentare vigente e dal codice di corporate governance delle società quotate.

Il Presidente, quindi, procede dando lettura della proposta di delibera formulata dal socio di maggioranza nel presentare la predetta lista relativa al punto 3.4:

*"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti
delibera*

di stabilire in Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) il compenso base lordo per ciascun esercizio da attribuire a ciascun membro del Consiglio di Amministrazione, fermo restando il disposto dell'art. 2389 comma 3 per il caso di attribuzione di particolari cariche ivi inclusa la carica di Presidente."

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentoottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità dei soci pre-

senti in assemblea la proposta di deliberazione formulata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. sul punto 3.4 dell'Ordine del giorno della parte ordinaria di stabilire in Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) il compenso base lordo per ciascun esercizio da attribuire a ciascun membro del Consiglio di Amministrazione, fermo restando il disposto dell'art. 2389 comma 3 per il caso di attribuzione di particolari cariche ivi inclusa la carica di Presidente.

Il Presidente dell'Assemblea infine dispone di passare alla votazione della seguente ulteriore proposta del socio CPI PROPERTY GROUP S.A. relativa al punto 3.5 dell'ordine del giorno:

*"L'assemblea ordinaria degli Azionisti
delibera*

di autorizzare tutti i nominati Amministratori ad assumere incarichi, partecipazioni ed esercitare attività in deroga al divieto di cui all'art. 2390 cod. civ."

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentoottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: nessuno;

- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità dei soci presenti in assemblea la proposta di deliberazione formulata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. sul punto 3.5 dell'Ordine del giorno della parte ordinaria di autorizzare tutti i nominati Amministratori ad assumere incarichi, partecipazioni ed esercitare attività in deroga al divieto di cui all'art. 2390 cod. civ..

QUARTO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone pertanto che l'Assemblea prosegua con la trattazione del quarto punto dell'Ordine del Giorno della parte Ordinaria: **"4. Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2021-2023; determinazione del com-**

penso; deliberazioni inerenti e conseguenti:

4.1 nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;

4.2 determinazione dei compensi del Collegio Sindacale".

Il presidente attesta che occorre far luogo alla nomina del nuovo collegio sindacale in quanto l'attuale collegio sindacale scade con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Il presidente rammenta che, ai sensi dell'art. 22 dello statuto sociale, il Collegio Sindacale è costituito da tre Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti, che durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili.

Il presidente ricorda che la nomina del Collegio Sindacale viene effettuata, ai sensi dell'art. 22 dello statuto sociale, sulla base di liste presentate dagli Azionisti, nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. Ciascuna lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente. Il presidente dà atto che nei termini di legge sono state regolarmente depositate due liste, corredate dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente, composte in conformità all'art. 22 dello statuto sociale in modo tale da assicurare all'interno del Collegio Sindacale l'equilibrio tra i generi nella misura richiesta dalla vigente normativa (il genere meno rappresentato deve ottenere almeno i due quinti dei membri effettivi del Collegio Sindacale) e precisamente:

i) la prima è stata presentata dal socio di maggioranza CPI Property Group S.A. e risulta composta dai seguenti 5 (cinque) candidati (Presidente, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti):

- TROMBONE Domenico Livio, nato a Potenza (PZ) il 31 agosto 1960, C.F. TRM DNC 60M31 G942Q, quale PRESIDENTE;

- LORI Stefano, nato a Roma (RM) il 12 agosto 1973, C.F. LRO SFN 73M12 H501K, quale SINDACO EFFETTIVO;

- MATTIUSSI Sara, nata a Monza (MB) il 19 settembre 1979, C.F. MTT SRA 79P59 F704H, quale SINDACO EFFETTIVO;

- CONVERTI Giuliana Maria, nata ad Auronzo (BL) il 21 giugno 1970, C.F. CNV GNM 70H61 A501P, quale SINDACO SUPPLENTE;

- COLAPINTO Matteo, nato a Roma (RM) il 9 aprile 1987, C.F. CLP MTT 87D09 H501I, quale SINDACO SUPPLENTE;

ii) la seconda è stata presentata dal socio Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali che ha attestato l'assenza di rapporti di collegamento e di relazioni significative rilevanti tra il medesimo ed il socio di maggioranza e risulta composta dai seguenti 2 (due) candidati (un sindaco effettivo ed uno supplente):

- MANDOLESI Luigi, nato a Roma (RM) il 21 giugno 1943, C.F. MND LGU 43H21 H501F, quale SINDACO EFFETTIVO;

- MARIOTTI Sergio, nato a Roma (RM) il 3 novembre 1966, C.F.

MRT SRG 66S03 H501L, C.F. CLP MTT 87D09 H501I, quale SINDACO SUPPLENTE.

Il Presidente rammenta che ai sensi dell'art. 22 dello statuto sociale:

- dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente;

- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Collegio Sindacale non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, si procederà a sostituire il secondo Sindaco effettivo e/o il Sindaco supplente tratti dalla lista risultata prima per numero di voti con il successivo candidato alla medesima carica indicato nella stessa lista appartenente al genere meno rappresentato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla nomina del Collegio Sindacale sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- per la lista presentata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. l'espressione del voto favorevole da parte di n. 19.174.573 (diciannovemilionicentosettantaquattromilacinquecentosettantatre) azioni ordinarie, pari al 96,933693% (novantasei virgola novecentotrentatremilaseicentonovantatre per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- per la lista presentata dal socio Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali l'espressione del voto favorevole da parte di n. 606.550 (seicentoseimilacinquecentocinquanta) azioni ordinarie, pari al 3,066307% (tre virgola zero sessantaseimilatrecentosette per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: nessuno;

- contrari: nessuno.

Il Presidente dichiara pertanto eletti, tenuto conto del di-

sposto dell'articolo 22 dello statuto sociale, quali membri del nuovo Collegio Sindacale, per il triennio 2021-2023, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, i signori:

- MANDOLESI Luigi, nato a Roma (RM) il 21 giugno 1943, C.F. MND LGU 43H21 H501F, quale PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE;
- TROMBONE Domenico Livio, nato a Potenza (PZ) il 31 agosto 1960, C.F. TRM DNC 60M31 G942Q, quale SINDACO EFFETTIVO;
- MATTIUSI Sara, nata a Monza (MB) il 19 settembre 1979, C.F. MTT SRA 79P59 F704H, quale SINDACO EFFETTIVO;
- CONVERTI Giuliana Maria, nata ad Auronzo (BL) il 21 giugno 1970, C.F. CNV GNM 70H61 A501P, quale SINDACO SUPPLENTE;
- MARIOTTI Sergio, nato a Roma (RM) il 3 novembre 1966, C.F. MRT SRG 66S03 H501L, C.F. CLP MTT 87D09 H501I, quale SINDACO SUPPLENTE.

Infine, il Presidente attesta che la composizione del Collegio Sindacale rispetta l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa vigente.

Il Presidente dispone, quindi, di passare alla votazione della seguente ulteriore proposta formulata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. relativa al punto 4.2:

*"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti
delibera*

di stabilire in:

- i. Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) il compenso lordo per ciascun esercizio da attribuire al Presidente del Collegio Sindacale;*
- ii. Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) il compenso lordo per ciascun esercizio da attribuire a ciascun Sindaco effettivo.*

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;

- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità dei soci presenti in assemblea la proposta di deliberazione formulata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. sul punto 4.2 all'Ordine del giorno della parte ordinaria di stabilire in:

- i. Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) il compenso lordo per ciascun esercizio da attribuire al Presidente del Collegio Sindacale;
- ii. Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) il compenso lordo per ciascun esercizio da attribuire a ciascun Sindaco effettivo.

QUINTO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone che l'Assemblea prosegua con la trattazione del quinto punto dell'Ordine del Giorno della parte Ordinaria: **"5. Risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029, con determinazione del relativo corrispettivo; deliberazioni inerenti e conseguenti"**.

Il Presidente rammenta che in data 2 novembre 2020 CPI Property Group S.A., all'esito dell'integrale sottoscrizione e liberazione dell'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 ottobre 2020, ha acquisito il controllo di diritto della Società, promuovendo successivamente l'offerta pubblica di acquisto totalitaria all'esito della quale è venuta a detenere n. 20.360.573 (ventimilionitrecentosessantamilacinquecentosettantatre) azioni ordinarie Nova Re SIIQ, pari al 92,44% (novantadue virgola quarantaquattro per cento) circa del capitale sociale della Società.

In ragione di tale cambio di controllo, la Società è entrata a far parte del Gruppo CPI, la cui revisione legale dei conti é affidata alla società di revisione EY S.p.A., mentre l'incarico di revisione legale dei conti di Nova Re SIIQ attualmente in essere è stato conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. E' quindi emersa l'opportunità di procedere alla sostituzione della attuale società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. con la società di revisione EY S.p.A., attualmente incaricata della revisione legale dei conti di CPI e del Gruppo CPI, già società di revisione legale dei conti della Società per il novennio 2008-2016 e ciò per le ragioni dettagliatamente illustrate nella Relazione del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 125 ter TUF, relativa ai punti primo, secondo, quinto e sesto all'ordine del giorno della parte ordinaria che si allega al presente verbale sotto la lettera **"E"** al presente atto.

In data 3 marzo 2021 la Società ha quindi richiesto alla Ria Grant Thornton S.p.A. la disponibilità di addivenire – con decorrenza dall'approvazione del bilancio dell'esercizio 2020 da parte della prossima Assemblea dei Soci, successiva all'emissione delle relazioni di revisione sui bilanci di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2020 – alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale dei conti conferito dall'Assemblea ordinaria del 28 aprile 2017, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 7 del D.M. n. 261/2012. In data 12 marzo 2021 Ria Grant Thornton S.p.A. ha comunicato la disponibilità a risolvere consensualmente in via anticipata, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 7 del D.M. n. 261/2012, l'incarico di revisione legale attualmente in essere, confermando che la risoluzione consensuale non comporterà effetti economici e/o penali a carico della Società.

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 S.p.A., revisore del Gruppo CPI.

Il Collegio Sindacale della Società ha quindi provveduto a rilasciare: (i) ai sensi dell'art. 7, comma 2, del D.M. n. 261/2012, il proprio parere favorevole circa la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico alla Ria Grant Thornton S.p.A., e (ii) ai sensi dell'art. 16, par. 2 Reg. UE 537/2014, la propria raccomandazione motivata relativa al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti della Società per gli esercizi dal 2021 al 2029 alla società di revisione EY S.p.A., revisore della Capogruppo CPI e del Gruppo CPI, in ragione dell'intervenuto cambio di controllo ex art. 2359 cod. civ. e 93 del TUF della Società.

Il Presidente dà, quindi, lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione, in linea con la raccomandazione motivata del Collegio Sindacale:

"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti,

- preso atto delle motivazioni sottese alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A., come delineate nella Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58;

- preso atto delle osservazioni formulate dalla società Ria Grant Thornton S.p.A. in merito alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale dei conti della Società;

- preso atto del parere favorevole del Collegio Sindacale circa la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico alla Ria Grant Thornton S.p.A., e della raccomandazione mo-

tivata del medesimo organo di controllo relativa al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti della Società per gli esercizi dal 2021 al 2029 alla società di revisione EY S.p.A., attualmente incaricata della revisione legale dei conti della controllante CPI Property Group S.A. e del Gruppo CPI;

- visti gli artt. 13 e 17 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, l'art. 7 del DM. 28 dicembre 2012 n. 261 e l'art. 16 del Reg. UE n. 537/2014;

DELIBERA

1) di approvare, ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e del DM. 28 dicembre 2012 n. 261, la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale dei conti conferito dall'Assemblea Ordinaria dei Soci del 28 aprile 2017 alla società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento agli esercizi residui dal 2021 al 2025, con efficacia dalla data dell'odierna delibera assembleare di conferimento del nuovo incarico di revisione legale;

2) di conferire, ai sensi del Reg. UE n. 537/2014 e del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, alla società EY S.p.A., relativamente a ciascun anno del novennio 1° gennaio 2021 - 31 dicembre 2029, secondo i termini e le modalità indicate nella proposta per i servizi di revisione legale dei conti per il novennio 2021 - 2029 formulata dalla società di revisione medesima, l'incarico per:

- la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della Nova Re SIIQ S.p.A., ai sensi dell'art. 14, comma I, lett. a), del D. Lgs. n. 39/10 e dell'art. 10 del Reg. UE n. 537/2014;

- l'attività di verifica nel corso di ciascuno dei nove esercizi della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione delle scritture contabili, ai sensi dell'art. 14 comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 39/10;

- la revisione legale limitata del bilancio semestrale abbreviato per ciascuno dei nove periodi infrannuali con chiusura dal 30 giugno 2021 al 30 giugno 2029 della Società;

- l'espressione del giudizio e della dichiarazione richiesti ai sensi dell'art. 14, comma 2, lett. e) del D. Lgs. n. 39/2010, nonché la verifica ed espressione del giudizio richiesti ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4 del D. Lgs. n. 58/1998 e la verifica richiesta dall'art. 123-ter, comma 8-bis del D. Lgs. n. 58/1998;

- le attività volte alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali;

- ove applicabile, le attività di verifica sulle dichiarazioni di carattere non finanziario e sulle informazioni di cui al D. Lgs. 30 dicembre 2016 n. 254 e le relative attestazioni; e la revisione legale del reporting package predisposto ai fini del consolidamento, dalle società controlla-

te, direttamente o indirettamente dalla Società, selezionate ad ogni esercizio di reporting, sulla base della rilevanza che ciascuna di esse assume ai fini della revisione del bilancio consolidato;

- la revisione legale limitata del reporting package semestrale dalla Società e delle società controllate, selezionate ad ogni periodo di reporting, sulla base della rilevanza che ciascuna di esse assume ai fini della revisione del bilancio consolidato semestrale abbreviato;

- la revisione legale del bilancio d'esercizio della società controllata italiana Cortese Immobiliare S.r.l. ivi compresa la verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, nonché le verifiche per le sottoscrizioni delle dichiarazioni fiscali rese ai sensi della normativa fiscale vigente;

- e le ulteriori attività previste dalle norme, anche regolamentari, applicabili;

3) di determinare il corrispettivo spettante alla società di revisione EY S.p.A. in Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) oltre IVA per ciascuno dei nove esercizi dal 2021 al 2029, con le seguenti precisazioni:

- il corrispettivo ricomprende le attività sopra elencate svolte da EY S.p.A. per la società controllante Nova Re SIIQ S.p.A. e per la società controllata;

- al corrispettivo annuo sopra indicato verranno aggiunti (i) i rimborsi per le spese sostenute per lo svolgimento dell'incarico, quali le spese per la permanenza fuori sede ed i trasferimenti, nella stessa misura in cui sono sostenute; (ii) le spese accessorie relative alla tecnologia ed ai servizi di segreteria e comunicazione da fatturarsi nella misura forfettaria dell'8% (otto per cento) del corrispettivo annuo, oltre IVA;

- gli onorari verranno adeguati annualmente a partire dal 1° luglio 2022 e così ad ogni 1° luglio successivo in base alla variazione totale dell'indice ISTAT relativo al costo della vita rispetto all'anno precedente (base giugno 2021);

- il numero delle ore stimate per lo svolgimento delle attività di revisione nei confronti della Nova Re SIIQ S.p.A. e della sua società controllata ammonta, per ciascuno dei nove esercizi dal 2021 al 2029, ad Euro 56.000,00 (cinquantaseimila virgola zero zero) per la revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato di Nova Re SIIQ S.p.A. ed Euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero zero) per la sua controllata;

- al verificarsi di circostanze eccezionali od imprevedibili rispetto al momento del conferimento dell'incarico, il compenso potrà essere adeguato a consuntivo in conformità ai criteri indicati nella Comunicazione Consob n. DAC/RM/96003556 del 18 aprile 1996;

4) di conferire al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Presidente e al Consigliere Delegato in via tra loro disgiunta, ogni più ampio potere occorrente per l'espletamento di tutte le formalità inerenti alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione a Ria Grant Thornton S.p.A., al conferimento del nuovo incarico di revisione a EY S.p.A. e alla esecuzione della presente delibera.".

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentoottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul quinto punto all'Ordine del Giorno circa la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e il conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029, con determinazione del relativo corrispettivo.

Il Presidente precisa che la proposta di servizi professionali della società EY S.p.A. viene allegata al presente verbale assembleare sotto la **lettera F)** quale sua parte integrante.

SESTO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone, a questo punto, di iniziare con la trattazione del sesto punto all'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria: **"6. 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 15 luglio 2020 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti"**.

Il Presidente rammenta che la Relazione del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 125 ter del TUF sulle materie all'ordine del giorno, sopra allegata sotto la lettera "E", illustra tra l'altro le ragioni per le quali si ritiene opportuno, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 15 luglio 2020 per quanto non utilizzato, autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto ed alla disposizione di azioni proprie della Società, in conformità con la normativa, legislativa e regolamentare, in vigore.

Il Presidente dell'Assemblea dà quindi lettura della seguente proposta deliberazione del Consiglio di Amministrazione:

*"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti,
preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione
e delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento,*

DELIBERA

1) di revocare la delibera assembleare del 15 luglio 2020 che autorizzava l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato;

2) di autorizzare operazioni di acquisto e di disposizione di azioni proprie per le finalità indicate nella menzionata Relazione degli Amministratori con le seguenti modalità e termini:

- l'acquisto potrà avvenire in una o più soluzioni, in misura non eccedente la quinta parte del capitale sociale pro-tempore, e così alla data odierna per massime n. 4.405.021

(quattromilioniquattrocentocinquemilaventuno) azioni ordinarie, tenuto conto delle azioni detenute dalla Società e dalle sue controllate, e nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili in base all'ultimo bilancio regolarmente approvato;

- l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è deliberata per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data odierna;

- l'autorizzazione include la facoltà di disporre successivamente delle azioni in portafoglio, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti, ed eventualmente riacquistare le azioni stesse sempre in conformità con i limiti e le condizioni stabiliti dalla presente autorizzazione;

- le operazioni di acquisto potranno essere effettuate in conformità con le disposizioni dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99 e delle prassi di mercato ammesse, e quindi, tra l'altro: (i) per il tramite di offerta pubblica di acquisto o di scambio, (ii) sul mercato od eventualmente sui sistemi multilaterali di negoziazione, secondo le modalità operative stabilite dalla società di gestione del mercato, (iii) mediante acquisto e vendita, in conformità con le disposizioni

regolamentari di volta in volta vigenti, di strumenti derivati negoziati nei mercati regolamentati od eventualmente nei sistemi multilaterali di negoziazione che prevedano la consegna fisica delle azioni sottostanti; (iv) mediante attribuzione ai Soci, proporzionalmente alle azioni da questi possedute, di un'opzione di vendita da esercitare nei termini individuati dal Consiglio di Amministrazione entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data odierna; (v) con le modalità stabilite da prassi di mercato ammesse dalla Consob ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE n. 596/2014; (vi) con le diverse modalità consentite dalla normativa di volta in volta vigente e/ o dalle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza; in ogni caso dovrà essere assicurata la parità di trattamento tra gli Azionisti e il rispetto di ogni norma, anche europea, applicabile;

- il prezzo di acquisto di ciascuna delle azioni proprie dovrà essere, come minimo, non inferiore del 20% (venti per cento) e come massimo non superiore del 20% (venti per cento) al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul Mercato Telematico Azionario il giorno precedente l'acquisto o l'annuncio dell'operazione, a seconda delle modalità tecniche individuate dal Consiglio di Amministrazione;
- il prezzo della vendita a terzi dovrà essere non inferiore al 90% (novanta per cento) della media dei prezzi ufficiali registrati sul Mercato Telematico Azionario nei cinque giorni precedenti la vendita. Tale limite di prezzo potrà essere derogato sia nei casi di scambi o cessioni di azioni proprie (o di costituzione di garanzie sulle medesime) nell'ambito della realizzazione di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente o per il Gruppo, sia nel caso di assegnazione di bonus share, nonché di assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), e/o (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e/o (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci e/o (iv) ad un'offerta pubblica di vendita o di scambio;
- l'autorizzazione a disporre delle azioni proprie, anche prima che vengano esauriti gli acquisti, è data senza limiti di tempo;

3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere necessario od opportuno per dare esecuzione alle predette deliberazioni e, in via meramente esemplificativa e non esaustiva: (i) determinare il numero di azioni da acquistare in una o più soluzioni; (ii) determinare le modalità tecniche, nel rispetto dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014,

dell'art. 132 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99 e delle prassi di mercato ammesse, con cui effettuare l'acquisto e/o gli acquisti delle azioni proprie tenuto conto delle motivazioni dell'acquisto; (iii) determinare il corrispettivo dell'acquisto sulla base dei criteri oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna, avendo riguardo - in caso di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita - al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul Mercato Telematico Azionario il giorno precedente la comunicazione al mercato della deliberazione consiliare riguardante il programma di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita; (iv) in caso di acquisto mediante OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita, identificare e stabilire il periodo di adesione all'OPA e/o la finestra temporale per l'esercizio delle opzioni di vendita, nel rispetto in ogni caso del termine massimo oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna (non superiore, pertanto, a 18 mesi a far tempo dalla data odierna); e (v) sottoscrivere ogni atto, contratto o documento e compiere ogni adempimento e formalità presso qualsivoglia ufficio, autorità od ente al fine di dare attuazione alla presente delibera assembleare, ivi compresi gli adempimenti presso le competenti autorità regolamentari".

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 19.781.123 (diciannovemilionesettecentottantunmilacentoveventitre) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità dei presenti in assemblea la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul sesto punto all'Ordine del Giorno circa l'approvazione dell'Autorizzazione alle operazioni di acquisto e di disposizione di azioni proprie.

CHIUSURA ASSEMBLEA

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno più chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la presente assemblea alle ore 17:32 (diciassette e trentadue minuti). Inoltre, il presidente attesta che il collegamento telefonico è perdurato per tutta la durata della presente assemblea in modo da consentire agli intervenuti di partecipare alla discussione su tutti gli argomenti all'ordine del giorno come ciascuno di essi espressamente conferma.

ALLEGAZIONE ESITO VOTAZIONI E STATUTO

A richiesta del comparente si allegano:

- sotto la lettera "G" il prospetto relativo all'esito delle votazioni;
- sotto la lettera "H" il testo dello statuto sociale nella sua redazione aggiornata, a seguito delle delibere relative al primo e secondo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria.

SPESE

Le spese del presente verbale sono a carico della **Società**.

Il comparente mi dispensa espressamente dalla lettura di quanto sopra allegato, per averne preso prima d'ora esatta e completa visione, come dichiara.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente verbale da me letto al comparente il quale lo approva e con me notaio lo sottoscrive alle ore diciassette e quaranta minuti primi.

Consta di diciotto fogli scritti in parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio per sessantanove intere pagine e parte della presente fino a qui.

F.to Giancarlo CREMONESI

F.to Cesare QUAGLIA, Notaio

(IMPRONTA DEL SIGILLO)

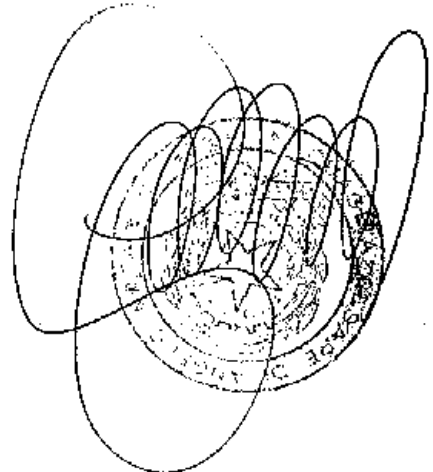
Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

ALL'A. DELEGA N. 3117

SITUAZIONE ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE

Sono presenti numero 2 azionisti, rappresentati per delega, portatori di
8.768.568 azioni ordinarie, di cui 1 azionista, rappresentato per delega, portatore di 11.012.555
azioni a non quotate
Per un totale complessivo di 19.781.123 voti pari al 89,811692%
sul capitale sociale con diritto di voto.

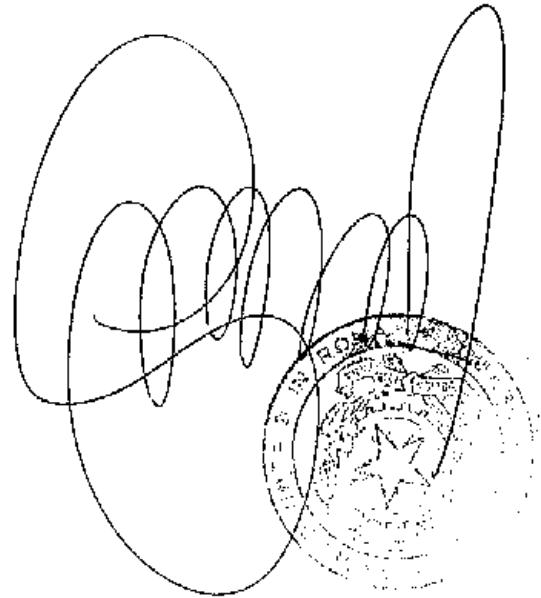
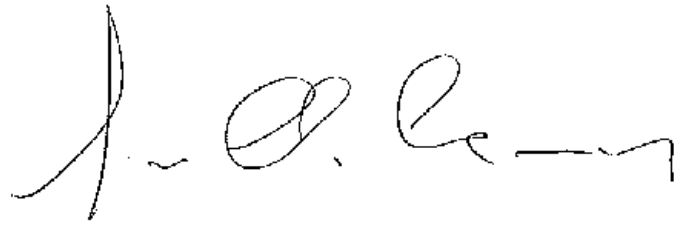
felici



*** ELENCO DELEGANTI ***
NOVA RE SHQ S.p.A.
Assemblea Straordinaria/Ordinaria
in prima convocazione

1 Deleganti di **Computershare SpA Rappresentante Designato in qualità di delegato 135-undecies TUF in persona Tessera n° 1 di De Prata Eleonora**

	Azioni Ordinarie	Azioni Non Q.
RICHIEDENTE: BP2S MILAN/ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI	606.550	0
CPU PROPERTY GROUP	8.162.018	11.012.555
Numero di deleghe rappresentate dal badge: 2	8.768.568	11.012.555



B. 317

NOVA RE SIIQ S.P.A.

SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI CPI PROPERTY GROUP S.A.

SEDE LEGALE IN VIA ZARA N. 28 00198 ROMA - CAPITALE SOCIALE EURO 63.264.527,93 I.V.

CF/P.IVA/REGISTRO IMPRESA N. 00388570426 - R.E.A. N. 1479336

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA NOVA RE SIIQ S.P.A SUI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO DELLA PARTE STRAORDINARIA DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA E ORDINARIA DEGLI AZIONISTI CONVOCATA PER IL 26 APRILE 2021 IN PRIMA CONVOCAZIONE

Signori Azionisti,

in osservanza dell'art. 2443 del codice civile, dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (c.d. "TUF"), come successivamente integrato e modificato, nonché degli artt. 70, 72 e 84-ter del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99 (c.d. "Regolamento Emittenti"), come successivamente modificato e integrato, e nel rispetto di quanto previsto nell'Allegato 3A del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito anche la "Società" o l'"Emittente" o "Nova Re") mette a Vostra disposizione la presente relazione illustrativa sui punti all'ordine del giorno della parte straordinaria dell'Assemblea dei Soci convocata, in sede ordinaria e straordinaria, presso la sede legale della Società in Roma, Via Zara n. 28, in prima convocazione per il giorno **26 aprile 2021** alle ore **16:00** ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 27 aprile 2021, stessi luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

Parte Straordinaria

1. *Proposta di aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e inserimento dell'art. 28; deliberazioni inerenti e conseguenti.*
2. *Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

Parte Ordinaria




1. *Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
2. *Politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 2.1. *approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;*
 - 2.2. *voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.*
3. *Nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri; determinazione della durata della carica e del compenso; autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 3.1. *determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;*
 - 3.2. *determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;*
 - 3.3. *nomina degli Amministratori e del Presidente;*
 - 3.4. *determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;*
 - 3.5. *autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile.*
4. *Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2021-2023; determinazione del compenso; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 4.1. *nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;*
 - 4.2. *determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.*
5. *Risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società F.Y S.p.A. per il periodo 2021-2029, con determinazione del relativo corrispettivo; deliberazioni inerenti e conseguenti.*
6. *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 15 luglio 2020 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

§ § §

PARTE STRAORDINARIA

1. Proposta di aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e inserimento dell'art. 28; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

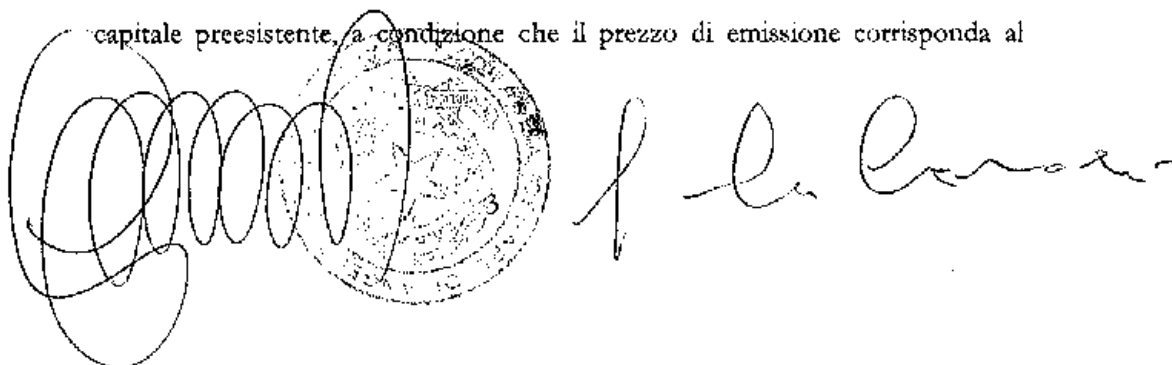
la presente sezione della relazione è stata redatta, ai sensi dell'articolo 72, comma 1 del, e dell'Allegato 3A al, Regolamento Emittenti, dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE per illustrare le ragioni che giustificano la proposta di modificare gli articoli 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 22 e di introdurre il nuovo articolo 28 dello statuto sociale (lo "Statuto").

1.1 Proposta di modifica dello Statuto Sociale

Le modifiche proposte sono volte, a seconda del caso, a: (i) introdurre talune facoltà o flessibilità previste dalla normativa di legge e regolamentare vigente; e/o (ii) aggiornare talune previsioni alla luce delle più recenti prassi di mercato, anche sulla base di quanto riscontrato negli statuti di altri emittenti con azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.; e/o (iii) più in generale, modificare e affinare, da un punto di vista meramente formale e terminologico, la formulazione di talune disposizioni.

Si riporta di seguito una sintesi delle principali modifiche che si propone di apportare allo Statuto e delle relative motivazioni, rinviando alla successiva Sezione 3 per un'indicazione puntuale di ciascuna modifica.

- **Articolo 5:** ferma l'eliminazione di ogni riferimento alla delega ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile che era stata conferita al Consiglio di Amministrazione dall'Assemblea del 27/31 agosto 2020 e che è scaduta il 30 ottobre 2020, si propone:
 - (a) in primo luogo, di prevedere espressamente la facoltà, ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, di deliberare aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. To the right of the stamp, there is a smaller, more legible handwritten signature.

valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione;

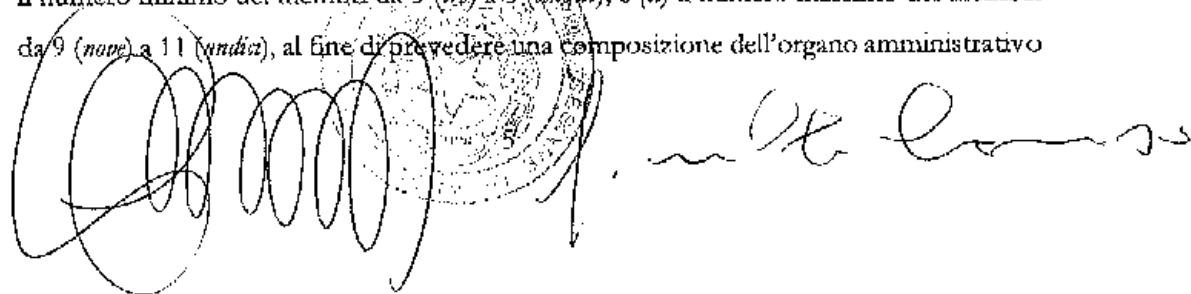
- (b) in secondo luogo, di prevedere altresì la facoltà, ai sensi dell'articolo 2349 del codice civile, che l'Assemblea straordinaria deliberi l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate mediante l'emissione, per un ammontare corrispondente agli utili stessi, di speciali categorie di azioni da assegnare individualmente ai prestatori di lavoro;
- (c) da ultimo, di precisare statutariamente le caratteristiche delle azioni e di dettagliare le modalità di esercizio dei diritti inerenti alle azioni nel caso in cui le stesse appartengano, per qualsiasi causa, a più persone.

- **Articolo 7:** si propone di modificare l'articolo 7 dello Statuto, adottando una formulazione maggiormente chiara e circoscritta con riferimento a competenze e limiti applicabili all'acquisizione di finanziamenti da parte dei soci.
- **Articolo 8:** la modifica proposta all'articolo 8 dello Statuto è funzionale a chiarire espressamente che la Società potrà emettere non soltanto obbligazioni, precisandosi in tal caso che le stesse potranno essere anche convertibili o con *warrants*, ma anche strumenti finanziari di natura diversa. Per altro verso, in linea con l'impianto codicistico, si propone di precisare che la competenza a deliberare l'emissione degli strumenti in parola è attribuita in via generale al Consiglio di Amministrazione, fatta eccezione evidentemente per le deliberazioni che la legge riserva inderogabilmente alla competenza assembleare.
- **Articolo 11:** l'articolo 135-*undecies*, comma 1, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF") dispone che le società con azioni quotate designino per ciascuna assemblea un soggetto al quale i soci possono conferire delega con istruzioni di voto su tutte, o alcune, delle proposte all'ordine del giorno. Il medesimo articolo prevede poi che le società con azioni quotate possano derogare alla suddetta previsione adottando una specifica disposizione statutaria in tal senso. Si ritiene che non privarsi del tutto della possibilità di ricorrere, in particolari circostanze, alla nomina di un rappresentante designato possa costituire un utile strumento di flessibilità e, pertanto, si propone di riservare al Consiglio stesso, ove ne ravvisi l'opportunità, la facoltà di procedere alla suddetta designazione dandone specifica comunicazione nell'avviso di convocazione della relativa assemblea.

Per altro verso, alla luce della migliore prassi affermatasi in materia e dell'esperienza maturata durante l'emergenza da Covid-19, si propone di riconoscere al Consiglio di Amministrazione la facoltà, da esercitarsi parimenti in relazione ad una o più determinate assemblee, di consentire – ai sensi degli articoli 2370, comma 4, del codice civile, 127 del TUF e 143-*bis* e 143-*ter* del Regolamento Emittenti – l'intervento in assemblea mediante mezzi di telecomunicazione e l'esercizio del diritto di voto in via elettronica secondo le modalità previste nell'avviso stesso e/o nel regolamento assembleare, laddove esistente, dandone parimenti specifica comunicazione nell'avviso di convocazione della relativa assemblea.

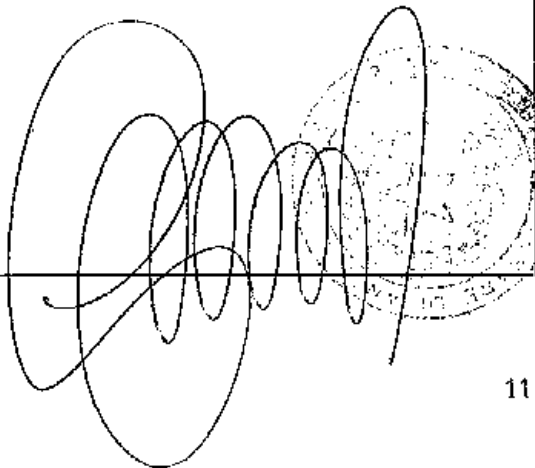
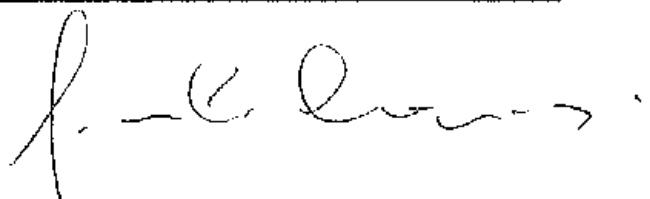
Da ultimo, si propone di prevedere, come attualmente consentito dalla normativa emergenziale e nell'ipotesi di successivi interventi legislativi di natura permanente, che le assemblee possano anche svolgersi esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione ove il quadro normativo tempo per tempo vigente lo consenta.

- **Articoli 12 e 13:** l'articolo 2369, comma 1, del codice civile consente alle società che fanno ricorso al mercato del capitale di rischio di escludere a livello statutario il ricorso a convocazioni successive alla prima, disponendo che all'unica convocazione si applichino le maggioranze previste o richiamate nel predetto articolo. Si propone, pertanto, di allineare la formulazione degli articoli 12 e 13 dello Statuto alla previsione dell'articolo 2369 del codice civile, prevedendo che l'assemblea, ordinaria e straordinaria, si tenga normalmente in un'unica convocazione, ma che il Consiglio di Amministrazione possa stabilire, qualora ne ravvisi l'opportunità, le date per una seconda e, eventualmente, una terza convocazione. Tale soluzione consente di rendere certa *ex ante*, fatti salvi i casi in cui il Consiglio intenda avvalersi della facoltà di fissare convocazioni successive alla prima, la data di effettivo svolgimento dell'assemblea e di evitare alla Società i costi connessi alla pubblicazione a pagamento sui quotidiani circa il mancato raggiungimento dei *quorum* costitutivi per le assemblee "deserte".
- **Articolo 14:** si propone di apportare una modifica meramente formale, utilizzando la formulazione "*interventuti*" che, rispetto a "*presenti*", appare tecnicamente più corretta.
- **Articolo 15:** si propone di modificare il numero massimo e il numero minimo dei componenti dell'organo di amministrazione prevedendo, in particolare, di aumentare: (i) il numero minimo dei membri da 3 (*tre*) a 5 (*cinque*); e (ii) il numero massimo dei membri da 9 (*nove*) a 11 (*undici*), al fine di prevedere una composizione dell'organo amministrativo

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. To the right of the signature, there is a smaller, more legible handwritten signature.

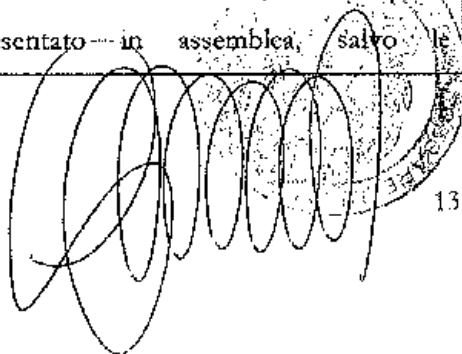
TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>La Società potrà acquisire finanziamenti volontari dagli azionisti con obbligo di rimborso.</p>	<p>La Società potrà acquisire Il Consiglio di Amministrazione potrà deliberare l'acquisizione di finanziamenti volontari dagli azionisti con obbligo di rimborso, nel rispetto dei limiti e dei criteri previsti dalle norme di legge e di regolamento <i>pro tempore</i> vigenti e con esclusione dell'attività di raccolta di risparmio tra il pubblico.</p>
<p>Tale fonte di finanziamento non costituirà raccolta di risparmio tra il pubblico e dovranno essere rispettati i limiti ed i criteri di cui all'art. 11, comma 3 del Decreto Legislativo 01/09/1993 n. 385.</p> <p>Con delibera dell'Assemblea Generale Ordinaria degli Azionisti sarà inoltre, di volta in volta, stabilita ogni altra eventuale condizione idonea a regolare detti finanziamenti.</p>	<p>Tale fonte di finanziamento non costituirà raccolta di risparmio tra il pubblico e dovranno essere rispettati i limiti ed i criteri di cui all'art. 11, comma 3 del Decreto Legislativo 01/09/1993 n. 385.</p> <p>Con delibera dell'Assemblea Generale Ordinaria degli Azionisti sarà inoltre, di volta in volta, stabilita ogni altra eventuale condizione idonea a regolare detti finanziamenti.</p>
<p>Art. 8 – Obbligazioni</p>	<p>Art. 8 – Obbligazioni e strumenti finanziari</p>
<p>La Società potrà emettere obbligazioni a norma degli artt. 2410 e seguenti del codice civile.</p>	<p>La Società, a norma e con le modalità di legge, potrà emettere obbligazioni a norma degli artt. 2410 e seguenti del codice civile anche convertibili o con <i>warrant</i>, nonché ogni altro strumento finanziario. Salvo i casi di competenza assembleare inderogabile, l'emissione dei suddetti</p>

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
	strumenti è deliberata dal Consiglio di Amministrazione.
Art. 11 – Intervento e rappresentanza in Assemblea	Art. 11 – Intervento e rappresentanza in Assemblea
<p>Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge.</p> <p>Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme - anche regolamentari - di volta in volta vigenti.</p> <p>La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.</p>	<p style="text-align: center;">- INVARIATO -</p>
<p>La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto.</p>	<p>La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto, salvo che il Consiglio di Amministrazione, per una o più determinate assemblee, abbia deliberato tale designazione dandone notizia nell'avviso di convocazione della relativa assemblea.</p> <p>Se indicato nell'avviso di convocazione, coloro che hanno diritto al voto possono intervenire all'Assemblea mediante mezzi</p>

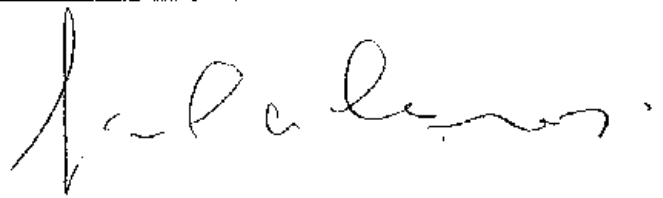



TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
	<p>di telecomunicazione ed esercitare il diritto di voto in via elettronica secondo le modalità previste nell'avviso stesso e/o nel regolamento assembleare, laddove esistente.</p> <p>Nei limiti consentiti dalla normativa, anche eccezionale, pro tempore vigente, se indicato nell'avviso di convocazione, l'Assemblea potrà svolgersi anche esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza indicazione di un luogo fisico di convocazione.</p>
Art. 12 - Assemblea ordinaria	Art. 12 - Assemblea ordinaria
L'Assemblea ordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza di tanti soggetti che rappresentino almeno la metà del capitale sociale avente diritto di voto, mentre, in seconda convocazione, qualunque sia la parte del capitale sociale, rappresentata dai soggetti intervenuti con diritto di voto.	L'Assemblea ordinaria si svolge, di norma, in un'unica convocazione è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza di tanti soggetti che rappresentino almeno la metà del capitale sociale avente diritto di voto, mentre, in seconda convocazione, qualunque sia la parte del capitale sociale, rappresentata dai soggetti intervenuti con diritto di voto.
L'avviso di convocazione può prevedere un'unica data di convocazione, applicandosi in tal caso i quorum costitutivi e deliberativi stabiliti dalla legge per tale ipotesi.	Il Consiglio di Amministrazione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può stabilire per l'Assemblea ordinaria ulteriori convocazioni, dandone notizia nell'avviso

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
	di convocazione L'avviso di convocazione può prevedere un'unica data di convocazione, applicandosi in tal caso i quorum costitutivi e deliberativi stabiliti dalla legge per tale ipotesi.
Le deliberazioni sono prese, in ogni caso, a maggioranza assoluta di voti, salvo per la nomina dei membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale, cui si applica quanto previsto rispettivamente dall'art. 16 e dall'art. 22.	Fermo quanto previsto rispettivamente dall'art. 16 e dall'art. 22, l'assemblea ordinaria è costituita e delibera secondo le norme di legge Le deliberazioni sono prese, in ogni caso, a maggioranza assoluta di voti, salvo per la nomina dei membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale, cui si applica quanto previsto rispettivamente dall'art. 16 e dall'art. 22.
Art. 13 - Assemblea straordinaria	Art. 13 - Assemblea straordinaria
L'Assemblea straordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la partecipazione di tanti soggetti che rappresentino più della metà del capitale sociale avente diritto di voto, mentre in seconda ed in terza convocazione, con la partecipazione di tanti soggetti che, rispettivamente, rappresentino più del terzo e più del quinto del capitale stesso.	L'Assemblea straordinaria si svolge, di norma, in un'unica convocazione è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la partecipazione di tanti soggetti che rappresentino più della metà del capitale sociale avente diritto di voto, mentre in seconda ed in terza convocazione, con la partecipazione di tanti soggetti che, rispettivamente, rappresentino più del terzo e più del quinto del capitale stesso.
L'Assemblea straordinaria delibera in prima, seconda e terza convocazione, con il voto favorevole di almeno due terzi del capitale rappresentato in assemblea, salvo le	Il Consiglio di Amministrazione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può stabilire per l'Assemblea straordinaria ulteriori

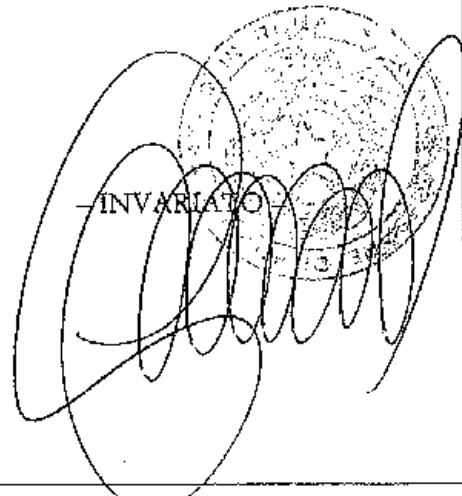


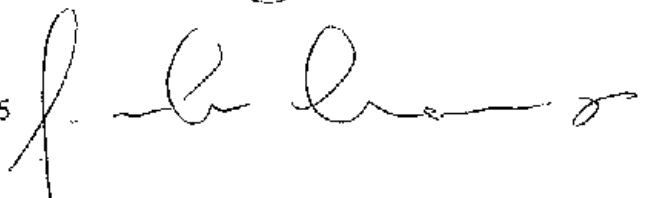
Handwritten signature and circular stamp, partially overlapping the bottom of the table.



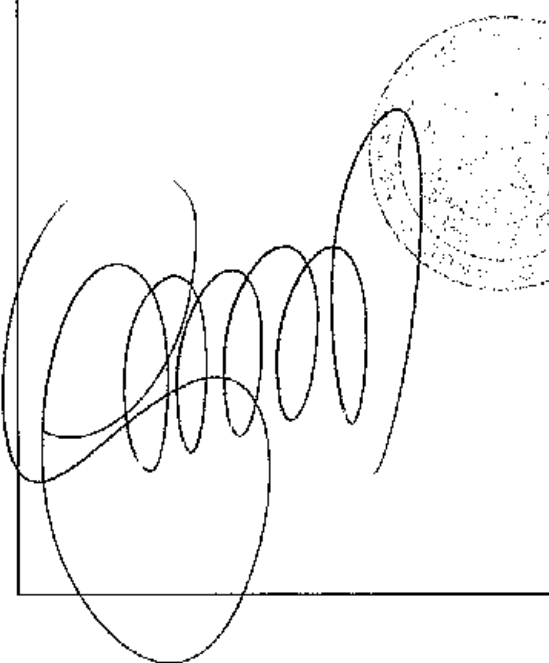
Handwritten signature.

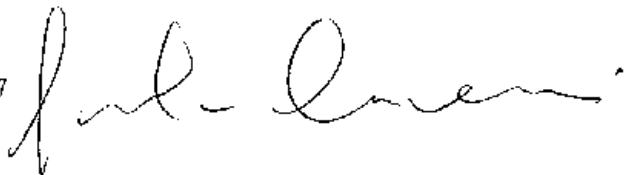
TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>particolari maggioranze nei casi espressamente previsti dalla legge.</p> <p>L'avviso di convocazione può prevedere un'unica data di convocazione, applicandosi in tal caso i quorum costitutivi e deliberativi stabiliti dalla legge per tale ipotesi.</p>	<p>convocazioni, dandone notizia nell'avviso di convocazione.</p> <p>L'assemblea straordinaria è costituita e delibera secondo le norme di legge.</p> <p>L'Assemblea straordinaria delibera in prima, seconda e terza convocazione, con il voto favorevole di almeno due terzi del capitale rappresentato in assemblea, salvo le particolari maggioranze nei casi espressamente previsti dalla legge.</p> <p>L'avviso di convocazione può prevedere un'unica data di convocazione, applicandosi in tal caso i quorum costitutivi e deliberativi stabiliti dalla legge per tale ipotesi.</p>
Art. 14 – Presidenza assemblee	Art. 14 – Presidenza assemblee
<p>L'Assemblea tanto ordinaria che straordinaria sarà presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente ovvero, in assenza di questi, da chi sarà designato dai presenti tra gli amministratori o, in mancanza, al di fuori di essi.</p>	<p>L'Assemblea tanto ordinaria che straordinaria sarà presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente ovvero, in assenza di questi, da chi sarà designato dagli intervenuti dai presenti tra gli amministratori o, in mancanza, al di fuori di essi.</p>
<p>Al Presidente spetta di constatare il diritto di intervento all'Assemblea.</p> <p>Il segretario è nominato dall'Assemblea su proposta del Presidente. Nei casi di legge, o quando è ritenuto opportuno dal Presidente dell'Assemblea, il verbale è redatto da un</p>	<p>INVARIATO –</p>

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>notaio scelto dallo stesso Presidente, nel qual caso non è necessaria la nomina del segretario.</p> <p>Al Presidente dell'Assemblea compete la direzione dei lavori Assembleari, compresa la determinazione del sistema di votazione e di computo dei voti.</p>	
Art. 15 – Consiglio di Amministrazione	Art. 15 – Consiglio di Amministrazione
<p>La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 3 (tre) a 9 (nove) membri, secondo le decisioni adottate dall'Assemblea al momento della nomina.</p> <p>I componenti del Consiglio di Amministrazione possono essere anche non azionisti.</p>	<p>La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 3 (tre) 5 (cinque) a 9 (nove) 11 (undici) membri, secondo le decisioni adottate dall'Assemblea al momento della nomina.</p> <p>I componenti del Consiglio di Amministrazione possono essere anche non essere azionisti.</p>
Art. 16 – Cariche sociali	Art. 16 – Cariche sociali
<p>Gli amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso ed inferiore periodo determinato dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili.</p> <p>Spetta all'Assemblea ordinaria, nell'osservanza di quanto previsto dalla Legge, di provvedere alla determinazione del</p>	

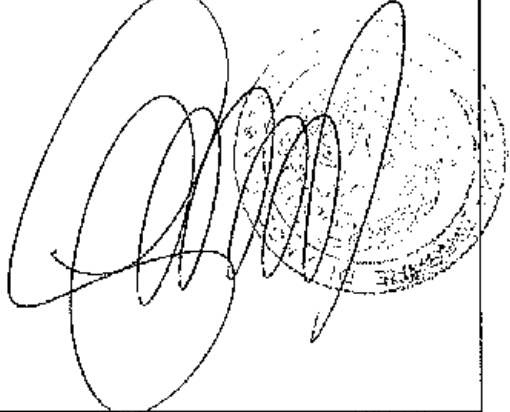


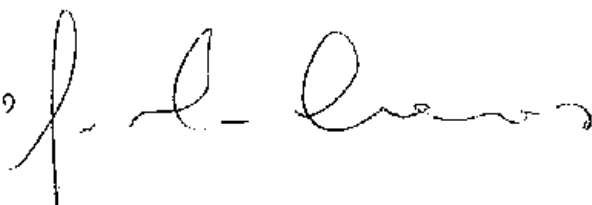
TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.	
<p>Il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare e sono elencati mediante un numero progressivo.</p> <p>Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.</p>	<p>Il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare e sono elencati mediante un numero progressivo, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.</p> <p>Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.</p>
Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale.	Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare <i>pro tempore</i> vigente.
Nessun azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista. Gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. non possono presentare o concorrere a presentare più di una lista.	- INVARIATO -
Gli azionisti che partecipano ad un sindacato di voto possono presentare o concorrere a presentare una sola lista. In caso di violazione	Gli a Azionisti che partecipano ad un sindacato di voto patto parasociale possono presentare o concorrere a presentare una sola lista. In caso

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>di questa regola, non si tiene conto del voto dell'Azionista rispetto ad alcuna delle liste presentate.</p>	<p>di violazione di questa regola, non si tiene conto del voto dell'Azionista rispetto ad alcuna delle liste presentate.</p>
<p>I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.</p> <p>Ogni azionista può votare una sola volta.</p>	<p>- INVARIATO -</p>
	<p>La composizione del Consiglio di Amministrazione sarà conforme alla normativa <i>pro tempore</i> vigente inerente l'equilibrio tra i generi e il numero minimo di Amministratori che devono possedere i requisiti d'indipendenza prescritti dalla normativa vigente, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.</p> <p>Tutti i candidati debbono possedere altresì i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa vigente.</p> <p>L'assunzione della (e la permanenza nella) carica di Amministratore è in ogni caso subordinata al possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni legislative e</p>

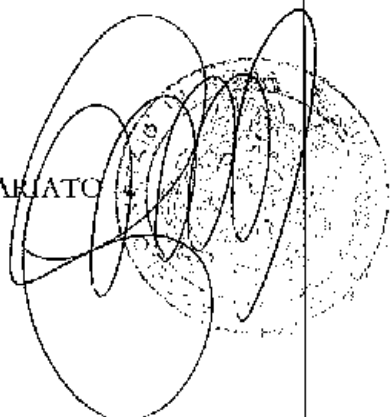


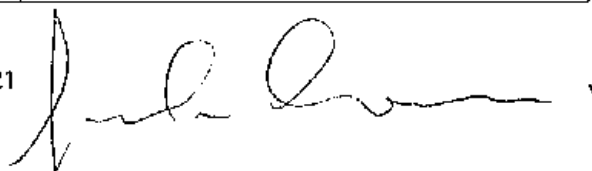
TESTO VIGENTE	“TESTO PROPOSTO”
	regolamentari di volta in volta vigenti per l'assunzione della carica.
<p>Le liste dei candidati, corredate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti, sono depositate presso la sede sociale nei termini previsti dalla disciplina, anche regolamentare, di volta in volta vigente. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine suddetto, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.</p> <p>La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.</p>	<p>Le liste dei candidati, corredate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti, sono depositate presso la sede sociale nei termini previsti dalla disciplina, anche regolamentare, di volta in volta vigente e secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine suddetto, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.</p> <p>La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.</p>
<p>Per sei mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo dell'organo amministrativo successivo al 1° gennaio 2020, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di</p>	<p>Per sei mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo dell'organo amministrativo successivo al 1° gennaio 2020, ciascuna Ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di</p>

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.</p>	<p>Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.</p>
<p>All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue:</p> <p>a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno (e quindi, a seconda del numero di consiglieri da eleggere, due su tre, tre su quattro, quattro su cinque, cinque su sei, sei su sette, sette su otto, otto su nove);</p> <p>b) dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea è tratto il restante consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.</p>	<p style="text-align: center;">- INVARIATO -</p> 
<p>Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla</p>	<p>Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla</p>

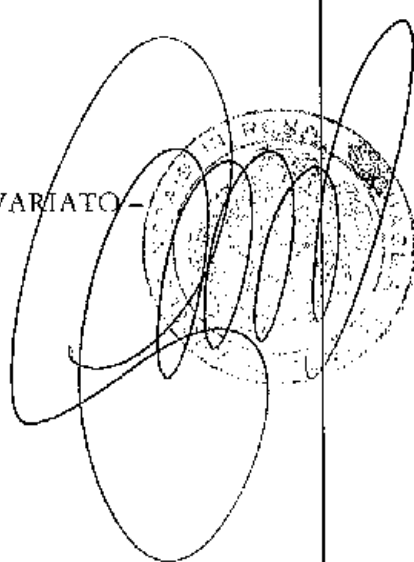


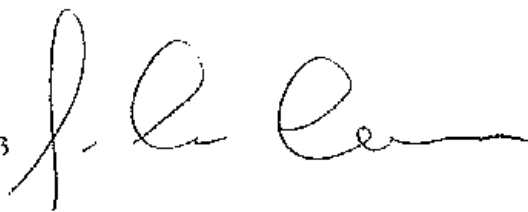
TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>stessa lista secondo l'ordine progressivo, fermo restando il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente.</p>	<p>stessa lista secondo l'ordine progressivo, fermo restando il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente.</p> <p>Qualora, anche a seguito della procedura di sostituzione di cui sopra, la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalla normativa vigente, il candidato non indipendente eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato non eletto in possesso dei requisiti di indipendenza appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo, sempre nel rispetto delle vigenti norme in materia di equilibrio dei generi.</p>
<p>A tale procedura di sostituzione si farà luogo sino a che la composizione del Consiglio di Amministrazione risulti conforme alla normativa di volta in volta vigente. Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con la maggioranza di legge.</p>	<p>A tale procedura Alle procedure di sostituzione di cui sopra si farà luogo sino a che la composizione del Consiglio di Amministrazione risulti conforme alla normativa di volta in volta vigente. Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con la maggioranza di legge.</p>

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>Al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti ottenuti in Assemblea spetta la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.</p> <p>Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i consiglieri sono tratti da tale lista. Qualora risulti necessario per assicurare la conformità della composizione del Consiglio di Amministrazione alla normativa di volta in volta vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta.</p>	<p align="center">- INVARIATO -</p>
	<p>La procedura del voto di lista si applica solo in caso di rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.</p>
<p>Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono alla loro sostituzione con delibera approvata dal Collegio Sindacale, nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo.</p>	<p align="center">- INVARIATO -</p> 
<p>L'Assemblea può tuttavia deliberare di ridurre il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione e quello degli Amministratori in carica per il periodo di durata residuo del loro mandato, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di</p>	<p>L'Assemblea, anche nel corso del mandato, può tuttavia deliberare di ridurre variare il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione e quello degli Amministratori in carica per il periodo di durata residuo del loro mandato, sempre entro il limite di cui all'art. 15, provvedendo alle relative</p>



TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>Amministrazioni previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo.</p>	<p>nomine, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo. Gli eventuali amministratori nominati ai sensi di quanto precede scadranno con quelli in carica.</p>
<p>Qualora per qualsiasi causa venga a mancare la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, si intende decaduto l'intero Consiglio di Amministrazione. In tal caso, il Presidente del Collegio Sindacale dovrà convocare immediatamente l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.</p>	<p>Qualora per qualsiasi causa venga a mancare la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, si intende decaduto l'intero Consiglio di Amministrazione Amministratori si intendono dimissionari e la loro cessazione ha effetto dal momento in cui il Consiglio di Amministrazione è stato ricostituito per nomina assembleare. In tal caso, i restanti Amministratori o, in caso di loro inerzia, il Presidente del Collegio Sindacale dovrà dovranno convocare immediatamente d'urgenza l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.</p>
<p>Il Consiglio di Amministrazione deve essere composto in maniera tale (i) da garantire l'indipendenza in conformità ai requisiti stabiliti dalla normativa vigente, e (ii) da assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla disciplina, di legge e regolamentare, di volta in volta vigente.</p>	<p>Il Consiglio di Amministrazione deve essere composto in maniera tale (i) da garantire l'indipendenza in conformità ai requisiti stabiliti dalla normativa vigente, e (ii) da assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla disciplina, di legge e regolamentare, di volta in volta vigente.</p>

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>Il Consiglio di Amministrazione può eleggere uno o più Vice Presidenti al fine di sostituire il Presidente in caso di assenza o impedimento; tali circostanze dovranno constare da apposita delibera del Consiglio di Amministrazione.</p> <p>I Vice presidenti così nominati resteranno in carica fino alla scadenza del loro mandato.</p> <p>Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Segretario scegliendolo anche al di fuori dei suoi membri.</p>	<p align="center">- INVARIATO -</p>
<p align="center">Art. 17 – Riunioni del Consiglio di Amministrazione</p>	<p align="center">Art. 17 – Riunioni del Consiglio di Amministrazione</p>
<p>Il Consiglio di Amministrazione si riunisce, su convocazione del Presidente, di regola almeno trimestralmente e ogniqualvolta questi lo ritenga opportuno, anche fuori della sede sociale o all'estero.</p> <p>Il Consiglio di Amministrazione può, inoltre, essere convocato, previa comunicazione al Presidente, da ciascun sindaco.</p> <p>La convocazione avviene con comunicazione scritta corredata da tutti gli elementi utili per deliberare ed inviata almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione e nei casi di urgenza, mediante posta elettronica con avviso di ricevimento, telegramma o</p>	<p align="center">- INVARIATO -</p> 

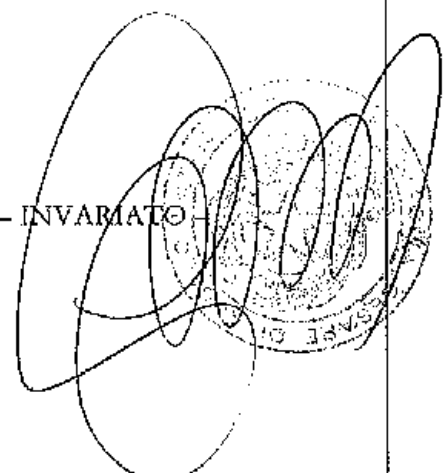


TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>telefax da inviarsi almeno 24 ore prima della riunione.</p>	
	<p>Le adunanze del Consiglio di Amministrazione e le sue deliberazioni sono valide, anche senza formale convocazione, quando intervengono tutti i consiglieri e i sindaci effettivi in carica.</p>
<p>Le riunioni sono presiedute dal presidente e, in caso di sua assenza, dal vice presidente, se nominato; in mancanza la presidenza è assunta da altro amministratore designato dal Consiglio di Amministrazione.</p> <p>Gli amministratori devono riferire tempestivamente con periodicità almeno trimestrale al collegio sindacale, nonché anche al consiglio di amministrazione qualora siano stati ad essi delegati alcuni poteri, sulla attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare devono riferire sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento.</p>	<p style="text-align: center;">- INVARIATO -</p>
<p style="text-align: center;">Art. 18 – Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione</p>	<p style="text-align: center;">Art. 18 – Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione</p>

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione.</p> <p>Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono constatate mediante verbali, trascritti in apposito libro, sottoscritti dal Presidente della riunione e dal Segretario.</p>	<p align="center">- INVARIATO -</p>
<p>E' ammessa la possibilità per gli amministratori ed i Sindaci di partecipare alle riunioni per videoconferenza, teleconferenza, od altre analoghe tecnologie, a condizione che siano identificati e possano intervenire nella trattazione degli argomenti affrontati e ricevere, trasmettere, o visionare documenti; il consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario che stende il verbale sottoscritto da entrambi.</p>	<p>E' ammessa la possibilità per gli amministratori ed i Sindaci di partecipare alle riunioni per videoconferenza, teleconferenza, od altre analoghe tecnologie, a condizione che siano identificati e possano intervenire nella trattazione degli argomenti affrontati e ricevere, trasmettere, o visionare documenti; il consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario che stende il verbale sottoscritto da entrambi.</p>
<p align="center">Art. 22 – Sindaci</p>	<p align="center">Art. 22 – Sindaci</p>
<p>L'Assemblea elegge il Collegio Sindacale. Non possono essere eletti alla carica di Sindaco e, se eletti, decadono dall'Ufficio coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2399 del Codice Civile e dalle altre norme speciali in materia.</p>	<p align="center">- INVARIATO -</p>

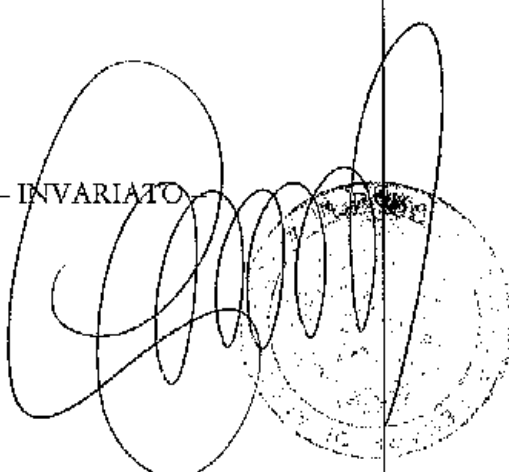
Handwritten signatures and a circular stamp with the number 25.

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti. La composizione del Collegio Sindacale deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.</p>	
<p>Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un supplente.</p> <p>La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.</p>	<p>Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un supplente.</p> <p>La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.</p>
<p>La lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente.</p>	<p align="center">- INVARIATO -</p>
<p>Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di Azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% (due virgola cinque per cento) del capitale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria.</p>	<p>Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di Azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% (due virgola cinque per cento) del capitale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare pro tempore vigente.</p>
<p>Ogni azionista, nonché gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo, non</p>	<p align="center">- INVARIATO -</p>

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.</p> <p>Non possono essere inseriti nelle liste candidati che ricoprono già incarichi di Sindaco in altre cinque società quotate, con esclusione delle società controllanti e controllate della Società, o che non siano in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente.</p> <p>I sindaci uscenti sono rieleggibili.</p>	
<p>Le liste presentate devono essere depositate presso la sede della società nei termini stabiliti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta in vigore e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione.</p>	<p>Le liste presentate devono essere depositate presso la sede della società Società nei termini stabiliti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta in vigore e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione.</p>
<p>Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche, nonché un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati e le ulteriori</p>	<p style="text-align: center;">- INVARIATO -</p> 

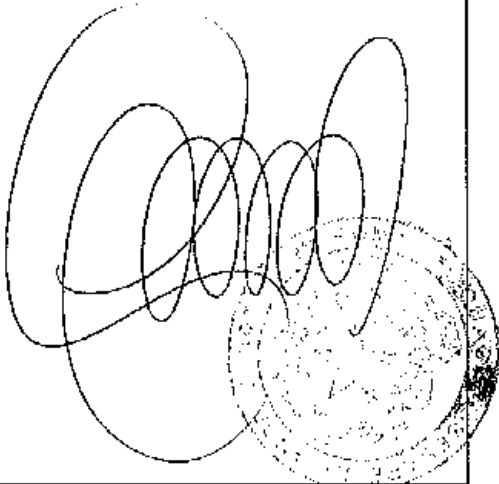
[Handwritten signature]

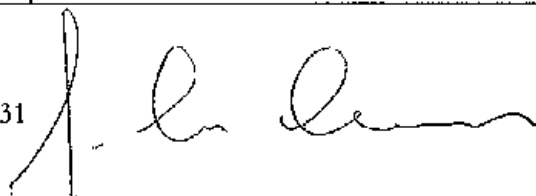
TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>informazioni richieste ai sensi della disciplina - anche regolamentare - di volta in volta vigente. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 2 lett. b) e c) e comma 3 del D.M. 30 marzo 2000 n. 162, per materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa si intendono le materie (giuridiche, economiche, finanziarie, e tecnico-scientifiche) ed i settori di attività connessi o inerenti all'attività esercitata dalla Società e di cui all'oggetto sociale.</p> <p>I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.</p> <p>Qualora venga presentata un'unica lista, ovvero soltanto liste da soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa - anche regolamentare - vigente, le liste possono essere presentate sino al termine successivo stabilito dalla normativa di volta in volta in vigore; in tal caso, la percentuale del capitale sociale richiesta per la presentazione della lista è ridotta alla metà. Qualora entro</p>	

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>detto termine non vengano presentate ulteriori liste, l'intero Collegio Sindacale viene nominato dall'unica lista depositata.</p> <p>La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.</p>	
<p>Per sei mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo al 1° gennaio 2020, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.</p>	<p>Per sei mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo al 1° gennaio 2020, ciascuna Ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.</p>
<p>All'elezione dei Sindaci si procede come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente; - dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica 	<p style="text-align: center;">- INVARIATO</p> 

f. b. l. e. m. i.

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente.</p> <p>Nel caso in cui nessuna lista abbia ottenuto un numero di voti maggiore rispetto alle altre, ovvero nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà immediatamente ad effettuare una nuova votazione di ballottaggio tra le liste che hanno ottenuto lo stesso numero di voti.</p> <p>Qualora al termine delle votazioni la composizione del Collegio Sindacale non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, si procederà a sostituire il secondo Sindaco effettivo e/o il Sindaco supplente tratti dalla lista risultata prima in applicazione del presente articolo con il successivo candidato alla medesima carica indicato nella stessa lista appartenente al genere meno rappresentato.</p> <p>Qualora infine detta procedura non consenta il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale, l'Assemblea provvederà alle necessarie sostituzioni con delibera adottata con la maggioranza di legge.</p> <p>Nel caso vengano meno i requisiti normativamente e statutariamente richiesti, il Sindaco decade dalla carica.</p> <p>In caso di sostituzione di un Sindaco, subentra il supplente appartenente alla</p>	

TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
<p>medesima lista di quello cessato, fermo comunque, ove possibile, il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale; se tale sostituzione non consente il rispetto della normativa di volta in volta vigente sull'equilibrio tra i generi, l'Assemblea deve essere convocata senza indugio per assicurare il rispetto di tale normativa.</p> <p>Le precedenti statuizioni in materia di elezione dei Sindaci non si applicano nelle assemblee che devono provvedere ai sensi di legge alle nomine dei Sindaci effettivi e/o supplenti e del Presidente necessarie per l'integrazione del collegio sindacale a seguito di sostituzione o decadenza. In tali casi l'assemblea delibera a maggioranza relativa fatta salva la riserva di cui al terzo comma del presente articolo, nonché il rispetto della normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente in materia di equilibrio tra i generi.</p> <p>I Sindaci restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.</p>	
	<p>Art. 28 – Rinvio alle norme di legge</p>
	<p>Tutte le fattispecie non espressamente previste o non diversamente regolate dal</p>



TESTO VIGENTE	"TESTO PROPOSTO"
	presente Statuto sono disciplinate dalle norme di legge.

1.3 Insussistenza del diritto di recesso

Si segnala che le modifiche statutarie proposte non rientrano in alcuna delle fattispecie di recesso ai sensi dello Statuto e delle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

***** ** *****

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEI SOCI

Signori Azionisti,

in considerazione di quanto in precedenza esposto, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta di delibera:

"L'Assemblea degli Azionisti di Nova RE SIIQ S.p.A., riunitasi in sede straordinaria:

(i) preso atto della "Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione" e delle proposte ivi contenute;

e

(ii) condivisa l'opportunità di modificare gli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 22 dello Statuto sociale e di introdurre nello Statuto sociale l'art. 28;

DELIBERA

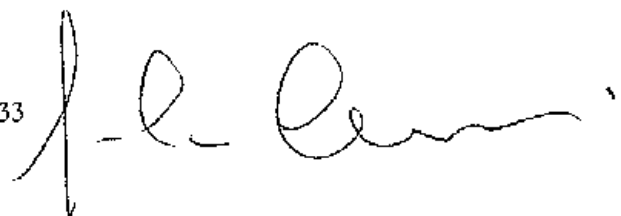
1. di modificare:

- (i) l'art. 5 (Capitale sociale) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- (ii) l'art. 7 (Finanziamento degli azionisti) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- (iii) l'art. 11 (Intervento e rappresentanza in Assemblea) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- (iv) l'art. 12 (Assemblea ordinaria) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*

- (v) *l'art. 13 (Assemblea straordinaria) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
 - (vi) *l'art. 14 (Presidenza assemblee) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
 - (vii) *l'art. 15 (Consiglio di Amministrazione) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
 - (viii) *l'art. 16 (Cariche sociali) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
 - (ix) *l'art. 17 (Riunioni del Consiglio di Amministrazione) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
 - (x) *l'art. 18 (Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
 - (xi) *l'art. 22 (Sindaci) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
2. *di introdurre l'art. 28 (Rinvio alle norme di legge) dello Statuto Sociale, secondo il "Testo Proposto" nella relazione del Consiglio di Amministrazione;*
3. *di conferire al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Consigliere Delegato, anche per mezzo di speciali procuratori all'uopo nominati, ogni più ampio potere senza esclusione alcuna, necessario ed opportuno per dare esecuzione alle delibere che precedono, nonché di apportare ai deliberati assembleari ogni modifica, integrazione o soppressione, non sostanziale, che si rendesse necessaria, a richiesta di ogni autorità competente ovvero in sede di iscrizione al Registro delle Imprese, in rappresentanza della Società".*

§ § §

2. *Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e comma 5, del codice civile;*



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. L. ...', is written over the page number 33.

conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, lo Statuto può attribuire agli Amministratori la facoltà di aumentare in una o più volte il capitale fino ad un ammontare predeterminato e per il periodo massimo di cinque anni; tale facoltà può prevedere anche l'adozione delle deliberazioni di cui all'articolo 2441, commi 4 e 5 del codice civile, ossia con esclusione del diritto di opzione in favore degli Azionisti.

Il Consiglio di Amministrazione Vi ha convocato in sede straordinaria per sottoporre alla Vostra attenzione la proposta di conferire al Consiglio medesimo la delega ad aumentare in una o più volte il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranche*, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e comma 5, del codice civile (la "**Delega**").

Tramite la Delega si propone di conferire al Consiglio di Amministrazione:

- 1) ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, per l'importo massimo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di *leasing*, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-*ter* del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati

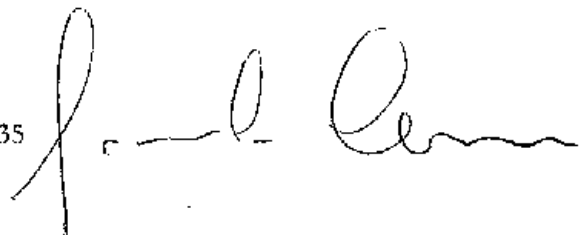
dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o *partner* commerciali e/o finanziari e/o strategici;

- 2) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola *tranche*, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola *tranche*, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di *warrant*, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali *warrant*) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.

2.1 Motivazioni e destinazione della delega

Signori Azionisti,

come noto, in data 2 novembre 2020 CPI Property Group S.A. ("CPI"), all'esito della integrale sottoscrizione e liberazione di n. 11.012.555 azioni ordinarie Nova Re SIIQ (pari al 50% più una azione del capitale sociale) rivenienti dall'aumento di capitale riservato deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 ottobre 2020, in esercizio parziale della delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea degli Azionisti del 27 agosto 2020, ha acquisito il controllo di diritto della Società, promuovendo successivamente l'offerta pubblica di acquisto totalitaria ai sensi degli artt. 106 comma 1 e 109 del TUF.



A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. L. Am...', is written over the bottom right portion of the page, partially overlapping the page number and the text.

All'esito dell'OPA conclusa il 29 gennaio 2021, CPI è venuto a detenere n. 20.360.573 azioni ordinarie Nova Re SIIQ, pari al 92,44% circa del capitale sociale della Società.

In ragione di tale cambio di controllo, la Società è entrata a far parte del Gruppo CPI, *leader* nel settore del *real estate* a livello europeo.

Nell'ambito dell'operazione di cui sopra è stato confermato l'obiettivo di mantenere il regime tributario speciale applicabile alle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ), nonché lo *status* di società quotata. Alla data di approvazione della presente Relazione è in corso il processo di ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, da realizzarsi ponendo in essere una serie di azioni (quali, ad esempio, cessioni di azioni, *Accelerated Book Building*, aumenti di capitale con effetti diluitivi rispetto alla partecipazione detenuta ad esito dell'OPA da CPI) che consentano di far sì che entro la fine del corrente esercizio 2020 CPI 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 della Società (c.d. requisito del controllo).

In tal senso, il Consiglio di Amministrazione – previo rilascio della Delega oggetto del presente punto - intende eseguire uno o più aumenti di capitale con effetti diluitivi rispetto alla partecipazione detenuta da CPI ad esito dell'OPA, con le modalità che verranno ritenute più opportune alla luce, tra l'altro, delle condizioni di mercato, in modo da conseguire il riferito requisito del controllo.

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*, collocando la Società in una posizione di mercato in linea con i suoi *peers* che operano a livello italiano ed europeo.

A tal proposito, Nova Re intende accrescere significativamente nell'arco del successivo triennio il proprio portafoglio immobiliare, effettuando – in coerenza con le caratteristiche del mercato dei *Reits*/delle SIIQ in Italia e a livello europeo – operazioni di patrimonializzazione rivolte principalmente ad investitori istituzionali, che prevedano sia il conferimento in natura di *asset* con caratteristiche in linea con le strategie e l'*asset allocation* della Società, sia la raccolta sul mercato di nuove risorse finanziarie da utilizzare per incrementare il patrimonio immobiliare della Società, individuando la natura e le caratteristiche degli *asset* ritenuti coerenti con il perseguimento degli obiettivi del nuovo piano industriale, con l'auspicio di poter trarre vantaggio dall'attesa fase di rilancio del settore

immobiliare e dalle opportunità che potranno presentarsi al superamento della crisi economica provocata dalla pandemia in corso.

A tal fine la Società ha preso favorevolmente atto della disponibilità del nuovo Azionista di controllo CPI a sostenere ulteriori aumenti di capitale sociale, fermo restando l'impegno di CPI di consentire il mantenimento della qualifica di SIFQ in capo alla Società.

Tenuto conto di quanto sopra, la Delega proposta assicura al Consiglio di Amministrazione la necessaria flessibilità e tempestività nell'esecuzione di uno o più aumenti di capitale sociale, riducendo il rischio di oscillazione dei corsi di borsa tra il momento dell'annuncio e quello dell'avvio dell'operazione e consentendo di beneficiare con prontezza di contesti di mercato e condizioni più favorevoli.

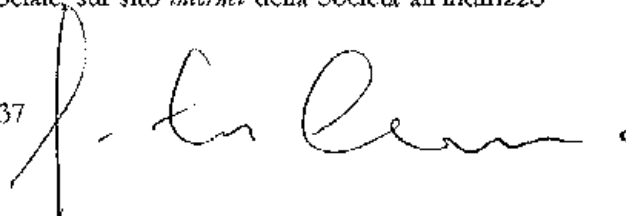
Il Consiglio di Amministrazione ritiene che la delega ad aumentare il capitale sociale sia lo strumento più idoneo per assicurare la soddisfazione degli interessi della Società e dei suoi *stakeholders*, consentendo all'organo amministrativo di definire, volta per volta: (i) l'ammontare degli aumenti di capitale, anche in via scindibile, nei limiti dell'importo massimo della Delega; (ii) la determinazione delle condizioni degli aumenti di capitale, inclusi il prezzo di emissione, l'eventuale assegnazione di *warrant*, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, anche in ragione del *trend* del mercato e delle esigenze della Società; (iii) le modalità più idonee a cogliere eventuali opportunità strategiche, consentendo di procedere in maniera rapida ed opportunistica all'acquisizione di *asset* congeniali al perseguimento delle strategie della Società, sia mediante conferimenti in natura con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile, sia mediante conferimenti in denaro, anche con esclusione del diritto di opzione, che consentano di ampliare la compagine sociale e di incrementare il flottante e/o la liquidità del titolo.

2.2 Ammontare della Delega

Si propone di stabilire che la somma del controvalore complessivo – comprensivo di sovrapprezzo – delle azioni, che potranno essere emesse a valere sulla Delega, non potrà eccedere l'importo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi).

2.3 Informazioni relative ai risultati della Società

Per una descrizione dell'andamento gestionale della Società, si rinvia a quanto indicato nella relazione finanziaria annuale relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, che sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo



A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. De Luca', is written across the bottom right of the page, overlapping the page number and the text of section 2.3.

www.novare.it (sezione “*Investor relations - Bilanci e relazioni*”) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all’indirizzo www.1info.it entro l’apertura dei mercati del 6 aprile 2021 (dal momento che il termine di ventuno giorni prima della data dell’Assemblea in prima convocazione cade in giorno festivo), insieme con la Relazione del Collegio Sindacale e la Relazione della Società di Revisione.

2.4 Consorzi di garanzia e/o di collocamento

Alla data odierna non sono previsti consorzi di garanzia e/o di collocamento.

L’eventuale esistenza di consorzi di collocamento e garanzia sarà in ogni caso resa nota nella relazione illustrativa che il Consiglio approverà e diffonderà, nei termini di legge e di regolamento, in caso di effettivo esercizio della Delega.

2.5 Criteri di determinazione del prezzo di emissione – valore di conferimento di beni in natura

Le nuove azioni oggetto saranno offerte al prezzo che verrà di volta in volta stabilito dal Consiglio di Amministrazione (inclusivo dell’eventuale sovrapprezzo), facendo riferimento alle metodologie di valutazione più comunemente riconosciute e utilizzate, tenendo altresì conto della prassi di mercato.

In caso di esclusione del diritto d’opzione, troveranno applicazione le previsioni dell’art. 2441, comma 6, del codice civile, il quale stabilisce che il prezzo di emissione sia determinato in base al valore del patrimonio netto (da intendersi in senso economico e non solamente contabile), tenendo conto anche dell’andamento delle quotazioni nell’ultimo semestre, e che ciò sia confermato in apposita relazione da parte di un revisore legale o di una società di revisione legale.

Si precisa che, per la valutazione di eventuali conferimenti in natura, il Consiglio di Amministrazione potrà avvalersi anche delle modalità previste dall’art. 2343-*ter* del codice civile.

La Delega include altresì la facoltà per il Consiglio di Amministrazione di aumentare il capitale sociale, a pagamento, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione.

2.6 Periodo previsto per l'esecuzione della Delega – disponibilità a sottoscrivere le azioni

Si propone di stabilire che la Delega possa essere esercitata in qualsiasi momento, in una o più volte, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e, dunque, in coerenza con la durata dell'organo amministrativo che sarà nominato dall'Assemblea del 26 aprile 2021.

Fermo quanto precede, le tempistiche di esercizio della delega, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, nonché i termini e le condizioni delle eventuali emissioni, dipenderanno dalle concrete opportunità che si presenteranno e verranno comunicati al mercato ai sensi di legge e di regolamento non appena saranno determinati dal Consiglio di Amministrazione.

Come detto, la Società ha preso favorevolmente atto della disponibilità del nuovo Azionista di controllo CPI a sostenere gli aumenti di capitale sociale che potrebbero essere deliberati nell'esercizio della Delega, fermo restando l'impegno di CPI di diluire la propria partecipazione al di sotto della soglia del 60% del capitale della Società in modo da consentire il mantenimento della qualifica di SIIQ in capo alla Società.

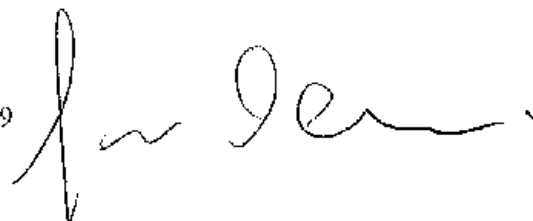
2.7 Data di godimento delle azioni

Il godimento delle azioni di nuova emissione rivenienti da ciascun aumento di capitale sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione per ogni *tranche*, ferma restando l'attribuzione ai possessori di pari diritti rispetto alle azioni della medesima categoria in circolazione alla data della loro emissione.

La Delega include la facoltà per il Consiglio di Amministrazione di emettere anche azioni con caratteristiche diverse da quelle in circolazione alla data della loro emissione (tra cui eventuali azioni speciali con diritto di voto limitato a particolari argomenti e/o escluse nelle deliberazioni assembleari riguardanti nomina o revoca degli Amministratori).

2.8 Effetti economici, patrimoniali e finanziari ed effetti sul valore unitario delle azioni dell'eventuale diluizione

In sede di esecuzione della delega, il Consiglio di Amministrazione darà adeguata informativa al mercato in merito agli effetti economico-patrimoniali e finanziari dell'operazione di volta in volta interessata, nonché agli effetti sul valore unitario delle azioni e alla eventuale diluizione derivante dall'operazione.



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE' and 'SOCIETA' S.p.A.' around the perimeter. The signature is a cursive script that appears to read 'F. De...'. The stamp is partially obscured by the signature and some overlapping scribbles.

In ogni caso, si rileva che la Delega prevede aumenti di capitale con conferimenti in natura e aumenti di capitale in denaro (ove del caso anche) con esclusione del diritto di opzione; è evidente quindi che, nei limiti in cui il Consiglio di Amministrazione si avvarrà di tale facoltà, l'esercizio della Delega comporterà effetti diluitivi, anche significativi, per gli Azionisti.

2.9 Compagine azionaria di Nova Re a seguito dell'esercizio della Delega

Informazioni in merito alla composizione dell'azionariato della Società a seguito dell'esercizio della Delega saranno rese note nella relazione illustrativa che il Consiglio approverà e diffonderà, nei termini di legge e di regolamento, in caso di effettivo esercizio della Delega stessa.

2.10 Riflessi tributari sulla Società derivanti dall'esercizio della delega

Informazioni in merito ai riflessi tributari sulla Società a seguito dell'esercizio della Delega saranno rese note nella relazione illustrativa che il Consiglio approverà e diffonderà, nei termini di legge e di regolamento, in caso di effettivo esercizio della Delega stessa.

2.11 Modifica dello Statuto Sociale

All'approvazione della proposta di delega di cui al secondo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria consegue la modifica dell'articolo 5 dello statuto sociale.

L'illustrazione dettagliata della proposta di modifica è contenuta nella tabella sotto riportata, nella quale è messo a confronto il testo che conseguirà alla deliberazione di cui al primo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria e il nuovo testo proposto, con evidenziazione delle modifiche conseguenti all'approvazione della proposta.

TESTO POST DELIBERA 1° PUNTO PARTE STRAORDINARIA	TESTO PROPOSTO
<p>ART. 5 – Capitale sociale</p> <p>Il capitale sociale è determinato in Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioniduecentosessantaquattro milacinquecentoventisette virgola</p>	<p>ART. 5 – Capitale sociale</p> <p>Il capitale sociale è determinato in Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioniduecentosessantaquattro milacinquecentoventisette virgola</p>

novantatre) diviso in numero 22.025.109 (ventiduemilioniventicinquemilacentonove) azioni senza valore nominale.

Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.

Ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, la società può deliberare aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione.

È consentita, nei modi e nelle forme di legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, mediante l'emissione di azioni ai sensi del primo comma dell'art. 2349 del codice civile.

Le azioni sono nominative e indivisibili e ogni azione dà diritto a un voto.

Nel caso che, per qualsiasi causa, una azione appartenga a più persone, i diritti inerenti alla detta azione non potranno essere

novantatre) diviso in numero 22.025.109 (ventiduemilioniventicinquemilacentonove) azioni senza valore nominale.

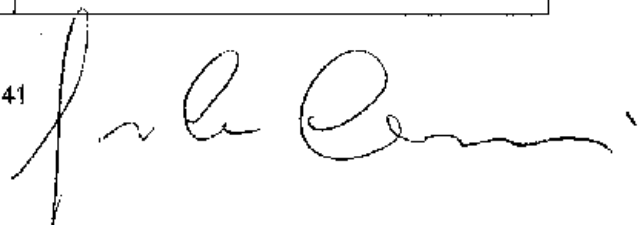
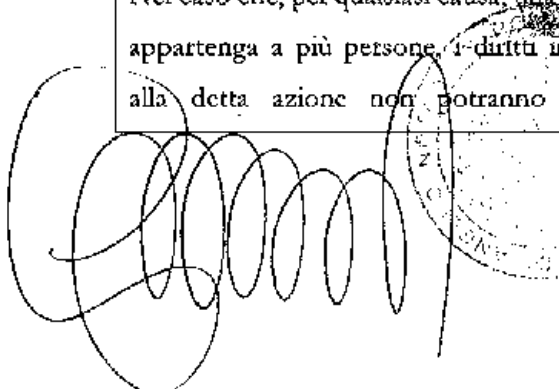
Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.

Ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, la società può deliberare aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione.

È consentita, nei modi e nelle forme di legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, mediante l'emissione di azioni ai sensi del primo comma dell'art. 2349 del codice civile.

Le azioni sono nominative e indivisibili e ogni azione dà diritto a un voto.

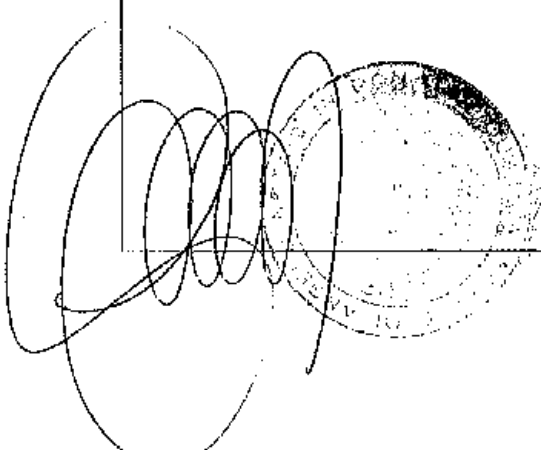
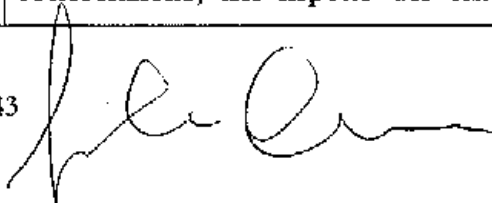
Nel caso che, per qualsiasi causa, una azione appartenga a più persone, i diritti inerenti alla detta azione non potranno essere



<p>esercitati che da una sola persona o da un mandatario di tutti i compartecipi.</p>	<p>esercitati che da una sola persona o da un mandatario di tutti i compartecipi. L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 26 aprile 2021, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, per l'importo massimo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di <i>leasing</i>, aziende e/o tami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di</p>
---	--

conferimento - eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o *partner* commerciali e/o finanziari e/o strategici.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di warrant, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri



	<p>stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.</p>
--	--

2.12 Modifica dello Statuto Sociale

Si segnala che la modifica statutaria proposta non rientra in alcuna delle fattispecie di recesso ai sensi dello statuto sociale e delle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

*“L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti,
preso atto di quanto illustrata nella Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione e riconosciuto
l'interesse della Società per le ragioni illustrate dal Consiglio di Amministrazione*

DELIBERA

1) di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, per l'importo massimo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevalere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici;

2) di approvare la seguente modificazione all'art. 5 dello statuto sociale:

«ART. 5 – Capitale sociale



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature appears to be 'F. Lenzi'. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a central emblem.

Il capitale sociale è determinato in Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioni duecentosessantaquattromilacinquecentoventisette virgole novantatre) diviso in numero 22.025.109 (ventiduemilioni venticinquemilacentonove) azioni senza valore nominale.

Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.

Ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, la società può deliberare aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione.

È consentita, nei modi e nelle forme di legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, mediante l'emissione di azioni ai sensi del primo comma dell'art. 2349 del codice civile.

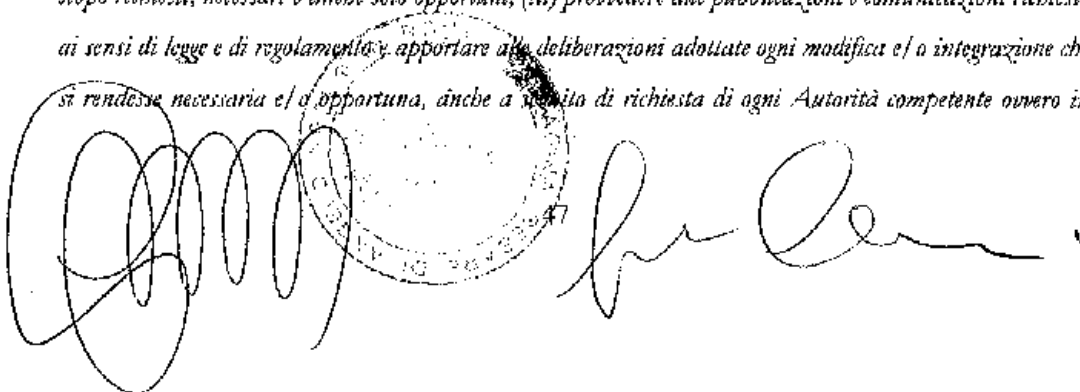
Le azioni sono nominative e indivisibili e ogni azione dà diritto a un voto.

Nel caso che, per qualsiasi causa, una azione appartenga a più persone, i diritti inerenti alla detta azione non potranno essere esercitati che da una sola persona o da un mandatario di tutti i compartecipi. L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 26 aprile 2021, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, per l'importo massimo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di provvedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di

investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di warrant, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.»;

- 3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di warrant, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in

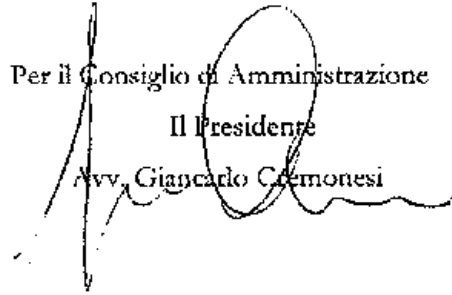
A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature but appears to contain text around its perimeter. The signature is a cursive, stylized name.

sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato."

§ § §

Roma, 15 marzo 2021

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Avv. Giancarlo Cremonesi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giancarlo Cremonesi', is written over the typed name. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

Allegato 1

STATUTO

DELLA SOCIETA' PER AZIONI "NOVA RE SIIQ S.p.A." CON

SEDE IN ROMA

TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA

ART. 1 - Denominazione

E' costituita una Società per Azioni denominata "Nova Re SIIQ S.p.A.".

La Società manterrà la qualifica di SIIQ fino alla definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa – anche regolamentare – di volta in volta applicabile.

ART. 2 - Sede

La Società ha la sua sede legale nel comune di Roma.

La Società, nei modi e nelle forme di legge, potrà istituire o sopprimere sedi secondarie, stabilimenti, filiali, agenzie, uffici senza rappresentante stabile, rappresentanze, succursali e depositi sia in Italia che all'estero.

ART. 3 - Durata

La durata della Società è fissata fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere sciolta anticipatamente e prorogata con deliberazione dell'Assemblea degli Azionisti.

TITOLO II

OGGETTO SOCIALE

ART. 4 - Oggetto sociale

La Società ha per oggetto:

1. l'assunzione e la gestione di partecipazioni in società od Enti, italiani o esteri, che svolgano qualsiasi attività di carattere industriale, immobiliare,

finanziario, commerciale, o altre attività ausiliarie delle precedenti con precisazione che detta attività non è svolta nei confronti del pubblico, ma soltanto nei confronti di società controllate, o collegate ai sensi dell'articolo 2359 Codice Civile;

2. l'esercizio del finanziamento alle società direttamente od indirettamente controllate o direttamente collegate, ovvero verso altre società dalle partecipate controllate, nonché verso o per le stesse, la gestione della tesoreria e l'effettuazione di ogni operazione finanziaria, attiva e passiva, in proprio o per mandato delle sopra menzionate società, ivi compreso il rilascio, l'acquisto o la negoziazione di accettazioni bancarie;

3. l'assistenza allo sviluppo della programmazione economica, amministrativa, organizzativa, commerciale e finanziaria delle società od Enti in cui partecipa o di altre imprese dalle partecipate controllate e/o a queste collegate;

4. l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la locazione di immobili di ogni tipo;

- l'acquisto di aziende, rami di azienda o di beni aziendali;

- la gestione di immobili di proprietà sociale o di terzi;

- lo svolgimento di qualsiasi attività nel campo edilizio, ivi comprese le opere di demolizione, di costruzione, di ristrutturazione, di manutenzione sia ordinaria che straordinaria;

- l'assunzione di mutui per finalità connesse all'oggetto sociale;

- l'assunzione e la concessione di appalti di qualsiasi tipo nel campo edilizio con privati ed enti pubblici e la prestazione di servizi inerenti;

- la prestazione di tutti i servizi e consulenze connessi al settore immobiliare, comprese le ricerche di mercato, le ricerche e la raccolta di materiale e

documenti inerenti al settore immobiliare e la prestazione di tutti i servizi in genere inerenti e conseguenti alla promozione e gestione di iniziative immobiliari.

La Società potrà altresì compiere tutte le operazioni finanziarie (senza che le stesse siano esercitate nei confronti del pubblico o rivestano carattere di prevalenza o formino oggetto dell'attività propria dell'impresa), commerciali, industriali e immobiliari, che l'Organo Amministrativo riterrà strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, anche assumendo obbligazioni, prestando fidejussioni e concedendo ipoteche per le operazioni creditizie che si rendessero a tal fine necessarie ed opportune.

La Società potrà altresì assumere la gestione di imprese e stabilimenti di proprietà di terzi in località diversa dalla propria sede.

Sono tassativamente escluse dall'oggetto sopra indicato:

- l'esercizio professionale nei confronti del pubblico delle attività riservate di cui al D. Lgs. 24/02/1998 n. 58;
- l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di cui all'art. 106, commi 1 e 4 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385;
- le altre attività riservate ai sensi del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385.

Le attività della Società saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria:

- a. 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 (il "Gruppo"). 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;

b. 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/o 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;

c. 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 ed attività 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/o 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 ed attività 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.

In deroga a quanto sopra previsto, il limite dei 2/3 di cui al paragrafo (b) che precede non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

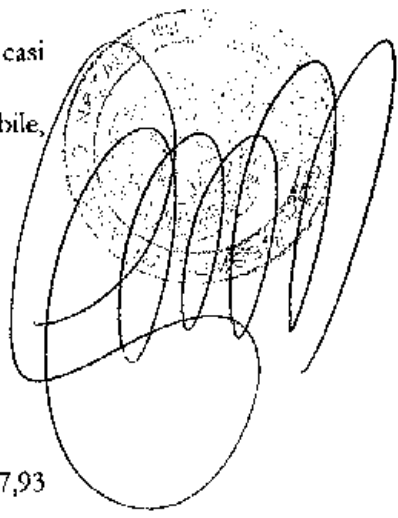
Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti commi 5, 6 e 7 troveranno applicazione fino a quando la Società manterrà la qualifica di SIIQ. Venuta meno la qualifica di SIIQ, con conseguente definitiva cessazione 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.

TITOLO III

CAPITALE SOCIALE - AZIONI

ART. 5 - Capitale sociale

Il capitale sociale è determinato in Euro 63.264.527,93
(sessantatremilioniduecentosessantaquattromilacinquecentoventisette virgola novantatre) diviso in numero 22.025.109



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(ventiduemilioniventicinquemilacentonove) azioni senza valore nominale.

Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.

Ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, la società può deliberare aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione.

È consentita, nei modi e nelle forme di legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, mediante l'emissione di azioni ai sensi del primo comma dell'art. 2349 del codice civile.

Le azioni sono nominative e indivisibili e ogni azione dà diritto a un voto.

Nel caso che, per qualsiasi causa, una azione appartenga a più persone, i diritti inerenti alla detta azione non potranno essere esercitati che da una sola persona o da un mandatario di tutti i compartecipi.

ART. 6 - Domicilio degli azionisti

Per ogni effetto di legge e per i rapporti con la Società, il domicilio degli azionisti sarà quello risultante dal libro Soci.

ART. 7 - Finanziamento dagli azionisti

Il Consiglio di Amministrazione potrà deliberare l'acquisizione di finanziamenti volontari dagli azionisti con obbligo di rimborso, nel rispetto dei

limiti e dei criteri previsti dalle norme di legge e di regolamento *pro tempore* vigenti e con esclusione dell'attività di raccolta di risparmio tra il pubblico.

TITOLO IV

OBBLIGAZIONI

ART. 8 - Obbligazioni e strumenti finanziari

La Società, a norma e con le modalità di legge, potrà emettere obbligazioni, anche convertibili o con *warrant*, nonché ogni altro strumento finanziario. Salvo i casi di competenza assembleare inderogabile, l'emissione dei suddetti strumenti è deliberata dal Consiglio di Amministrazione.

TITOLO V

ASSEMBLEE

ART. 9 - Assemblee degli azionisti

Le Assemblee, regolarmente convocate e costituite, rappresentano l'universalità degli azionisti e le loro deliberazioni obbligano anche gli assenti o dissenzienti, nei limiti della legge e del presente Statuto.

ART. 10 - Convocazione

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione nel comune ove ha sede la società o altrove, purché in Italia in via ordinaria almeno una volta l'anno entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni nel caso in cui la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società.

L'Assemblea è inoltre convocata ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione lo ritenga opportuno e nei casi previsti dalla legge.

La convocazione avviene mediante avviso contenente ogni prescrizione



prevista dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente, da pubblicarsi sul sito internet della Società e negli ulteriori modi e nei termini stabiliti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

ART. 11 - Intervento e rappresentanza in Assemblea

Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge.

Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme - anche regolamentari - di volta in volta vigenti.

La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.

La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto, salvo che il Consiglio di Amministrazione, per una o più determinate assemblee, abbia deliberato tale designazione dandone notizia nell'avviso di convocazione della relativa assemblea.

Se indicato nell'avviso di convocazione, coloro che hanno diritto al voto possono intervenire all'Assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ed esercitare il diritto di voto in via elettronica secondo le modalità previste nell'avviso stesso e/o nel regolamento assembleare, laddove esistente.

Nei limiti consentiti dalla normativa, anche eccezionale, pro tempore vigente, se indicato nell'avviso di convocazione, l'Assemblea potrà svolgersi anche esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto

di voto, senza indicazione di un luogo fisico di convocazione.

ART. 12 - Assemblea ordinaria

L'Assemblea ordinaria si svolge, di norma, in un'unica convocazione.

Il Consiglio di Amministrazione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può stabilire per l'Assemblea ordinaria ulteriori convocazioni, dandone notizia nell'avviso di convocazione.

Fermo quanto previsto rispettivamente dall'art. 16 e dall'art. 22, l'assemblea ordinaria è costituita e delibera secondo le norme di legge.

ART. 13 - Assemblea straordinaria

L'Assemblea straordinaria si svolge, di norma, in un'unica convocazione.

Il Consiglio di Amministrazione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può stabilire per l'Assemblea straordinaria ulteriori convocazioni, dandone notizia nell'avviso di convocazione.

L'assemblea straordinaria è costituita e delibera secondo le norme di legge.

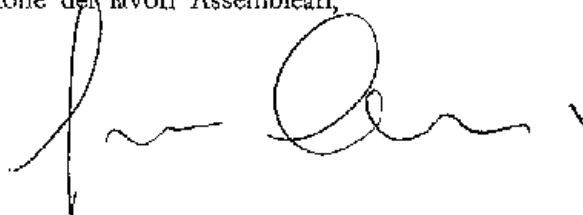
ART. 14 - Presidenza assemblee

L'Assemblea tanto ordinaria che straordinaria sarà presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente ovvero, in assenza di questi, da chi sarà designato dagli intervenuti tra gli amministratori o, in mancanza, al di fuori di essi.

Al Presidente spetta di constatare il diritto di intervento all'Assemblea.

Il segretario è nominato dall'Assemblea su proposta del Presidente. Nei casi di legge, o quando è ritenuto opportuno dal Presidente dell'Assemblea, il verbale è redatto da un notaio scelto dallo stesso Presidente, nel qual caso non è necessaria la nomina del segretario.

Al Presidente dell'Assemblea compete la direzione dei lavori Assembleari,



A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is highly cursive and overlaps with the text of the final paragraph.

compresa la determinazione del sistema di votazione e di computo dei voti.

TITOLO VI

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

ART. 15 - Consiglio di Amministrazione

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 (cinque) a 11 (undici) membri, secondo le decisioni adottate dall'Assemblea al momento della nomina.

I componenti del Consiglio di Amministrazione possono anche non essere azionisti.

ART. 16 - Cariche sociali

Gli amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso ed inferiore periodo determinato dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili.

Spetta all'Assemblea ordinaria, nell'osservanza di quanto previsto dalla Legge, di provvedere alla determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare e sono elencati mediante un numero progressivo, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa

anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Nessun azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista. Gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. non possono presentare o concorrere a presentare più di una lista.

Gli Azionisti che partecipano ad un patto parasociale possono presentare o concorrere a presentare una sola lista. In caso di violazione, non si tiene conto del voto dell'Azionista rispetto ad alcuna delle liste presentate.

I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.

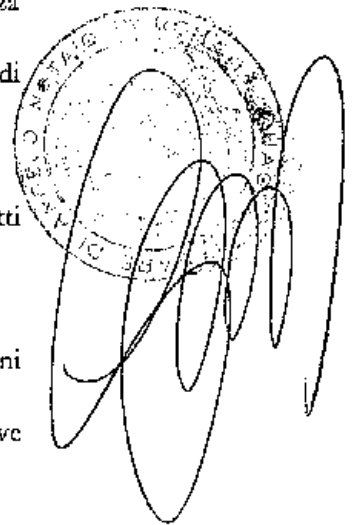
Ogni azionista può votare una sola volta.

La composizione del Consiglio di Amministrazione sarà conforme alla normativa *pro tempore* vigente inerente l'equilibrio tra i generi e il numero minimo di Amministratori che devono possedere i requisiti d'indipendenza prescritti dalla normativa vigente, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

Tutti i candidati debbono possedere altresì i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa vigente.

L'assunzione della (e la permanenza nella) carica di Amministratore è in ogni caso subordinata al possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari di volta in volta vigenti per l'assunzione della carica.

Le liste dei candidati, corredate da un'esauriente informativa riguardante le



A large, stylized signature in black ink is located at the bottom right of the page, below the text.

caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti, sono depositate presso la sede sociale nei termini previsti dalla disciplina, anche regolamentare, di volta in volta vigente e secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine suddetto, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

Ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno (e quindi, a seconda del numero di consiglieri da eleggere, due su tre, tre su quattro, quattro su cinque, cinque su sei, sei su sette, sette su otto, otto su nove);

b) dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea è

tratto il restante consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.

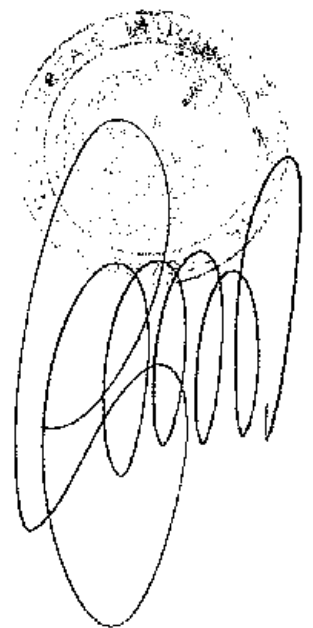
Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo.

Qualora, anche a seguito della procedura di sostituzione di cui sopra, la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalla normativa vigente, il candidato non indipendente eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato non eletto in possesso dei requisiti di indipendenza appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo, sempre nel rispetto delle vigenti norme in materia di equilibrio dei generi.

Alle procedure di sostituzione di cui sopra si farà luogo sino a che la composizione del Consiglio di Amministrazione risulti conforme alla normativa di volta in volta vigente. Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con la maggioranza di legge.

Al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti ottenuti in Assemblea spetta la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i consiglieri sono



A large, stylized signature or scribble, likely representing the signature of the President of the Board of Directors mentioned in the text above.

tratti da tale lista. Qualora risulti necessario per assicurare la conformità della composizione del Consiglio di Amministrazione alla normativa di volta in volta vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta. La procedura del voto di lista si applica solo in caso di rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono alla loro sostituzione con delibera approvata dal Collegio Sindacale, nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo.

L'Assemblea, anche nel corso del mandato, può deliberare di variare il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, sempre entro il limite di cui all'art. 15, provvedendo alle relative nomine, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo. Gli eventuali amministratori nominati ai sensi di quanto precede scadranno con quelli in carica.

Qualora per qualsiasi causa venga a mancare la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, i restanti Amministratori si intendono dimissionari e la loro cessazione ha effetto dal momento in cui il Consiglio di Amministrazione è stato ricostituito per nomina assembleare. In tal caso, i restanti Amministratori o, in caso di loro inerzia, il Presidente del Collegio Sindacale dovranno convocare d'urgenza l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione può eleggere uno o più Vice Presidenti al fine

di sostituire il Presidente in caso di assenza o impedimento; tali circostanze dovranno constare da apposita delibera del Consiglio di Amministrazione.

I Vice presidenti così nominati resteranno in carica fino alla scadenza del loro mandato.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Segretario scegliendolo anche al di fuori dei suoi membri.

ART. 17 - Riunioni del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce, su convocazione del Presidente, di regola almeno trimestralmente e ogniqualvolta questi lo ritenga opportuno, anche fuori della sede sociale o all'estero.

Il Consiglio di Amministrazione può, inoltre, essere convocato, previa comunicazione al Presidente, da ciascun sindaco.

La convocazione avviene con comunicazione scritta corredata da tutti gli elementi utili per deliberare ed inviata almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione e nei casi di urgenza, mediante posta elettronica con avviso di ricevimento, telegramma o telefax da inviarsi almeno 24 ore prima della riunione. Le adunanze del Consiglio di Amministrazione e le sue deliberazioni sono valide, anche senza formale convocazione, quando intervengono tutti i consiglieri e i sindaci effettivi in carica.

Le riunioni sono presiedute dal presidente e, in caso di sua assenza, dal vice presidente, se nominato; in mancanza la presidenza è assunta da altro amministratore designato dal Consiglio di Amministrazione.

Gli amministratori devono riferire tempestivamente con periodicità almeno trimestrale al collegio sindacale, nonché anche al consiglio di amministrazione qualora siano stati ad essi delegati alcuni poteri, sulla attività svolta e sulle

operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare devono riferire sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

ART. 18 - Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione.

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono constatate mediante verbali, trascritti in apposito libro, sottoscritti dal Presidente della riunione e dal Segretario.

E' ammessa la possibilità per gli amministratori ed i Sindaci di partecipare alle riunioni per videoconferenza, teleconferenza, od altre analoghe tecnologie, a condizione che siano identificati e possano intervenire nella trattazione degli argomenti affrontati e ricevere, trasmettere, o visionare documenti; il consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trova il Segretario.

ART. 19 - Poteri del Consiglio di Amministrazione

L'Organo Amministrativo è investito dei più ampi ed illimitati poteri per la gestione della Società, senza eccezioni di sorta, ed ha la facoltà di compiere tutti gli atti e le operazioni che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali.

All'Organo Amministrativo è attribuita anche la competenza a deliberare sulle materie previste dall'articolo 2365, secondo comma, del codice civile.

L'Organo Amministrativo è autorizzato a nominare procuratori, institori, direttori, agenti e rappresentanti determinandone i poteri e le attribuzioni, compreso l'uso della firma sociale, nonché i compensi nei limiti e nelle forme che esso giudicherà opportuni.

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione sono riservati i poteri di controllo, comando e disciplina di tutto il personale dipendente senza eccezioni di sorta ivi compresi i dipendenti investiti delle cariche di Consigliere e di Amministratore Delegato.

ART. 20 - Rappresentanza

La rappresentanza legale della società, di fronte ai terzi ed in giudizio, spetta, disgiuntamente, al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, ove nominati, al Vice Presidente e ai consiglieri delegati nei limiti della delega loro conferita, con facoltà per gli stessi di rilasciare mandati a procuratori speciali e ad avvocati.

ART. 21 - Compensi al Consiglio di Amministrazione

Agli Amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

L'Assemblea può, inoltre, deliberare a favore degli stessi indennità e compensi a carattere periodico o straordinario, anche sotto forma di partecipazioni agli utili.

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dall'Organo Amministrativo sentito il parere del Collegio Sindacale.

A favore di ogni Amministratore può essere deliberata dall'Assemblea una indennità di fine mandato.

ART. 21 bis - Dirigente preposto alla redazione dei



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text. Below the signature, there is another line of handwriting, possibly a second signature or a date.

documenti contabili societari

Il Consiglio di Amministrazione nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Può essere nominato chi abbia maturato una pluriennale esperienza in materia amministrativa e finanziaria in società di capitali. Il Consiglio conferisce al dirigente preposto adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti attribuiti ai sensi di legge e di norme speciali in materia.

ART. 21 ter - Operazioni con Parti Correlate

Le operazioni con le parti correlate sono concluse nel rispetto delle procedure approvate dal Consiglio di Amministrazione in applicazione della normativa - anche regolamentare - di volta in volta vigente.

Nei casi di urgenza - eventualmente collegata anche a situazioni di crisi aziendale - le procedure possono prevedere particolari modalità per la conclusione di operazioni con le parti correlate, in deroga alle regole ordinarie, e nel rispetto delle condizioni stabilite dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta applicabile.

TITOLO VII

COLLEGIO SINDACALE

ART. 22 - Sindaci

L'Assemblea elegge il Collegio Sindacale. Non possono essere eletti alla carica di Sindaco e, se eletti, decadono dall'Ufficio coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2399 del Codice Civile e dalle altre norme speciali in materia.

Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti.

La composizione del Collegio Sindacale deve in ogni caso assicurare

l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

La lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente.

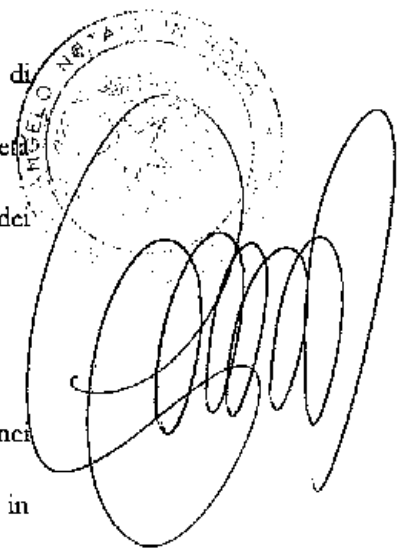
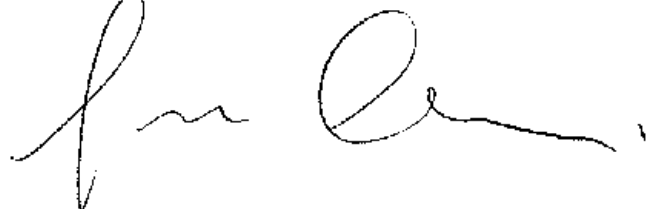
Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di Azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% (due virgola cinque per cento) del capitale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Ogni azionista, nonché gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo, non possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Non possono essere inseriti nelle liste candidati che ricoprono già incarichi di Sindaco in altre cinque società quotate, con esclusione delle società controllanti e controllate della Società, o che non siano in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente.

I sindaci uscenti sono rieleggibili.

Le liste presentate devono essere depositate presso la sede della Società nei termini stabiliti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta in vigore e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione.

A circular stamp of the Chamber of Commerce and Industry of Palermo is visible on the right side of the page. The text around the perimeter of the stamp reads "CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA E AGRICOLTURA DI PALERMO". Overlaid on the stamp and extending downwards is a large, stylized handwritten signature in black ink.A large, stylized handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, below the circular stamp.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche, nonché un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati e le ulteriori informazioni richieste ai sensi della disciplina - anche regolamentare - di volta in volta vigente. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 2 lett. b) e c) e comma 3 del D.M. 30 marzo 2000 n. 162, per materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa si intendono le materie (giuridiche, economiche, finanziarie, e tecnico-scientifiche) ed i settori di attività connessi o inerenti all'attività esercitata dalla Società e di cui all'oggetto sociale.

I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.

Qualora venga presentata un'unica lista, ovvero soltanto liste da soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa - anche regolamentare vigente, le liste possono essere presentate sino al termine successivo stabilito dalla normativa di volta in volta in vigore; in tal caso, la percentuale del capitale sociale richiesta per la presentazione della lista è ridotta alla metà. Qualora entro detto termine non vengano presentate ulteriori liste, l'intero Collegio Sindacale viene nominato dall'unica lista depositata.

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

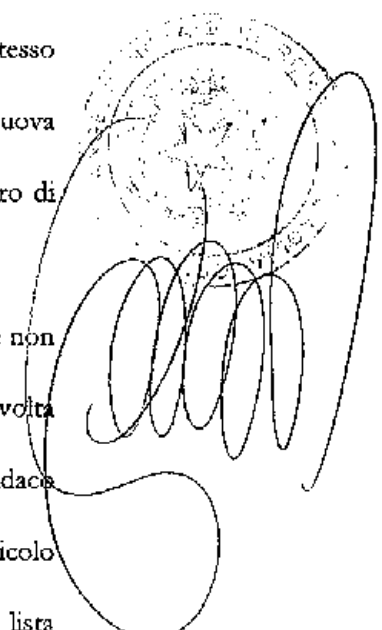
Ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

All'elezione dei Sindaci si procede come segue:

- dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente;
- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente.

Nel caso in cui nessuna lista abbia ottenuto un numero di voti maggiore rispetto alle altre, ovvero nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà immediatamente ad effettuare una nuova votazione di ballottaggio tra le liste che hanno ottenuto lo stesso numero di voti.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Collegio Sindacale non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, si procederà a sostituire il secondo Sindaco effettivo e/o il Sindaco supplente tratti dalla lista risultata prima in applicazione del presente articolo con il successivo candidato alla medesima carica indicato nella stessa lista appartenente al genere meno rappresentato. Qualora infine detta procedura



A large, handwritten signature is written at the bottom of the page, extending from the left margin towards the right.

non consenta il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale, l'Assemblea provvederà alle necessarie sostituzioni con delibera adottata con la maggioranza di legge.

Nel caso vengano meno i requisiti normativamente e statutariamente richiesti, il Sindaco decade dalla carica.

In caso di sostituzione di un Sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, fermo comunque, ove possibile, il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale; se tale sostituzione non consente il rispetto della normativa di volta in volta vigente sull'equilibrio tra i generi, l'Assemblea deve essere convocata senza indugio per assicurare il rispetto di tale normativa.

Le precedenti statuizioni in materia di elezione dei Sindaci non si applicano nelle assemblee che devono provvedere ai sensi di legge alle nomine dei Sindaci effettivi e/o supplenti e del Presidente necessarie per l'integrazione del collegio sindacale a seguito di sostituzione o decadenza. In tali casi l'assemblea delibera a maggioranza relativa fatta salva la riserva di cui al terzo comma del presente articolo, nonché il rispetto della normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente in materia di equilibrio tra i generi.

I Sindaci restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

TITOLO VIII

BILANCIO ED UTILI

ART. 23 - Esercizi sociali

L'esercizio sociale si chiuderà al 31 dicembre di ogni anno.

ART. 24 - Ripartizione dell'utile

L'utile netto risultante dal bilancio regolarmente approvato, previo accantonamento alla riserva legale come per legge, sarà a disposizione dell'Assemblea, in ogni caso in osservanza delle disposizioni normative applicabili.

ART. 25 - Pagamento e prescrizione dei dividendi

Il pagamento dei dividendi sarà effettuato nei modi e nei termini che saranno di volta in volta fissati dall'Assemblea.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui sono divenuti esigibili andranno prescritti a favore della Società.

ART. 26 - Acconti sui dividendi

L'Organo Amministrativo, durante l'esercizio e con l'osservanza dell'art. 2433 bis del codice civile, può deliberare acconti sui dividendi.

TITOLO IX

SCIoglimento - LIQUIDAZIONE

ART. 27 - Scioglimento e liquidazione

Addivenendosi in qualunque tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della Società, l'Assemblea Straordinaria determinerà le modalità della liquidazione e nominerà, a norma di legge, uno o più Liquidatori, determinandone poteri e fissandone il compenso.

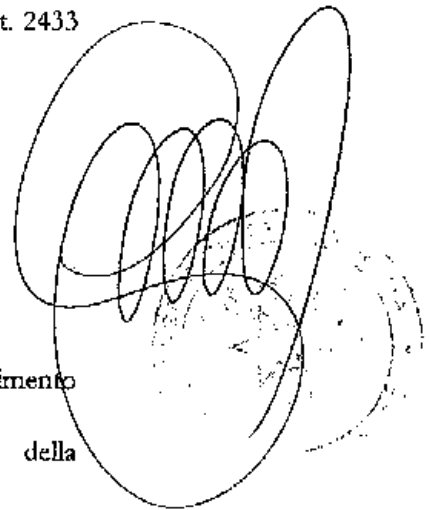
I Liquidatori potranno essere scelti anche tra gli Amministratori ed i Sindaci in carica al momento in cui la Società verrà posta in liquidazione.

La revoca dello scioglimento della Società e la proroga del termine di durata potranno essere deliberate dall'Assemblea anche in fase di liquidazione.

TITOLO X



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 28 - Rinvio alle norme di legge

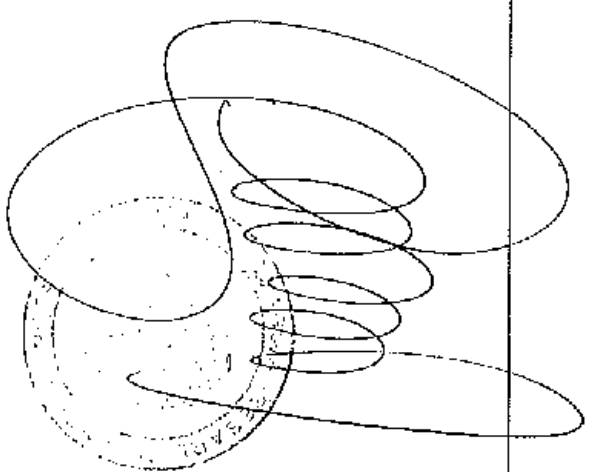
Tutte le fattispecie non espressamente previste o non diversamente regolate dal presente Statuto sono disciplinate dalle norme di legge

ALL: C. DEL MOG. N. 31/4



Relazione
Finanziaria
Annuale

2020



LETTERA DEL PRESIDENTE E DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO

Sezione 1: PROFILO SOCIETARIO

Informazioni e struttura societarie

Struttura del Gruppo

Cariche Sociali

Assetto Azionario al 31 dicembre 2020

Sezione 2: RELAZIONE SULLA GESTIONE

Principali dati economici e patrimoniali consolidati

Eventi di Rilievo dell'esercizio

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Andamento economico e del titolo

Il contesto economico e il mercato immobiliare

Il portafoglio immobiliare

Analisi andamento economico

Analisi andamento patrimoniale

Operazioni con parti correlate

Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ

La gestione dei rischi

Corporate Governance

Relazione sulla remunerazione

Modello organizzativo & Codice Etico

Partecipazioni detenute da amministratori e Collegio Sindacale

Altre informazioni sulla gestione

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

Evoluzione prevedibile della gestione

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

Raccordo tra il Patrimonio netto e il Risultato netto della Capogruppo e il Risultato netto consolidati

Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Indicatori di Performance EPRA

4

7

8

9

10

11

13

14

18

30

34

39

56

74

76

79

86

88

94

97

98

99

100

102

105

108

110

111

112

**RELAZIONE FINANZIARIA
ANNUALE NOVA RE SIIQ S.P.A.**

2020

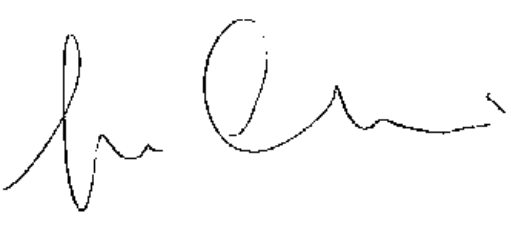
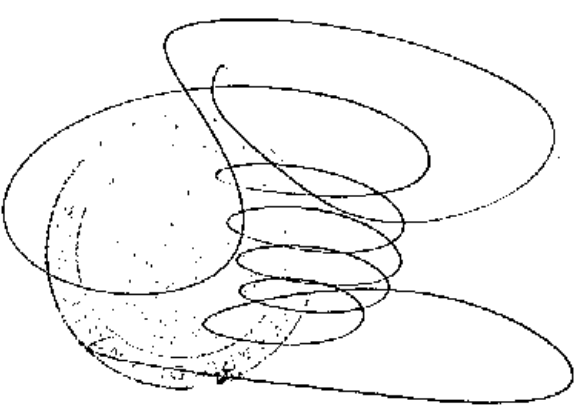
Sommario

Sezione 3: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DEL GRUPPO NOVA RESIQ S.P.A.

Prospetti contabili consolidati	123
Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	124
Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio	126
Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo	128
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato	130
Rendiconto finanziario consolidato	132
Note esplicative	134
Attestazione del Bilancio consolidato	136
Allegati	187
Relazione della Società di Revisione	188
	189

Sezione 4: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DI NOVA RESIQ S.P.A.

Prospetti contabili di Nova Re	193
Prospetto della Situazione patrimoniale-finanziaria	194
Prospetto Utile/Perdita d'esercizio	196
Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo	198
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto	200
Rendiconto finanziario	202
Utile (Perdita) per azione	204
Note esplicative	206
Attività di Direzione e Coordinamento	208
Attestazione del Bilancio d'esercizio	265
Allegati	269
Relazione della Società di Revisione	270
Relazione del Collegio Sindacale	272
	275
ANNEX	291
Valutazioni degli esperti indipendenti	292

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 sostanziale 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 tenuta e i relativi costi si sarebbero misurati più accuratamente eccedendo nelle previsioni sul versante della prudenza.

I sentieri interrotti – nella 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 pressistenti al Coronavirus hanno subito una sensibile accelerazione, rendendoci 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 anzitutto strutturamente la lancetta del tachimetro del lavoro remoto, delle vendite a domicilio, della comunicazione virtuale.

Giancarlo Cremonesi
Presidente

zione generata dall'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 alla berginero ha indirizzato la gestione proprietaria verso politiche di accompagnamento dei concuttori, 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 massa ma 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 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 SIC, di dimensioni coerenti con il maggior peer sul terreno di confronto europeo.

L'ingresso di CFI PG nell'azionariato è stato lo straordinario risultato del percorso di attuazione del Piano Industriale Selling Fast, varato alla fine del 2019, e i cui tempi di lancio e scrodo hanno intersecato problematiche inerenti 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 dai segnare l'ennesimo sentiero interrotto, le sforzi di gestione è approdato all'attrazione di ingenti risorse di capitali provenienti da un investitore internazionale e nell'occasione da parte di questo ad una proposta di valore riconosciuta al a 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 €1/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, ed i e finanziaria, dell'immobile di Roma, in via Zara, locato, in parte, a terzi (Corso, ato del Canada, Supermercato ac insegna Tuodi) e destinando, quanto a una porzione degli spazi uffici, ad un nuovo strutturamente, 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'impegno strutturale di una quota dell'importo di Roma via Zara ha costituito, tra l'altro, una parte importante del piano di efficientamento e riduzione dei costi aziendali, che è stato compiuto nei mesi 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 del IFRS Best Practices Recommendations, confrontati con i risultati dell'anno precedente, a dispetto della situazione congiunta, hanno fatto registrare un cospicuo miglioramento.

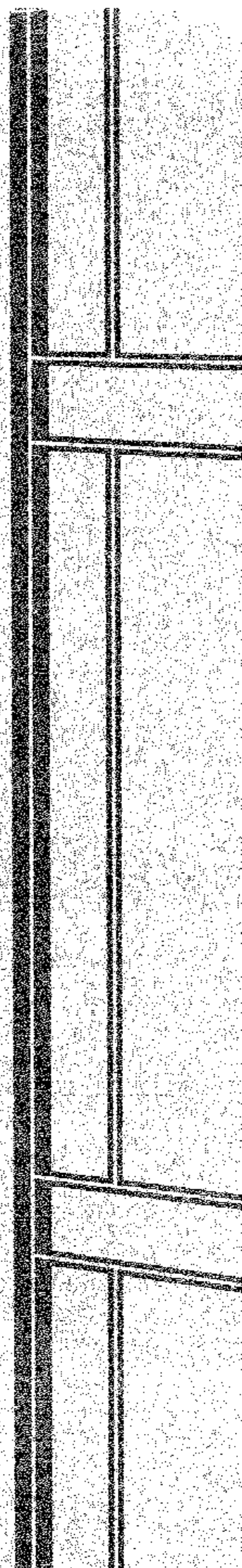
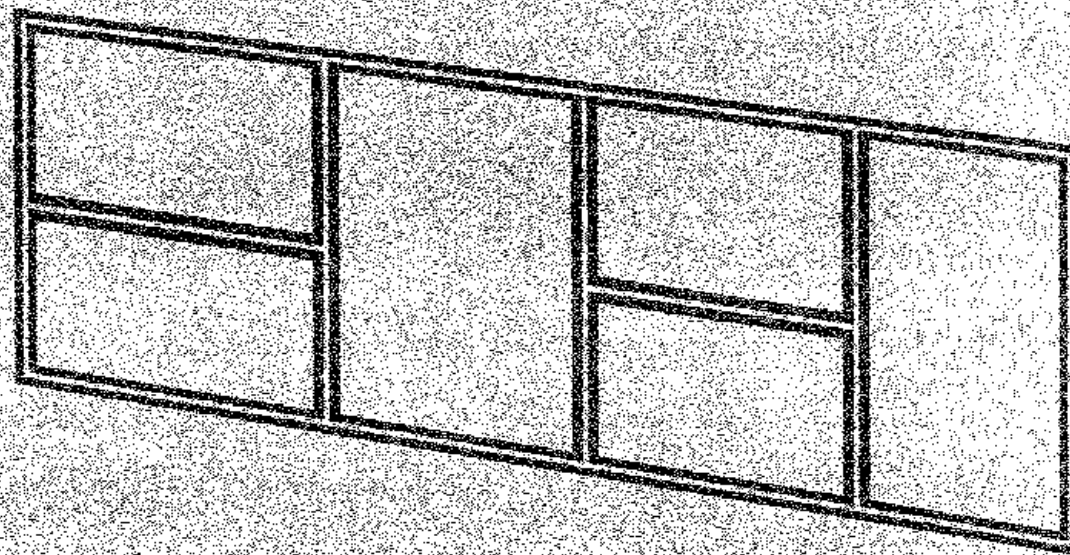
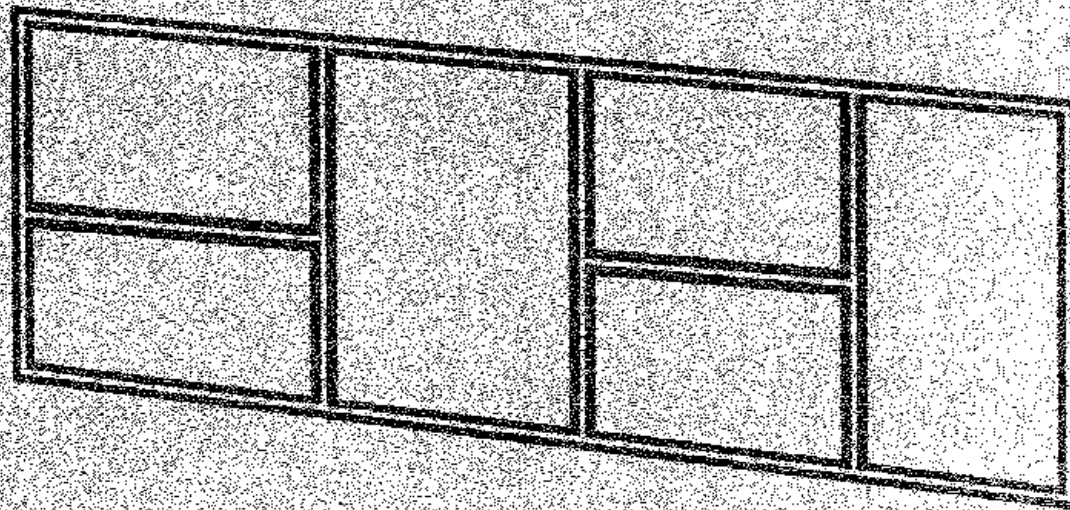
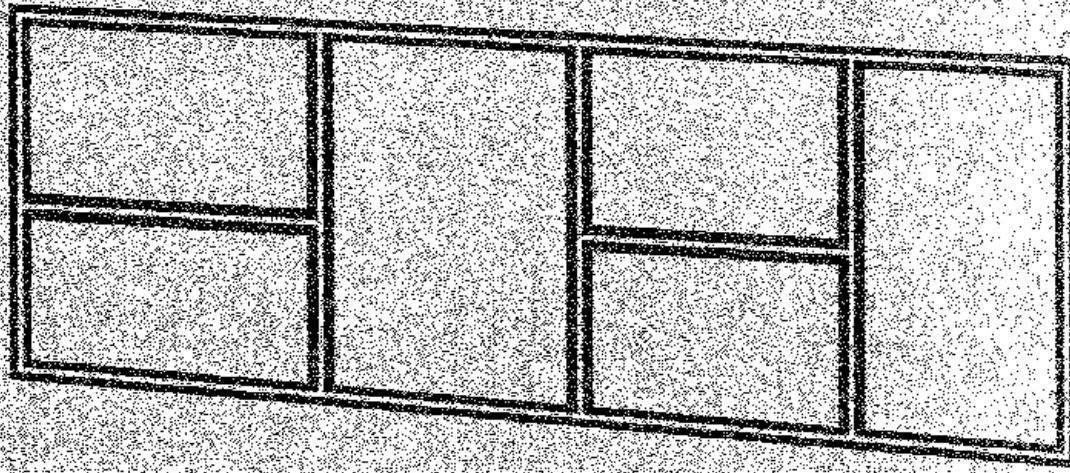
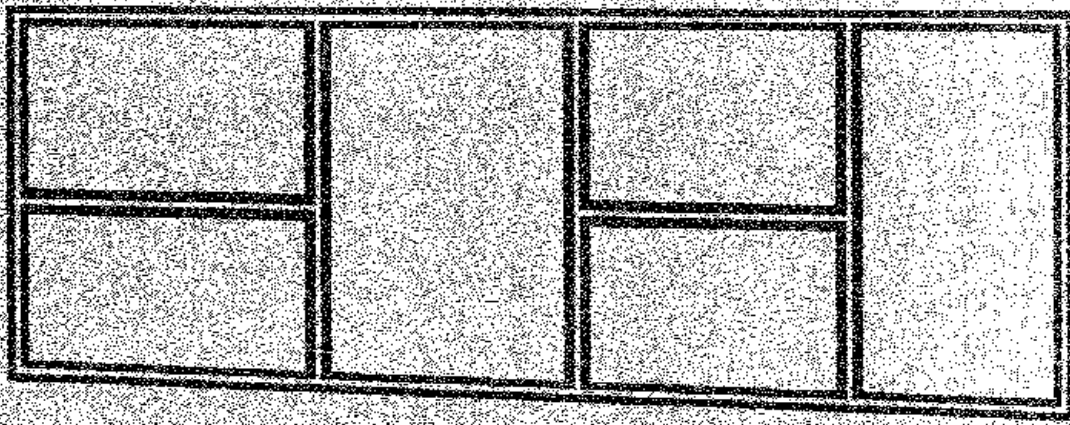
Di ulteriore rilievo, immediatamente dopo la chiusura dell'esercizio, è stata l'estinzione della posizione debitoria nei confronti di un creditore banca. L'operazione ha rappresentato una consistente ricomposizione delle fonti di finanziamento: il rimborso del mutuo e la risoluzione del contratto di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

Gli interventi sul portafoglio, sul fronte economico e sulla finanza, in linea con gli obiettivi di Piano, hanno stabilito una situazione di sostanziale equilibrio, strutturale 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, accorpato da implementazione coerente di un nuovo sistema informativo di supporto, azioni che hanno innalzato la sicurezza e funzionalità complessive dei flussi informativi e dei meccanismi operativi di controllo.

Nella prospettiva di un progressivo rafforzamento, l'azienda, e va anche sul potenziale sinergico dell'integrazione nel gruppo CFI PG, vogliamo segnalare, per concludere, l'arrivo, nel 2021, di una iniziativa di adesione di un modello di ESG da parte della Vostra Società, il cui scopo è di formare agli standard avanzati già presenti presso i soci di controllo.

Il Presidente e l'Amministratore Delegato
Stefano Cervone

Stefano Cervone
Amministratore Delegato



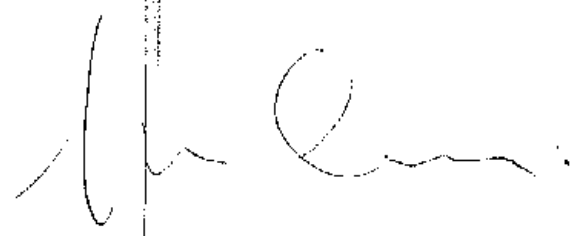

Sezione I:
PROFILI
SOCIFARIO

Informazioni e struttura societarie 8

Struttura del Gruppo 9

Cariche Sociali 10

Assetto Azionario al 31 dicembre 2020 11

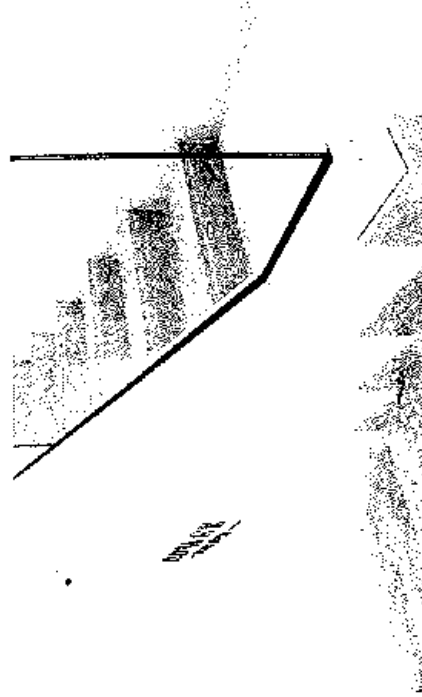
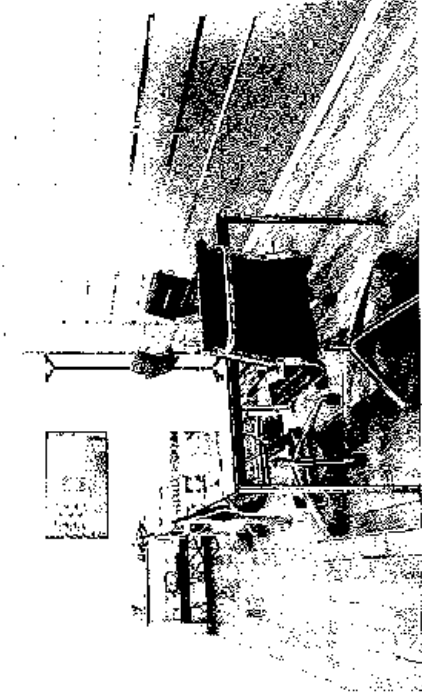
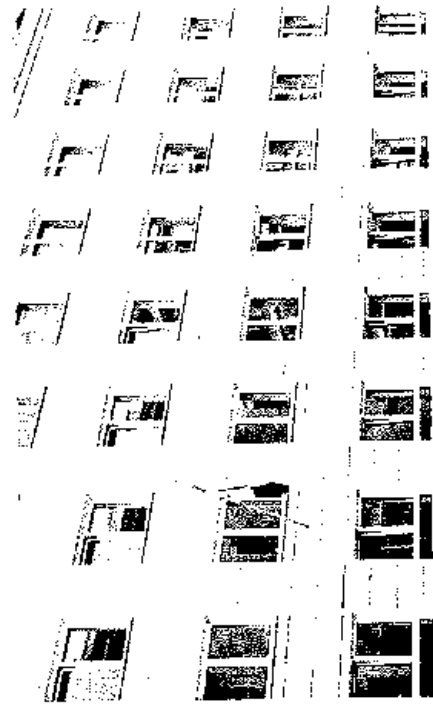


PROFILO SOCIETARIO

INFORMAZIONI E STRUTTURA SOCIETARIE

Nova Re SIQ 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 ("MIA") di Borsa Italiana.

La Società gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione di abitazione, 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 del boom e della società dell'accesso, dell'utilità e dell'esperienza. Le categorie assunte riguardano a *Life-cycle Living & Hospitality, Leisure & Wellness, Smart Office Space, Dynamic Retail & Distribution*.



STRUTTURA DEL GRUPPO

Il Gruppo Nova Re (di seguito anche il "Gruppo") include a società controllata al 100% Cortese Immobiliare S.r.l. (di seguito anche "Cortese Immobiliare" o la "Controllate").

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 "la proprietaria" 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 al 1° ottobre 2006, regolarmente registrato in data 28 novembre 2006 presso l'Ufficio delle Entrate di ROMA, s.n. n. 960 serie 3T.

In particolare, l'oggetto della locazione è un immobile sito in Roma, Via Vitorio Correse 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 da capofine 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.



Il gruppo Nova Re include la società controllata al 100% Cortese Immobiliare S.r.l.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written across the bottom of the page. To the left of the signature, there is a circular stamp or seal, which appears to be a company seal, though the text within it is illegible.

CARICHE SOCIALI

Organi sociali

NOVA RE
— SIIQ SPA —

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (*) (**)

Presidente
Giancarlo Cremonesi

Consigliere Delegato
Stefano Cervone

Consiglieri Indioendenti
Andrea Maria Azzaro
Gian Marco Committeri
Serena La Torre

Consiglieri

Elisabetta Maggini
Luisa Scovazzo

IL COLLEGIO SINDACALE

Presidente
Luigi Mandolesi

Sindaci Effettivi
Anna Rita De Mauro
Giovanni Naccarato

Sindaci Supplenti
Sergio Mariotti
Barbara Premoli

Dirigente Preposto

Roberto Cazzulani

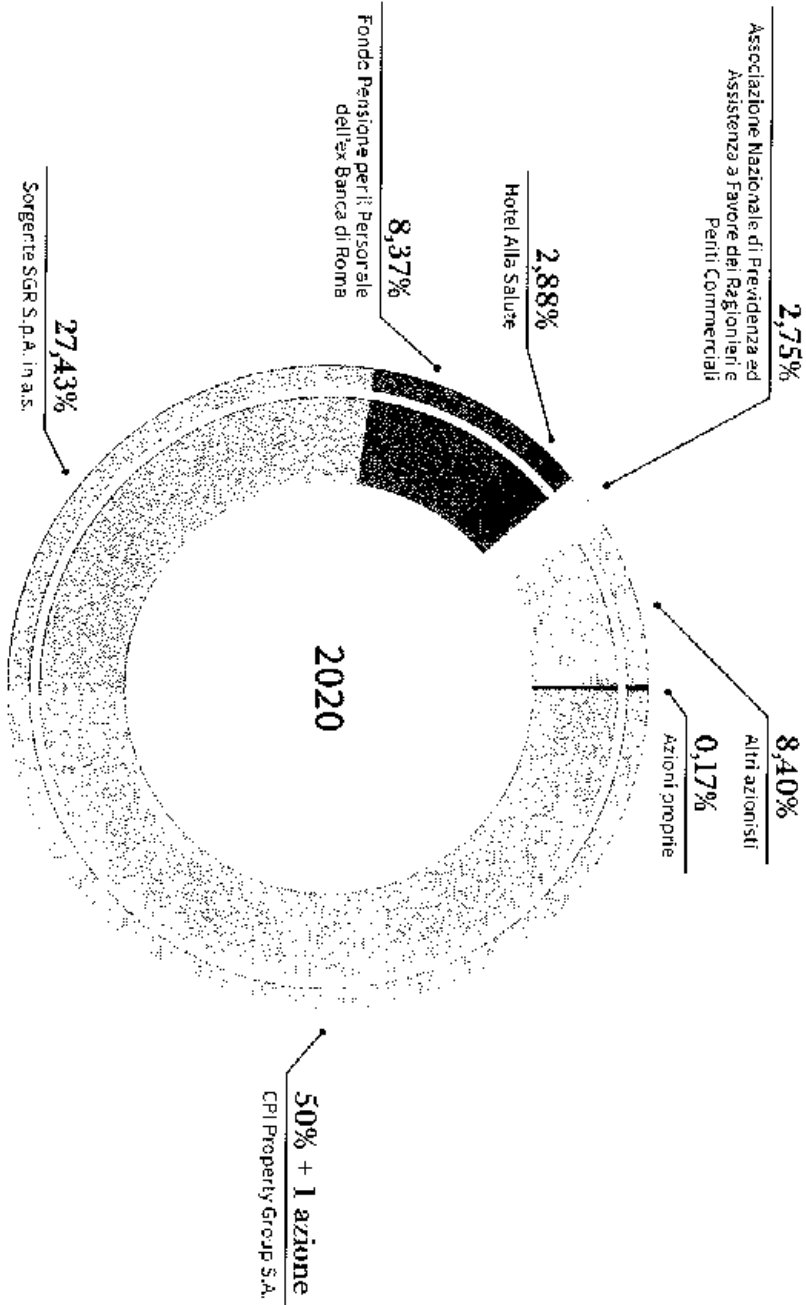


⁶³ Grant Thornton
An Insitit of growth

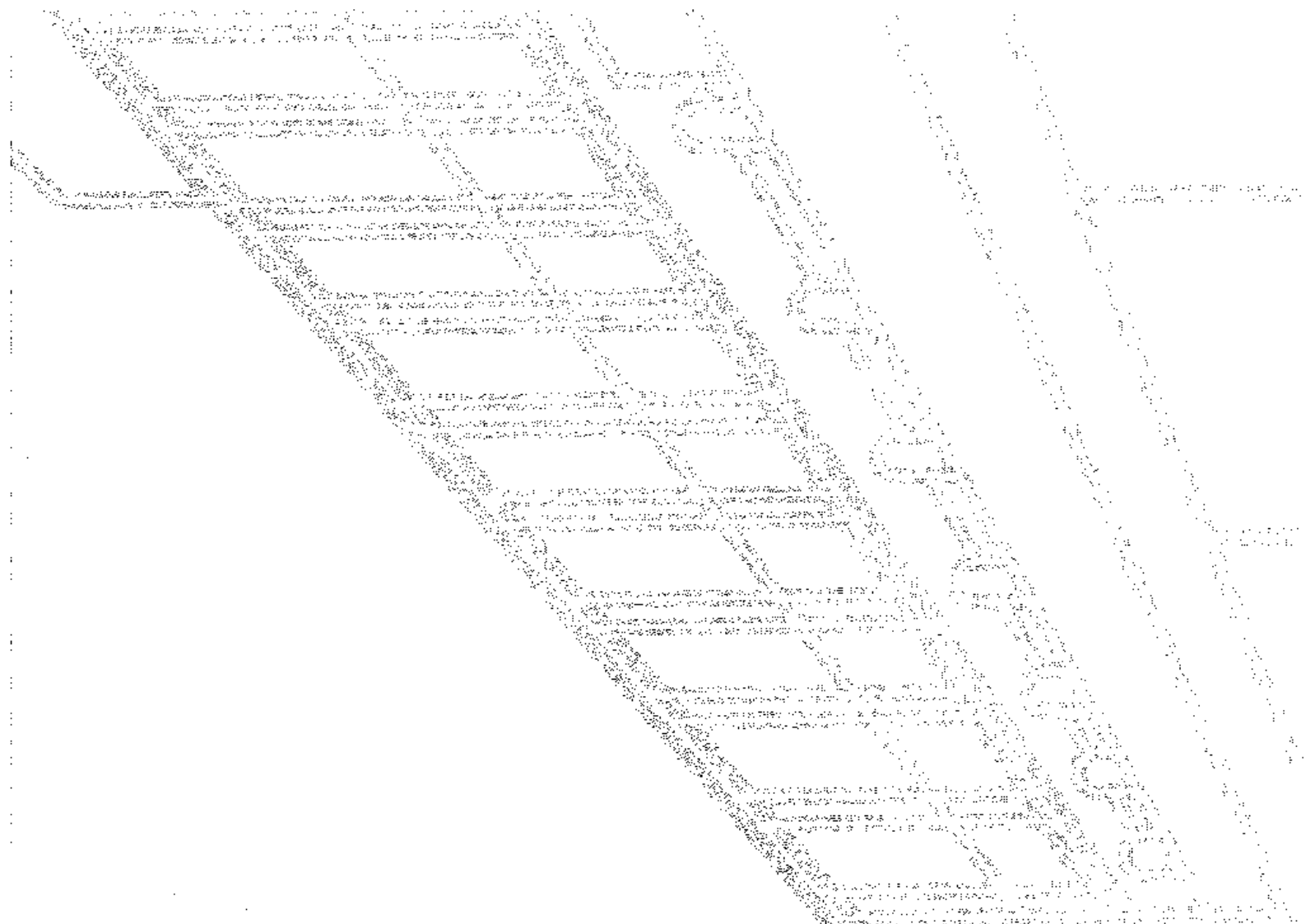
Rita Grant Thornton S.p.A.

(*) nominato dall'Assemblea dei Soci del 15 Luglio 2020 ed in scadenza alla data di approvazione della data di approvazione del Bilancio chiuso al 31.12.2020 prevista per il 26 aprile 2021.
(**) la composizione del Consiglio di Amministrazione è in vigore fino alla data del 15 Luglio 2020 e sulla base della seguente composizione: Presidente: Luigi Stefano Cervone - Consigliere Delegato: Giancarlo Cremonesi - Consiglieri Indioendenti: M. Andrea Maria Azzaro - Consiglieri Indioendenti: M. Gian Marco Committeri - Consiglieri Indioendenti: M. Serena La Torre - Consiglieri Indioendenti: M. Elisabetta Maggini - Consiglieri Indioendenti: M. Luisa Scovazzo - Consiglieri Indioendenti: M. Roberto Cazzulani.

ASSETTO AZIONARIO AL 31 DICEMBRE 2020



Official stamp of NOVIA RE SIO S.P.A. with a handwritten signature over it.



Principali casi economici e patrimoniali consolidati	14
Eventi di Rilevo dell'esercizio	18
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	30
Andamento economico e del titolo	34
Il contesto economico e il mercato immobiliare	53
Il portafoglio immobiliare	56
Analisi andamento economico	74
Analisi andamento patrimoniale	76
Operazioni con parti correlate	79
Quadro normativo e regolamentare delle S.r.l. Q	86
La gestione dei rischi	88
Corporate Governance	94
Relazione sulla remunerazione	97
Modello organizzativo & Codice Etica	98
Partecipazioni detenute da amministratore: il Collegio Sindacale	99
Altre informazioni sulla gestione	100
Aggiornamento numero agli eventi del COVID-19 sui conti 2022	102
Evoluzione prevedibile della gestione	105
Novae Re SiliQ S.r.l. - Dati significativi	108
Raccordo tra il Patrimonio Netto e il Risultato Netto della Capogruppo e il Patrimonio Netto e il Risultato Netto consolidati	110
Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio	111
Indicatori di settore: indice EPR4	112

[Handwritten signature and scribbles over the bottom part of the table of contents]

RELAZIONE SULLA GESTIONE

PRINCIPALI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI CONSOLIDATI

OCCUPANCY

100%

AL 31 DICEMBRE 2020

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

€ 120,45

MILIONI AL 31 DICEMBRE 2020

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

PERFORMANCE (EURO/MILIONI)	31/12/2020	31/12/2019
Ricavi da locazione	5,98	5,44
Net Operating Income	3,95	4,17
Fund from operation (FFO)	(0,70)	(1,58)
EBITDA	0,30	0,15
EBIT	(6,02)	2,23
Utile/(Perdita) consolidato	(9,32)	0,37

ASSET

	31/12/2020	31/12/2019
Totale attivo	155,27	136,83
Investimenti Immobiliari	120,45	126,2*
Superficie lorda	41.829	41.829
Occupancy	100%	99%
WALT	6,2	6,7
Asset in portafoglio	7	7*

* Includono l'aver a disposizione sibernera sllc in Verona che al 31 dicembre 2019, il ragione de valore esatto è diritto di opzione. * Capex al netto delle cessioni di immobilizzazioni al fine di

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

L'Ultime/Peritolo consolidato dell'esercizio 2020, negativo per 9,320 miliardi di Euro, riflette in maniera significativa gli impatti che la pandemia da COV-D-19 ha avuto sul Gruppo, in particolare, emerge quanto esposto di seguito.

I Ricavi da locazione subiscono un decremento netto pari a 542 migliaia di Euro rispetto al precedente esercizio principalmente per le azioni di:

1. la vacanza per l'intero esercizio 2020 del canone contrattuale relativo all'immobile di Bari, Viale Severio D'aguari per 963 migliaia di Euro mentre nell'esercizio 2019 il canone di comodato del 5° mo semestre era ridotto;
2. la variazione in riduzione del canone (finalmente al primo periodo locativo) rispetto al primo semestre 2019 per l'immobile di Milano, Corso 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 dai propri punti vendita per permettere al concuttore di effettuare gli investimenti necessari al completamento del punto commerciale;
3. 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 caso 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:

1. l'effetto correlato delle riduzioni temporanee concesse ai alcuni conduttori per circa 0,6 milioni di Euro nel 2020;
 2. la svalutazione di crediti commerciali per 0,2 milioni di Euro;
 3. l'incremento netto dei ricavi da locazione rispetto al precedente esercizio per circa 0,6 milioni di Euro;
- All'EB TDA, 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 finanziamento 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.

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.

ALL'BIT, 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 descritto:

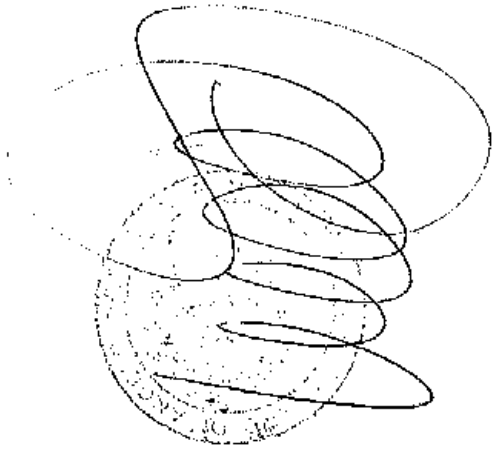
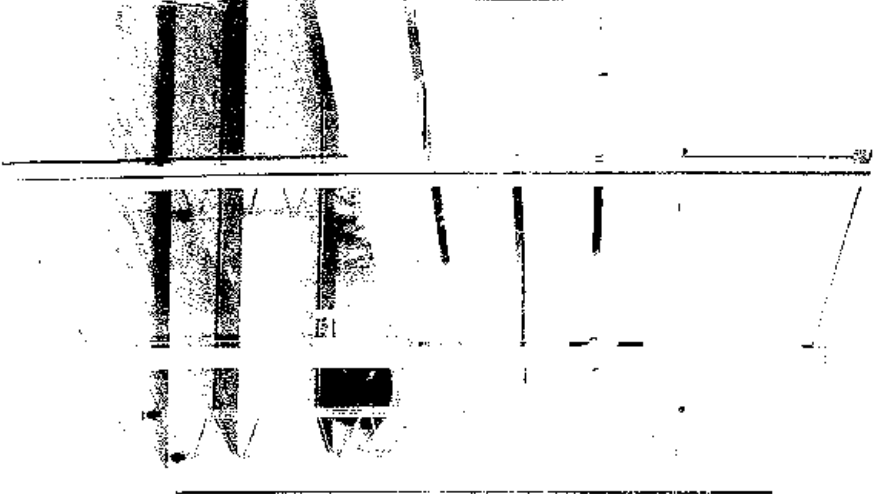
- **Adeguamento al fair value delle attività finanziarie** per 1,9 milioni di Euro negativi; la voce si riferisce al adeguamento di valore dell'attività finanziaria costituita dal prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund - HIBF 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;
- **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.

Profit/(Perdita) dell'esercizio risulta pari a una perdita per 9,3 milioni di Euro; alla stessa concorrono altri componenti 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 ricevimento 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.

Earnings From Operations (EFO) 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 al paragrafo 1. Portafoglio immobiliare, Analisi andamento economico e Analis andamento patrimoniale della presente Relazione per ulteriori dettagli.



John Doe



Si riportano di seguito gli eventi di rilievo dell'esercizio 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 Addendum al Documento Informativo relativo all'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consolidato 1722/10 e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re SIQ S.p.A., unitamente al parere del Comitato indipendenti. Tale Addendum costituisce un aggiornamento d'informazione 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 HTSF-F") gestito dalla medesima Main Source S.A., e garantito con fidejussione a prima richiesta dall'unico quotista dell'Emitente, 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 i 30° giorno successivo al ricevimento della richiesta.

La Società, nell'ambito dello anno 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 nei 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 oggiocate tutte le unità immobiliari disponibili (fatta eccezione per una unità di circa 300mq dell'immobile di Roma, via Zara), con prevalenza di contratti di locazione nuovi e di lunga durata.



5

EVENTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO



La Società, facendo seguito a quanto comunicato a 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 acquistato dalla Società in data 10 maggio 2019. Si rammenta che il prezzo di acquisto del immobile di Verona, da corrispondersi in danaro, è pari al valore dell'immobile (7,5 milioni di Euro) maggiorato dei costi sostenuti da Nova Re per l'operazione di perfezionamento del acquisto dell'immobile di Verona è subordinato all'integrale pagamento del prezzo di acquisto, che dovrà essere corrisposto a Nova Re in contaro alla data dell'atto notarile di compravendita, da stipularsi al più tardi entro il 27 aprile 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 negoziazione del termine finale entro cui perfezionare l'operazione, opportunamente previsto entro il 27 aprile 2020, alle condizioni già precedentemente comunicate al mercato.

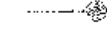
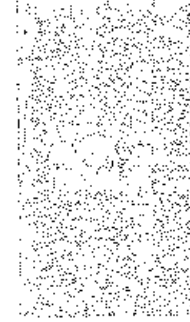
Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019, recata secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS), recante i seguenti principali risultati dell'esercizio 2019:

- **Il Risultato netto consolidato dell'esercizio** è risultato pari a 0,4 milioni di Euro a 31 dicembre 2019 rispetto a 1,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- **Il Patrimonio netto consolidato** è risultato pari a 66,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto a 67,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- **l'indebitamento finanziario netto consolidato** 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 66,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- **Il Loan to Value** è risultato pari a 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 ca fit

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 a 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 da l'Assemblea del 7 maggio 2019 per quanto non utilizzato, (iii) al rinnovo del Consiglio di Amministrazione.



previa determinazione del numero dei Consigliere e determinazione della durata della carica e del compenso, (iv) all'approvazione della politica di remunerazione, (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 re attiva 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 conferiti 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 cessione o riduzione dei canoni di locazione che sarebbero potuti derivare dalle interazioni 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.

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. 844.337 azioni, pari al 16,75% del capitale sociale della Società e sono risultate correlate alla documentazione "Fiesta" della normativa, anche regolamentare, vigente e dall'articolo 16 dello statuto sociale.

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 "Tycds Registe-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.

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 i Penseri alle dell'ex Banca di Roma, titolare complessivamente di n. 1.844.337 azioni pari al 15,75% 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 eq, 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 sarà avverto 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 Tirrotto Comparto Akroutelion, Tiziano Comparto Ser Nicola, e Donatello Comparto Tulliparo 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.

26
GIUGNO | 2020

La Società ha reso noto che, con l'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 Tirreno n. 132. La Società ha rammentato inoltre che, in considerazione della situazione di emergenza epidemiologica da COVID-19 e nell'esercizio dei fondamenti 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-undersides del TUF,

Compureshare S.p.A., con le modalità e nei termini riportati nell'avviso di convocazione pubblico, datato dal 15 maggio 2020 sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato info:

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, Nova Res 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-Falting Inmobiliare Comparto Tulliparo".

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, Nova Res 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-Falting Inmobiliare Comparto Tulliparo".



Si è riunita, in seconda convocazione, l'Assemblea degli Azionisti della Società in sede ordinaria e ha assolto le seguenti deliberazioni:

- presso 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;
- ha deliberato di rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357

delle riserve d'iscritti i risultati dell'ultimo bilancio regolarmente approvato. L'autorizzazione include la facoltà di disporre senza limiti di tempo delle azioni in portafoglio, in uno o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti;

- 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: 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 Azzerio. I Consiglieri sono

stati tratti da la lista presentata dall'azionista di maggioranza Scriverre SGR-Fondo Tinteretto Comparto Akaterion, Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulliano e Comparto Puglia Due (il totale 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 di: Consigliere Andrea Maria Azzerio, tratto dalla lista presentata dall'azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Partiti Commerciali (titolare di una partecipazione pari al 5,5% del capitale sociale) che ha conseguito voti favorevoli pari al 18,35% circa del capitale presente e votante.

- non ha approvato le proposte di deliberazione sul punto quarto e quinto all'ordine del giorno relative: (i) alla 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, (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 accettare la sussistenza



dei requisiti normativi e statuari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti ai fini della gestione costanziosa dell'organo amministrativo;

(1) 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 Maggioni, Luisa Scovazzo e Andrea Maria Azzaro, (II) i requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma 3 del D. Lgs. n. 58/198 in capo agli Amministratori Gian Marco Committeri, Serena La Torre, Luisa Scovazzo e Andrea Maria Azzaro, (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 Incidenze Interco al Consiglio, composto da Gian Marco Committeri (Presidente), Serena La Torre ed Andrea Maria Azzaro, che avrà a funzione di volta in volta - di Comitato per l'operatività con le parti correlate, Comitato Controllo e Rischio, Comitato Normine, 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 sulle ipotesi di aumento di capitale, uno delle quali si basa sulle linee attuative del Piano Industriale 2020 - 2024,

con particolare riferimento allo stato delle interlocazioni avvenute da tempo alla Società con un numero selezionato di investitori di primario standing, preordinate ad individuare un soggetto interessato ad investire in Nova Re e a supportare le linee strategiche, alla quale eventualmente riservare la sottoscrizione dei prospetti 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 interlocazioni non hanno condotto ad accordi vincoanti ma ne è prevista la prosecuzione. A tale riguardo, considerata la scadenza della delega assembleare ad aumentare il capitale sociale e alla data del 25 luglio 2020, la Società ha informato il mercato

con l'intenzione di convocare un'Assemblea straordinaria della Società per l'attribuzione di una nuova delega al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale ai sensi dell'art. 2443 c.c., a fine di consentire l'eventuale perfezionamento dell'operazione adocce le interlocazioni avessero esito positivo.

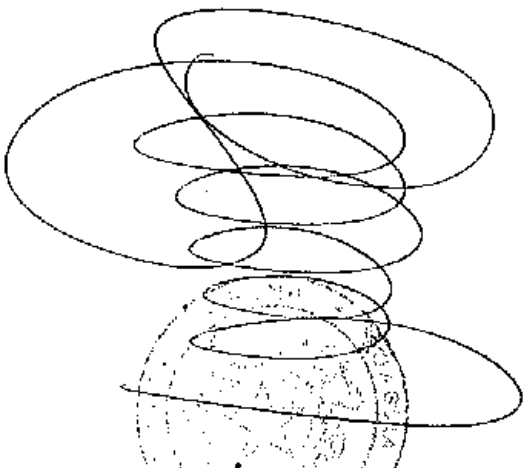
Il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti in sede ordinaria e straordinaria, in prima convocazione per il giorno 27 agosto 2020, ed occorrenza, in seconda convocazione, per il giorno 31 agosto 2020, per deliberare sul seguente ordine del giorno:

Parte Ordinaria:

- Polizza di remunerazione ai sensi dell'art. 23-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 inelenti e conseguenti;

Parte Straordinaria:

- 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 uno o più tranches, entro il 31 ottobre 2020, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con escussione 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 la proposta di delibera sul punto quarto e

quinto all'ordine del giorno relative all'approvazione (il della Politica di remunerazione 2020-2022 illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, nonché (il delle modifiche del Piano di Performance Share 2019-2021) descritte nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla relativa materia all'ordine del giorno prediscosta 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 interlocazioni - 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 venga che ricorrano i presupposti per un fatto esercizio, nel migliore interesse della Società.

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 d.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 dei fatturati e sono da localzioni del Gruppo.

I principali conduttori del Gruppo erano infatti dovuto far fronte ad un'imprevedibile, fulminea e rilevante riduzione della domanda da parte della clientela di clientela, principalmente riconducibile (i) alla chiusura prolungata delle attività a causa delle misure di contenimento del virus messe in atto dal Governo, (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 partners sin dall'inizio della crisi per l'individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento dei danni procurati

alla clientela, 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, cerenziane l'attività dei predetti partners, l'esperienza dei clienti 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 specifici intenti con i principali conduttori, averli 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. "verenti").

L'ottica di tempistica e massimalità 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 netto 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 Scaling Fast Plan", stessero proseguendo e, in particolare, le attivazioni con un numero

selezionato di investitori e di potenziali partner strategici, al fine di valorizzare 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 a tutti 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 alberghi era 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.



La Società ha comunicato con riferimento all'Assemblea straordinaria convocata per il 27 agosto (in prima convocazione) che è stata inserita una proposta di delibera, volta a deliberare 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.

La Società ha comunicato con riferimento all'Assemblea straordinaria convocata per il 27 agosto (in prima convocazione) che è stata inserita una proposta di delibera, volta a deliberare 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.



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 parere ordinario, l'Assemblea dei Soci ha approvato la Nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIQ S.p.A. per l'esercizio 2020 illustrata nella Relazione sulle politiche di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli art. 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 SIQ S.p.A. prevede il rinvio dell'adozione di nuovi sistemi di incentivazione (sia d breve periodo sia di medio-lungo periodo) all'esito del perfezionamento dell'operazione di ricapitalizzazione della Società, di cui all'unico punto di parere straordinaria.

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'unico punto di parere straordinaria, l'Assemblea ha approvato il conferimento di una nuova celega 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 indicazioni che la Società ha avuto con un numero selezionato di primari investitori e preordinati ad individuare un soggetto interessato ad investire in Nova Re e supportarne le linee strategiche di cui al Piano Industria e 2020-2024 - abbiano esito positivo ovvero, in ogni caso, qualora il Consiglio d'Amministrazione ricorrono i presupposti per un siffatto esercizio, nel migliore interesse della Società.

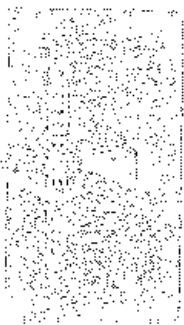
Come già comunicato al mercato, da ultimo in data 11 e 12 agosto 2020, la Società ha ribadito che,

considerato che le predette interlocazioni 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 a 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.

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 a 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).

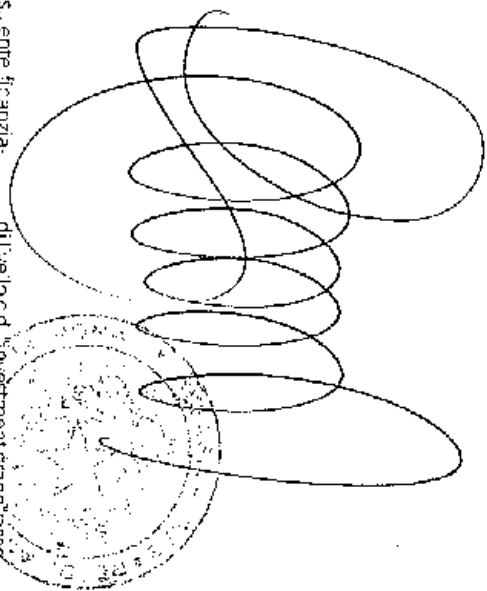




Nova Re SIQ S.p.A. ha ottenuto un finanziamento pari a 2 milioni di Euro, garantito da Mediocredito Centrale, da parte dell'Istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40.

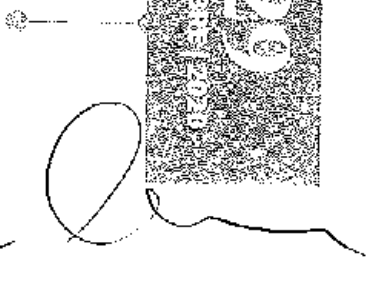
La Società, ad esito di una procedura competitiva gestita dal *advisor* finanziario Houlbran Lokey, ha deliberato di accettare l'offerta irrevocabile presentata da CPI Property Group ("CPI"), società lussemburghese leader nel settore del real estate a livello europeo, avente a oggetto la sottoscrizione di un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione a sensi dell'art. 244, 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, a prezzo di 2,36 euro per azione (comprensivo di eventuali sovrapprezzi). 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 e primario *standing*, Intermonte S.n.S.p.A. CPI è una società lussemburghese facente capo all'investitore immobiliare ceco Radovan Vitek. Il Gruppo CPI, aderente al 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 a 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 *cd* "Investment grade" assegnato da parte delle agenzie internazionali S&P (BBB), Moody's (Baa2) e Japan Credit Rating Agency (JCR).

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 autorizzato 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 i percorsi 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 *long-term* medio periodo.



La Società ha pertanto deliberato di esercitare in via parziale la selezione ad aumentare il capitale sociale a 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 inscrivibile, con esclusione del diritto di voto e a 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. 11.012.559 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 sottoscrivere per cassa, proposta accettata dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re in data 7 ottobre 2020. In pari data, la società di revisione Ra Grant Thornton S.p.A. ha rilasciato il proprio parere di congruità in merito a. 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 ottenere 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 l'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 2,35 euro per azione.

Poiché 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. A seguito 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 105, comma 1, del TUF e delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nei Regolamenti CONSOB adottati 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.

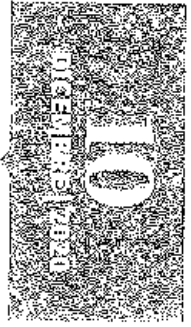
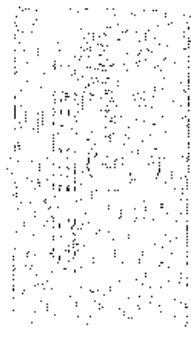


La Società ha informato il mercato che l'azionista di minoranza, Sorgente Group Italia S.r.l., ha impegnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 che ha deliberato l'aumento di capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 che ha accettato l'offerta di CPI Property Group S.A. 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 ricevere l'imputativa 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.



La Società ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (integramente sottoscritto e versato) a seguito dell'esecuzione dell'aumento di capitale di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2020, in esecuzione 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 63.264.527,63 suddiviso in 22.025.109 azioni senza valore nominale espresso.



La Società ha (i) intimato lo sfratto per morosità a 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'ammortare dei canoni ed oneri scaduti e mai pagati dal menzionato conduttore.

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 da CPI Property Group S.A. (l'"Offerente") ai sensi degli artt. 102, 105, comma 1, e 109 del TUF, avente a oggetto massime n. 10.974.349 azioni ordinarie della Società (l'"Offerta").

A fini dell'approvazione, il Consiglio ha tenuto altresì conto del parere del Consiglio di Indipendenti non correlati all'Offerente, rilasciato ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, con allegata la *formess opinion* di Studio Laghi S.p.A., 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 2,38 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 SIQ in capo alla Società e che i programmi futuri del neonato 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 l'agente con le strategie di sviluppo dell'Emittente.

La Società ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di alcune porzioni immobiliari ubicate ai Pari (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.



La Società ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto delle porzioni immobiliari, locate ad CVS S.p.A., ubicate al piano 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 o della prelazione da parte del menzionato conduttore, rinuncia che è stata in tempo e formalizzata.

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 1,5 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 o della prelazione da parte del menzionato conduttore, rinuncia che è stata in tempo e formalizzata.

A seguito della pubblicazione dei risultati definitivi dell'offerta promossa da CP Property Group S.A. ai sensi e per gli effetti degli artt. col. 102, 106 comma 1 e 109 del TUF, ad esito della Riapertura dei Termini, ai sensi dell'art. col. 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 corrate in adesione complessive n. 9.348.018 azioni ordinarie di Nova Re, pari al 42,44% circa del capitale sociale dell'Emittente e all'55,28% 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, CP Property Group S.A. è venuto a detenere complessivamente n. 20.360.573 azioni ordinarie di NOVARE, 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 Emissioni, si deve far riferimento a n. 20.398.778 azioni, pari al 92,62% circa del capitale sociale, di cui, superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

A tal proposito, si segnala che CP, come già dichiarato nel Documento di Offerta, intende

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO



ripristinare entro novanta giorni un'obbligazione 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 detengono 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. adoterà, nei termini previsti dalle applicabili disposizioni normative vigenti, ogni iniziativa utile finalizzata a ridurre la propria partecipazione al di sotto della soglia del 50% del diritto di voto nell'assemblea ordinaria

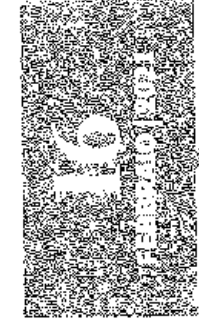
e dei diritti di partecipazione agli utili al fine di mantenere il regime speciale di Società di Investimento Immobiliare Quotata (c.d. regime SI Q), ai sensi dell'art. 1, comma 119 ss. della Legge Finanziaria 2007.

La Società ha approvato una proposta di finanziamento per via telematica dell'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 a condizione in un'unica tranche, ha una durata contrattuale 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 di Controllo, Rischi, Nomine, Remunerazione e Parti Correlate di Nova RE, composto interamente da Consiglieri indipendenti e non correlati alla controparte.



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 al a 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.



16

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 qualificazione 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 cor.

16

A seguito del rimborso anticipato e volontario del mutuo ipotecario UniCredit, lo stesso istituto ha accconsentito alla cancellazione totale dell'ipoteca, allo scoglimento della cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto e all'estinzione del pegno sui conti correnti bancari.

3

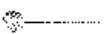
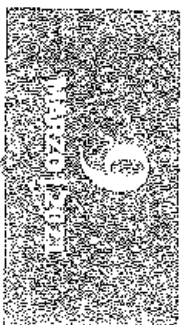
La Società, a seguito della volontà della società controllante CPI Property Group S.A. di conferire al revisore legale del gruppo tutti gli incarichi di revisione legale, ha inviato alla società di revisione R&G Grant Thornton S.p.A., soggetto incaricato della revisione legale per il Gruppo Nova Re SIQ, una proposta di soluzione consensuale dell'incarico alla stessa conferito da...Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2017 per il novembre 2017 2023. Il conferimento al revisore legale del gruppo di tutti gli incarichi di revisione legale comporterebbe, 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.

4

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.

4

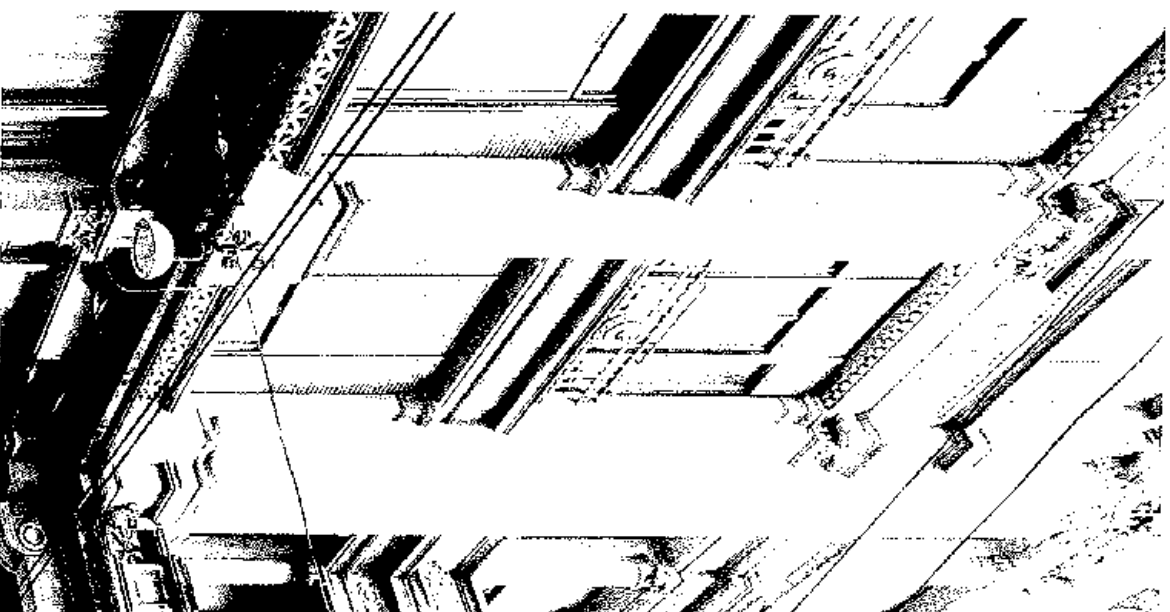
Con riferimento alla causa civile, promossa dalla Società contro SPG Hotel Verona S.r.l. il Tribunale di Verona, ha ritenuto, stante il periodo in cui è maturata la morosità, di negare la convalida dell'intimazione di sfratto per morosità. Con il medesimo provvedimento il Giudice ha altresì formulato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



Si è tenuta la prima udienza del giudizio promosso da Sorgente Group Italia Srl 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 e gli 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.

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'intervento 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 -2,5 per cento, anche se l'incertezza attorno a questa stima è molto elevata.

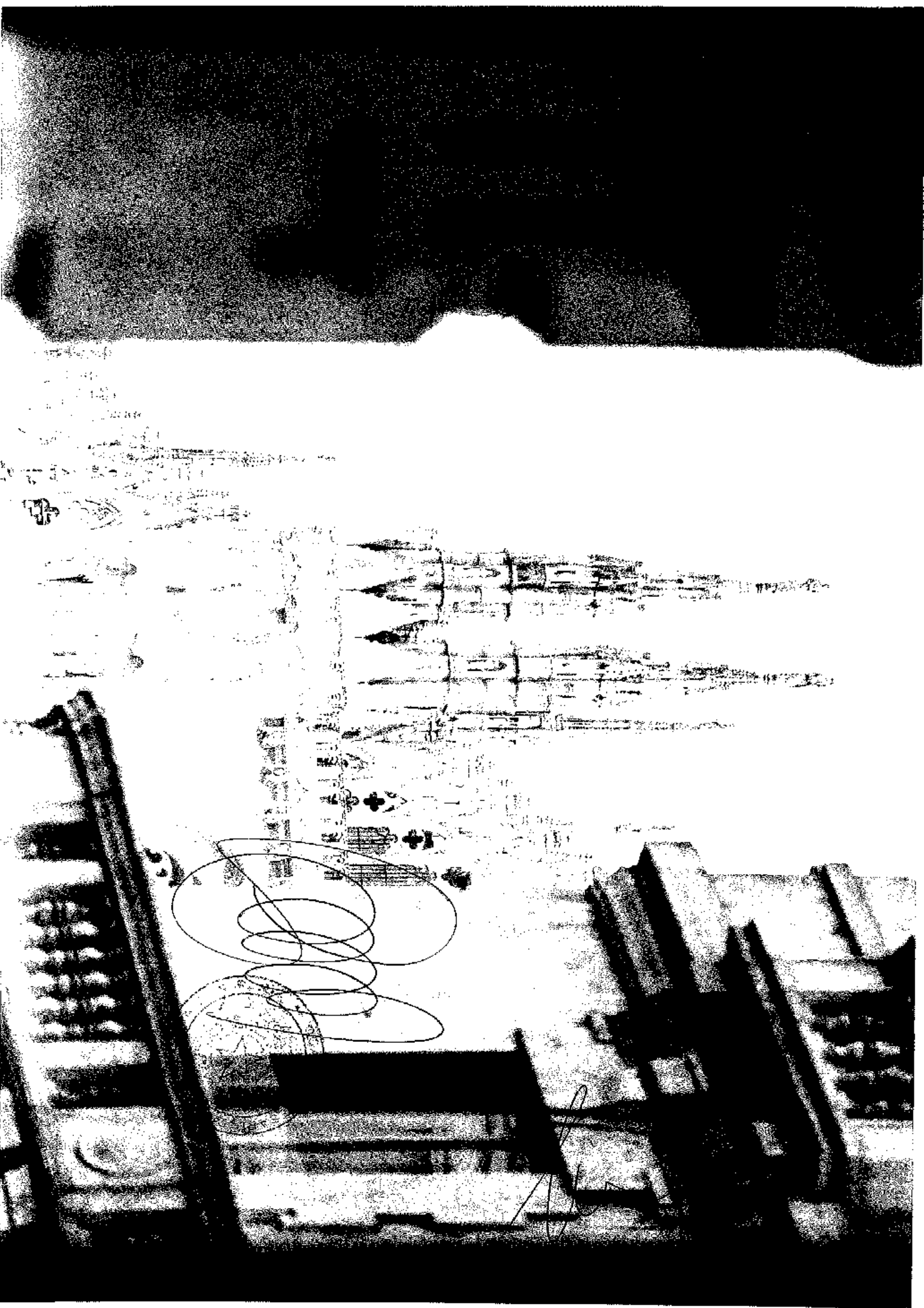
Il calo dell'attività è stato pronunciato nei servizi e marginale nella manifattura. Nelle indagini di Banca d'Italia le valutazioni delle imprese sono divenute meno favorevoli, ma restano lontane dal pessimismo raggiunto nella prima metà dello scorso anno; le aziende intendono espandere i propri piani 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 proflusso surplus di conto corrente, la posizione netta sull'estero è divenuta letteralmente 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 del 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.



L'andamento del titolo Nova Re all'MTA di Borsa Italiana nel 2020 ha risentito delle oscillazioni del mercato in seguito alla pandemia da Corona Virus

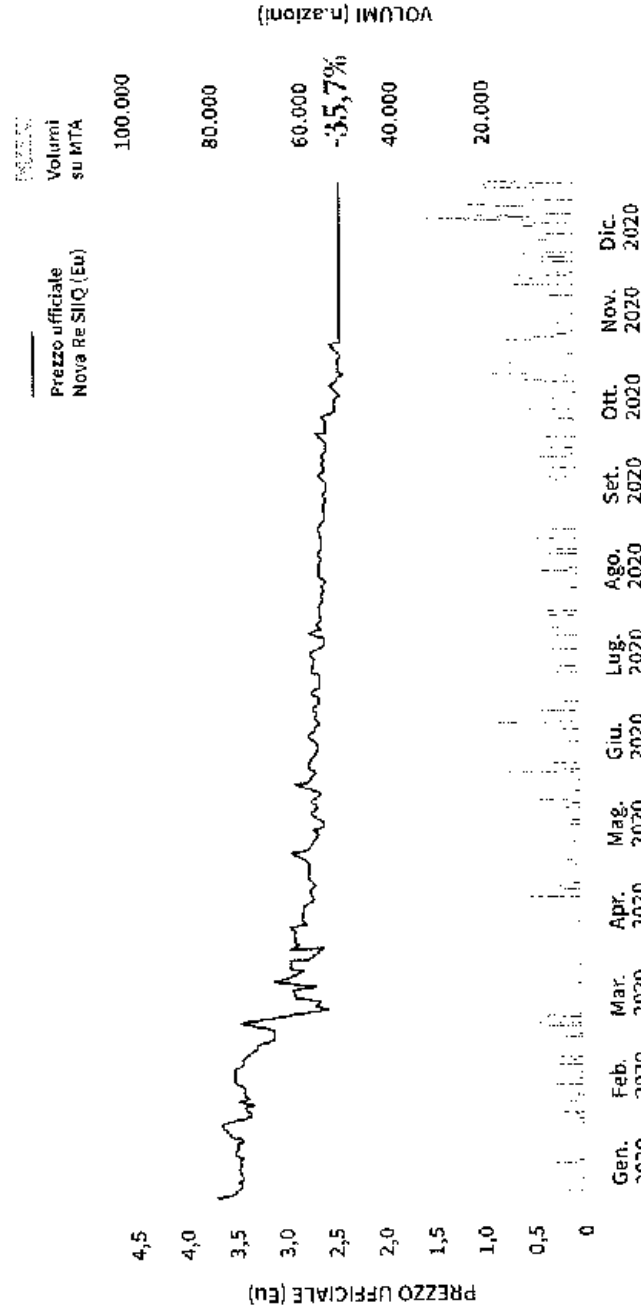
Gli annunci sulla disponibilità dei vaccini, l'ulteriore sostegno monetario e di bilancio e il risolversi dell'incertezza legata alle elezioni presidenziali negli Stati Uniti hanno rafforzato l'ottimismo degli operatori sui mercati finanziari all'estero e in Italia. Il differenziale di rendimento tra 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 all'acuirsi dell'emergenza sanitaria, il Governo ha varato ulteriori interventi a supporto di famiglie e imprese nel ultimo trimestre del 2020. La manovra di bilancio prevede un aumento dell'indebitamento netto, rispetto al quadro a legislazione vigente, nell'arco in corso e nel seguente. Un impulso escasivo 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 IT0005330316 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.



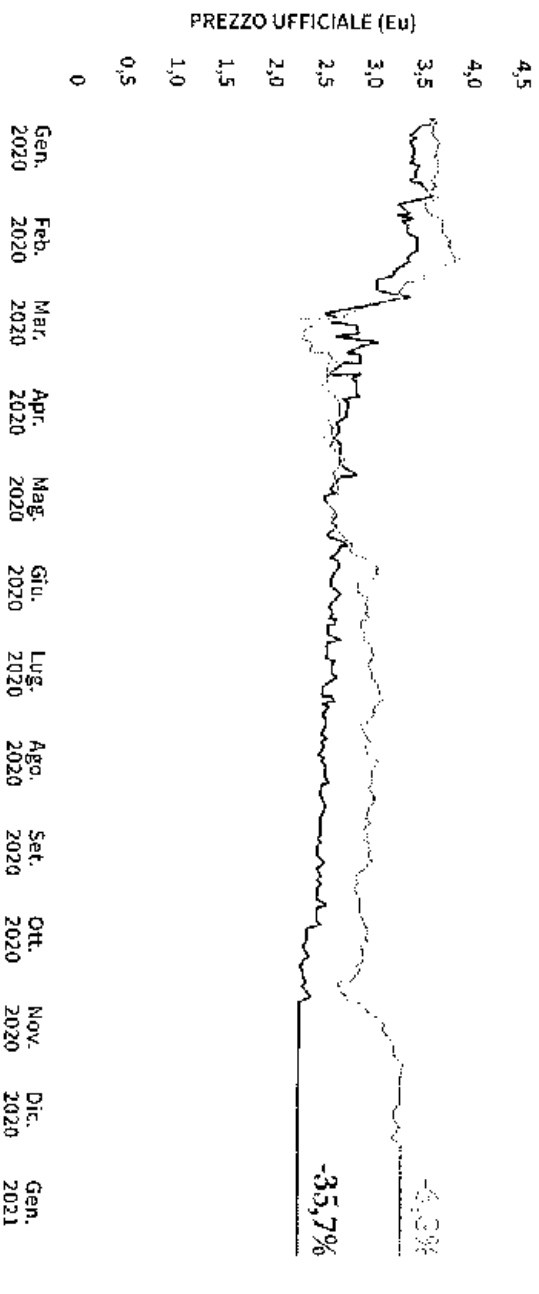
FONTE: Bloomberg

-andamento del prezzo del titolo Nova Re nel 2020 è stato influenzato dai seguenti elementi:

1. 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").
2. L'impatto della pandemia da COVID-19 sui risultati della Società.
3. L'annuncio in data 7 ottobre 2020 dell'aumento di capitale per cassa da circa Euro 26 milioni riservato a CPl Property Group ad un prezzo di Euro 2,36 per azione.

4. La successiva offerta pubblica di acquisto obbligatoria realizzata promossa da CPl 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 dei 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 (-35,75%) è risultata significativamente inferiore rispetto all'indice FTSE Italia All-Share (-6,88%); 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 CQI Property Group che ha comportato la

successiva promozione dell'OPA obbligatoria. In particolare, si osserva che a partire dal 5 ottobre 2020, il titolo Nova Re si è sostanzialmente allineato al corrispettivo d'OPA pari a Euro 2,35 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
Numero ordinamenti giurati		10.974.349	30/12/2020
Capitalizzazione sulla base delle azioni ordinarie quotate	Eu	25.789.720	30/12/2020
Numero ordinamenti totali		22.025.109	30/12/2020
Capitalizzazione sulla base delle azioni ordinarie totali	Eu	51.759.016	30/12/2020

Nota: 1. Si sono più di 35.000 azioni proprie; 2. Calcolato dalla Società escludendo i nomi dei titoli di Serie SGR S.p.A. n.a.s., Fondi Pens come ve li è suale della Banca di Roma, associazione Azionisti di Provvidenza ed Assistenza a favore dei Religiosi e Per Comunione delle anime, C.I.S. della Società per le azioni di CQI Property Group in 11.017.915 azioni di Nova Re, di cui: 1.000.000 azioni di Nova Re in Serie SGR S.p.A. n.a.s., Fondi Pens come ve li è suale della Banca di Roma, Associazione Azionisti di Provvidenza ed Assistenza a favore dei Religiosi e Per Comunione delle anime, C.I.S. della Società per le azioni di CQI Property Group in 11.017.915 azioni di Nova Re; 3. Data dell'ultimo aggiornamento del bilancio di Nova Re (anche OPA) con riferimento su www.novare.it.

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

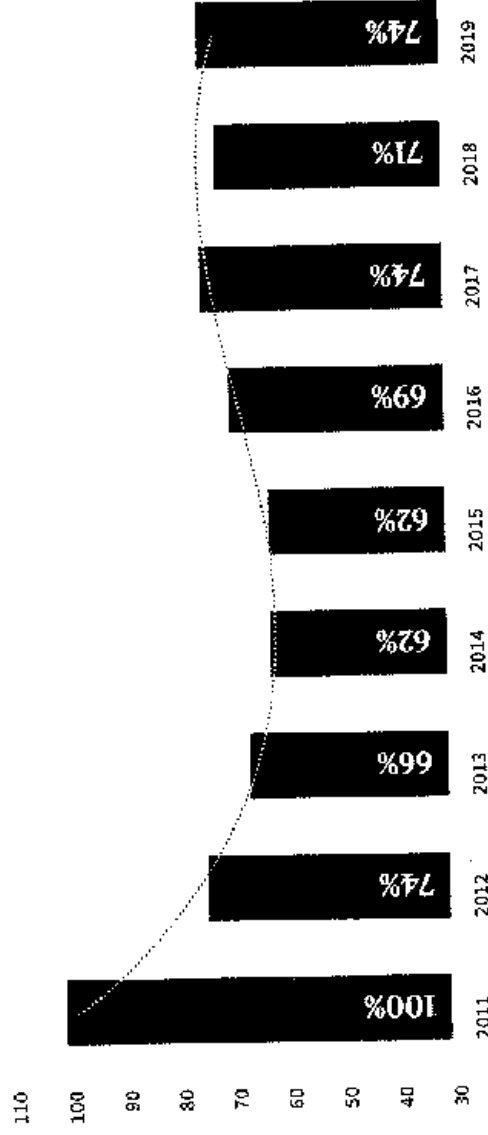
Nel corso del 2019, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 10.447 transazioni, +4,8% rispetto al 2018. Nei dettagli, il 61% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 20% in Centro e il 19% al Sud.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2019)

NTN	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
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
Tabelle delle NTN (es. donazioni e cessioni) curata nelle statistiche trimestrali Q4 2017

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2019)



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 (-1,1%); seguono il Nord (-4,9%) e il Sud (-12,3%).

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 -15,8% 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)

MACROAREA	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
Nord	1.358	1.653	1.310	2.055	1.105	1.159	1.153
Centro	425	480	470	714	354	338	489
Sud	418	503	445	646	362	315	424
Italia	2.201	2.636	2.225	3.415	1.821	1.812	2.067

COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE

MACROAREA	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	4,9%	4,2%	4,3%	5,7%	-18,6%	-29,9%	-12,0%
Centro	-3,9%	-6,2%	30,2%	12,5%	-16,6%	-29,5%	4,0%
Sud	3,6%	-9,5%	2,7%	12,6%	-13,3%	-37,4%	-4,5%
Italia	2,8%	-0,7%	8,5%	8,3%	-17,2%	-31,3%	-7,1%

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 a 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 (-7,5%) e infine Genova (-1,5%).

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

(-54,0%), 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 (-24,4%), 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%).

COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2019 - Q3 2020)

PROVINCE	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
Roma	126	126	153	261	95	105	238
Milano	307	520	352	606	287	339	266
Torino	95	91	63	120	64	52	89
Genova	38	31	32	31	33	20	34
Napoli	57	81	76	102	50	36	51
Palermo	31	51	35	50	36	26	29
Bologna	81	66	68	115	54	73	62
Firenze	64	57	55	71	47	33	41
Totale	798	1.022	833	1.355	665	683	809

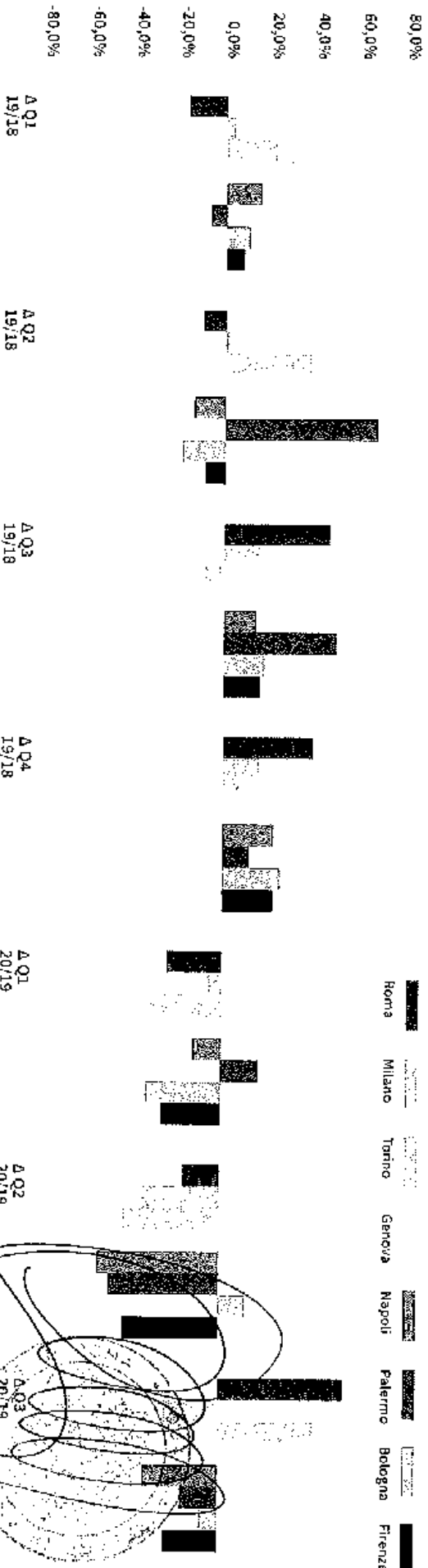
ELABORAZIONE: Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2019 - Q3 2020)

PROVINCE	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
Roma	-17,6%	-10,2%	46,3%	39,4%	-24,7%	-16,9%	55,4%
Milano	2,7%	0,5%	15,3%	15,2%	-6,4%	-34,8%	-24,4%
Torino	21,7%	38,3%	-8,7%	6,7%	-32,5%	-43,2%	41,7%
Genova	29,2%	31,9%	-5,0%	-28,9%	-12,0%	-38,5%	3,9%
Napoli	14,8%	-14,1%	14,3%	22,3%	-13,0%	-54,9%	-33,6%
Palermo	-7,4%	67,1%	49,6%	11,7%	16,2%	-49,5%	-17,1%
Bologna	10,0%	-19,2%	17,9%	25,7%	-34,0%	11,2%	-8,5%
Firenze	7,5%	-9,2%	15,8%	22,3%	-27,0%	-43,1%	-24,7%
Totale	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 463 transazioni, con una fase di crescita dal 2013 pari a +23,4%.

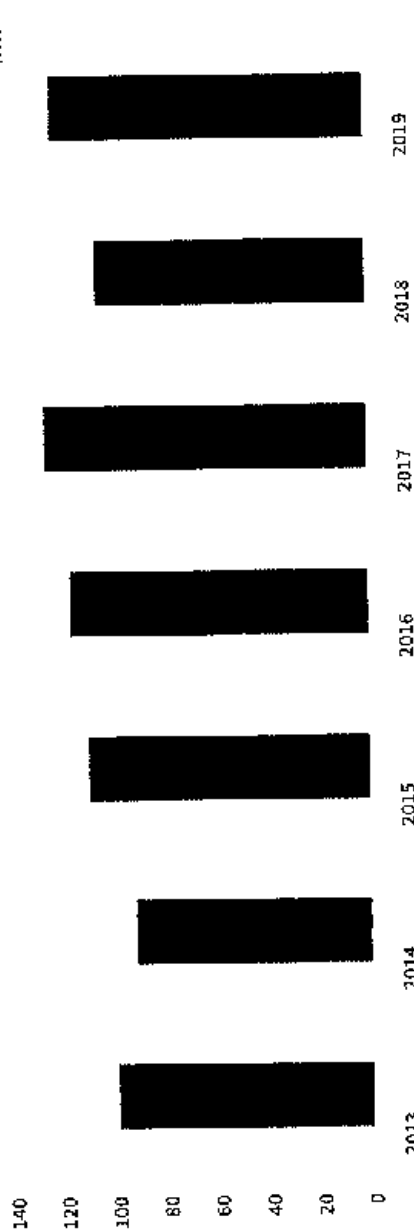
Nel 2019 la variazione delle transazioni nel Comune di Roma (pari a +16,4%) è stata superiore alla variazione registrata dai dati regionali (+14,4%) e superiore alla variazione registrata dai dati nazionali (+4,8%).

MERCATO UFFICI		STATISTICHE									
AMBITO TERRITORIALE		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%			

ELABORAZIONE: Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

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

TREND NTN 2013-2019 ROMA - UFFICI



ELABORAZIONE: Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Tendenze di mercato - canoni

Dal'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 ed uso direzionale nella città di Roma, sono state individuate quattro macroaree quali: il centro, il semicentro, la zona EUR e la zona periferica, che accoglie anche i sottomercati Turidario Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra e la sede Fiumicino.

Le 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 a ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. Free rent, step-up ecc.).

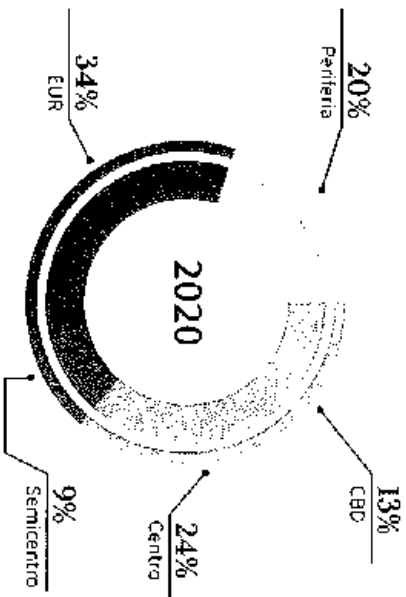
Tendenze di mercato - rendimenti

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%.

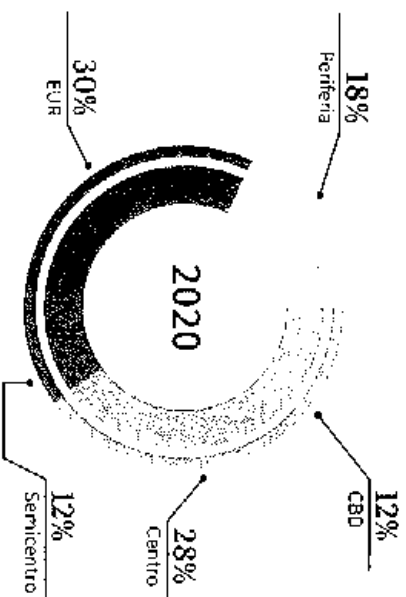
Tendenze di mercato - take up

Il take up stimato nei primi nove mesi del 2020 è stato di circa 57.400 mc, 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 (34,9%), seguita dal Centro (24,9%). In termini di superfici trovati in testa sempre la zona EUR con il 30% seguita dal Centro con il 28% del totale della superficie locata.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA ROMA Q1-Q3 2020



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA ROMA Q1-Q3 2020



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 ultimo, la moda. Ogni città italiana vanta infatti un polo shopping, che sono sempre state grande richiamo per importanti flussi di turisti. Questi elementi di un città, 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 Federberghi 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.

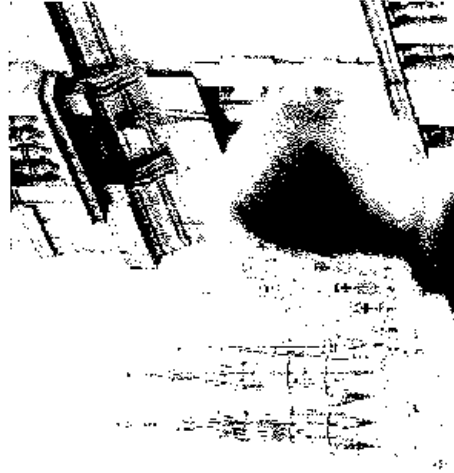
Secondo il report investment Ufficio Studi Gabetti, gli investimenti di filologia retail, di cui è stato reso noto il valore, nei primi nove mesi del 2020 hanno raggiunto quota di circa 890 milioni di euro.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in Lombardia con 191 milioni di euro, pari a 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.

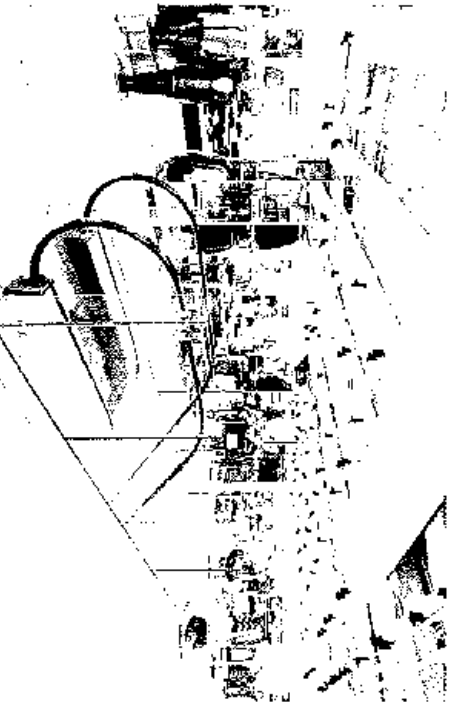
Il valore medio degli investimenti retail stimato per asset, nei primi nove mesi del 2020, escluse le transazioni di immobili misti e l'operazione Esselunga, risulta pari a circa 15,6 milioni di euro.

Nella pagina che segue vengono riportate a cura delle principali transazioni registrate dal Q1 2019 al Q3 2020.

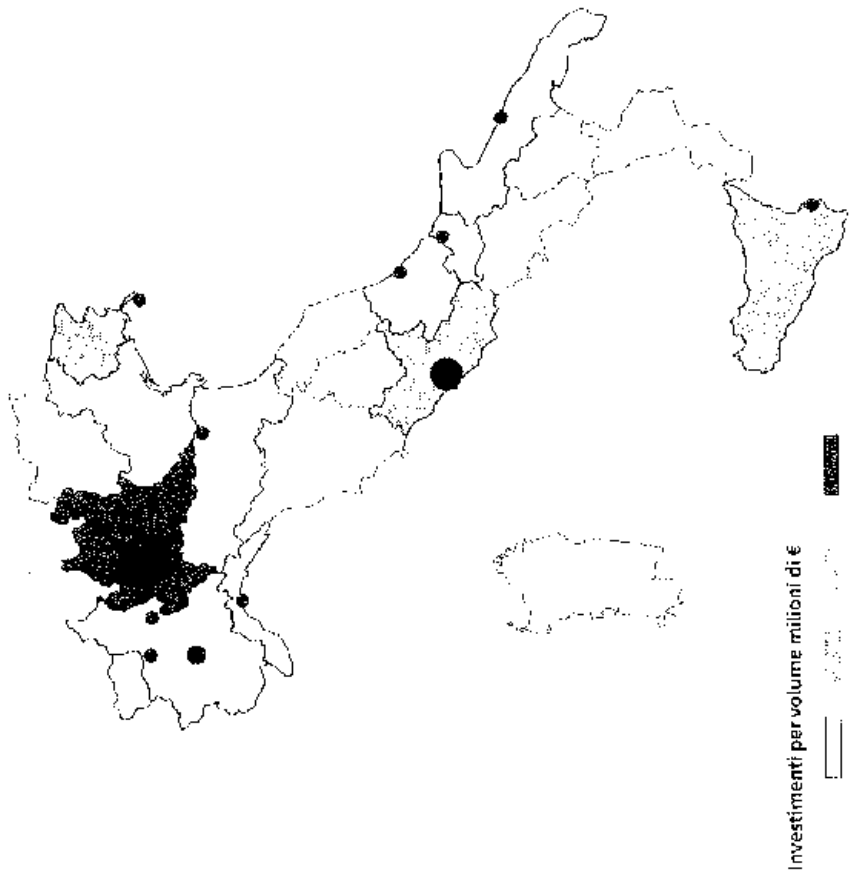


PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN/EURO)	COMPRATORI	VENDITORI
Q1 2019	Trophaeum Luxury retail	MI	15	Trophaeum	n.d.
Q2 2019	Portafoglio Centostazioni	TO, NA, PD, MI, RM	45	Altarea Cogedim	FS Italiane
Q2 2019	Immobile Piazza Meda 1	MI	26,5	Privato	DeA Capital
Q2 2019	Bruno B Calo	RM	15	Trophaeum AM	n.d.
Q3 2019	Immobile Zara	FI	50	Privato italiano	n.d.
Q1 2020	Quota 33,5% di La Vilata S.p.A.	n.d.	435	Unicredit	Esselunga 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 Polivanera	NO, SV, TO	43,9	Kryalos SGR, Hayfin	BNP Paribas REIM SGR
Q2 2020	3 Negozi - high street	MI	1,2	n.d.	n.d.
Q3 2020	Portafoglio Leroy Merlin - Bricoman	Sparsa sul territorio nazionale	n.d.	Blue SGR (JV Batipart e Covèa)	Gruppo Adeo
Q3 2020	Immobile retail Via del Babuino 36	RM	n.d.	Tander Inversiones Premier Alliance	Privato

FIGINE: elaborazione Ufficio Studi Gabetti



DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI OPERAZIONI PER COMUNE AL Q3 2020



Investimenti per volume milioni di €

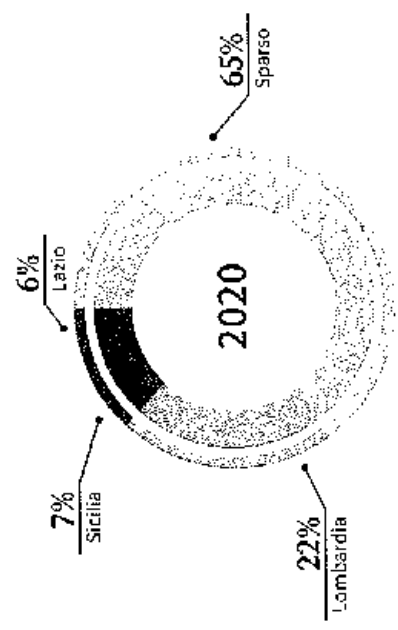
Non dichiarato	0	1-10	11-60	61-200	201-500	501-1000	1001-2000	2001-5000	5000+
----------------	---	------	-------	--------	---------	----------	-----------	-----------	-------

Dati per mappe Retail N. Oper. Comune

●	7-10
●	4-6
●	2-3
●	1

FONTE: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

DISTRIBUZIONE DEL VOLUME DI INVESTIMENTI PER REGIONE Q1-Q3 2020



FONTE: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Stock del mercato Retail in Italia - 2019

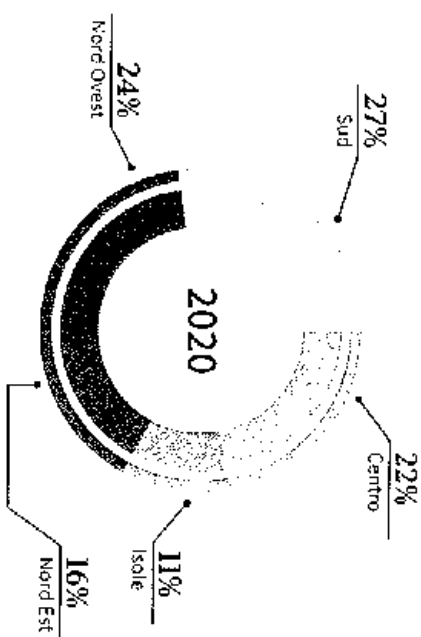
In Italia il mercato terziario, commerciale e produttivo ricopre il 15% dello stock immobiliare totale e il 10% delle transazioni.

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 (40,5%) a cui seguono il Sud Italia (27%) e il Centro (22%). Le isole fanno registrare una quota pari all'11%.

DISTRIBUZIONE STOCK PER AREA GEOGRAFICA - NEGOZI



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su Rapporto Immobiliare 2020 OMI

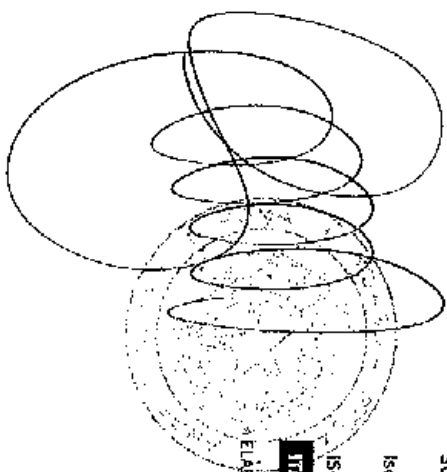
% Stock per distribuzione regionale

Osse vando invece a d sribuzione regionale sui territorio, la Lombardia presenta la maggior presenza relative di negozi sul territorio con una quota di stock di negozi del 14,0%, al secondo posto troviamo a Campania 11,0%. Nelle altre macro-aree da segnalare, al Centro, il Lazio (10,0%), ne le soie, 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	Liguria	400.130	16%
	Lombardia	76.218	3%
Nord Ovest	Lombardia	362.880	14%
	Piemonte	169.508	7%
	Valle d'Aosta	6.652	0%
NORD OVEST	Lazio	615.258	24%
	Marche	245.704	10%
Centro	Marche	77.295	3%
	Toscana	188.073	7%
	Umbria	43.759	2%
CENTRO	Abruzzo	554.831	22%
	Basilicata	65.740	3%
	Calabria	30.837	1%
Sud	Campania	100.334	4%
	Campania	280.894	11%
	Molise	14.512	1%
	Puglia	280.894	11%
SUD	Sardegna	192.224	8%
	Sardegna	684.591	27%
Isole	Sardegna	73.177	3%
	Sicilia	210.336	8%
ISOLE	Sicilia	283.513	11%
	ITALIA	2.538.273	100%

ELABORAZIONE: Ufficio Studi Gabetti su su Rapporto Immobiliare 2020 OMI



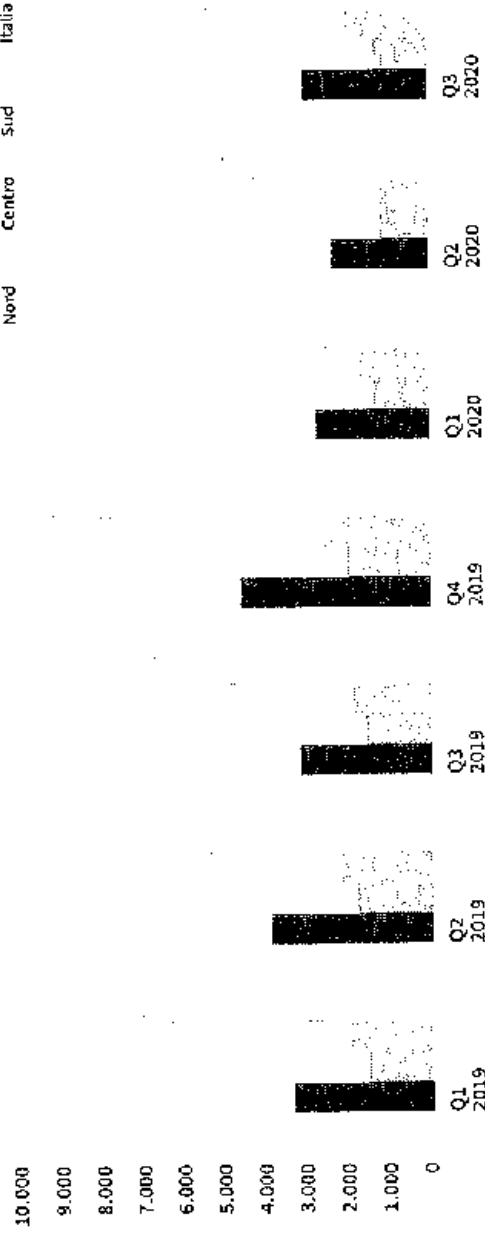
I volumi di compravendita

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.

Nei dettagli, 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 -2,5% rispetto allo stesso periodo del 2019. Nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: Nord +22,8%; Centro -22,4% e Sud -16,4%.

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



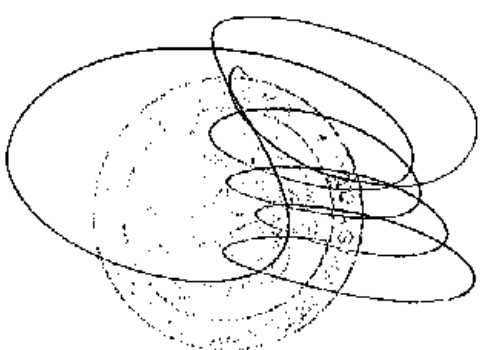
FONTE: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate - Statistiche trimestrali

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).

NTIN 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	-22,6%
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%

SOURCE: 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 competitor 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 15% 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. Per tanto, già oggi si sviluppano mode di 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 canali e del mercato in generale. Milano, grazie alla sua grande capacità di attrarre nuovi brand internazionali, che ha scelto per entrare nel mercato italiano, ottiene il primato per canone prime più alto d'Italia, raggiungendo oltre 10.000 euro a metro quadro. 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 al 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*, con un mix tra la spesa online

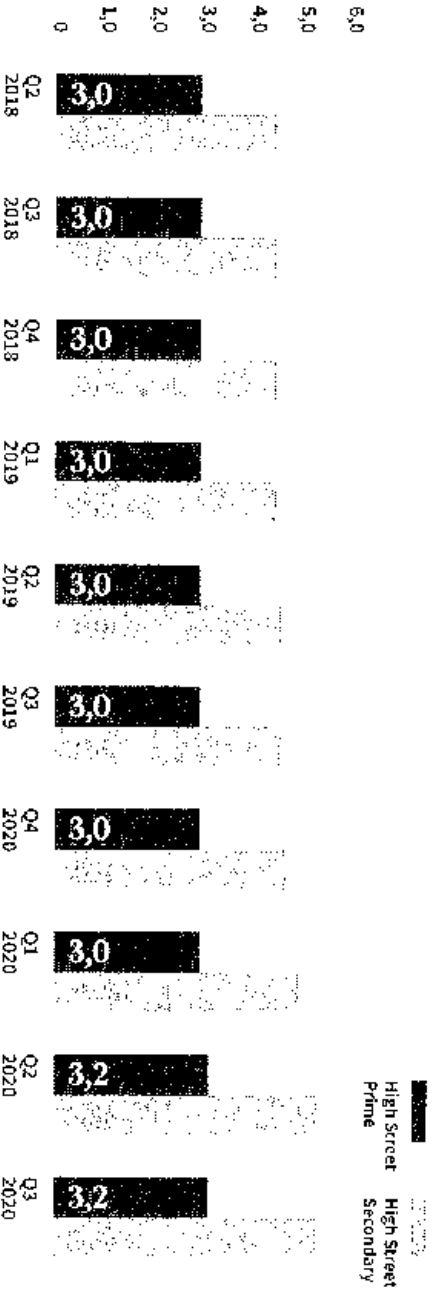
e il *delivery in shop*. Anche Roma, grazie all'instimabile flusso di turisti da tutto il mondo e nonostante la mancanza di disponibilità di spazi adeguati e nonostante sia soggetta a una normativa piuttosto restrittiva, rimane la destinazione maggiormente desiderata da tanti brand.

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 sull' 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 al lo 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 a 3%. Segue Roma con canoni leggermente inferiori a 12.500 €/mq/Anno, con lo stesso Yield pari a 3%. Entrambe si conferma-

no prime location, preferite dagli investitori. Yield leggermente superiore per Venezia e Firenze, che segnano rispettivamente il 4,5% e il 3,75% con un canone rispettivamente pari a 7.200 €/Mq/Anno e 6.300 €/mq/anno. Infine, Torino registra un canone di 2.200 €/Mq/Anno, in crescita nell'ultimo anno, con un Yield superiore che si attesta al 4,75%.

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

CANONI ANNUI PER LOCAZIONI DI 100 M² SPAZIO COMMERCIALE NELLE HIGH STREET

CITTÀ	MINIMO	MASSIMO
Milano	84.000	1.070.000
Roma	94.000	1.006.000
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 scenario crea un'incisiva 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 servizi alla comunità, in aggiunta a quella tradizionale economica. Questi fattori hanno influenzato la conformazione della rete distributiva tanto

In Italia questo in Europa. Attualmente i dinamici del retail, soprattutto in un contesto di crescita costante delle-commerce, evidenziano la necessità di evolvere e gli spazi di vendita, sia come un mixed use funzionale 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 concentrato 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 XXI Marzo e anche Corso di Porta Ferrata. Il Quadrilatero si confermava la zona più ambita dai brand del lusso, via Montenapoleone, via Sant'Andrea e via Verri, hanno una domanda molto



elevata, si perdeva anche il sito d'attesa per occupare una posizione all'interno di queste strade. Fa eccezione via della Spiga che aveva perso attrattività, ha perso cambiato posizione brand quali Tod's, Kitzia, Saint Laurent e Frette che si sono spostate nelle vicine vie 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 dinamica, 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 media merite più alto (6,8 per cento). Via Dante aveva una elevata concentrazione di food & beverage e manca di uniformità nei densità. Le maggiori attese sono per piazza Cordusio, che usa da quest'anno nella rilevazione, che si appresta a diventare un percorso unitario di shopping e di esperienze tra piazza Castello e via Orfèci a piazza San Babila. De 958 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 modellazione 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 clientela a food & beverage disposti all'interno di una terrazza con affaccio su piazza Cordusio. Il progetto di riqualificazione Buonos Aires 59 prevede la realizzazione di sei unità commerciali con un metrature complessive 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 Nora Vittoria, già realizzata ma ancora non attivata, 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 Cor, un intervento di riqualificazione del ex Palazzo Ferraria, costruito da Gic Periti e situato in Corso Matteotti 12, angolo San Pietro all'Orto. L'edificio era 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

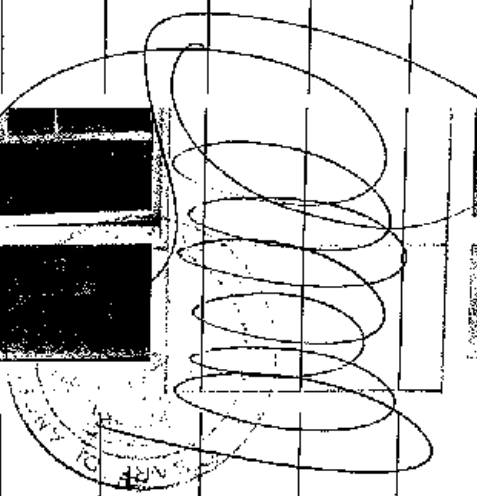
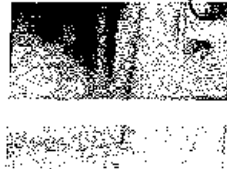
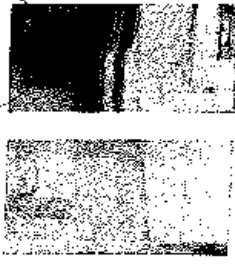
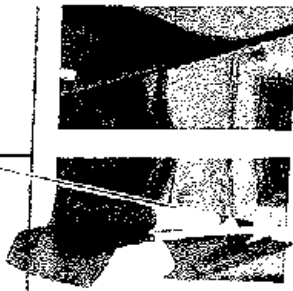
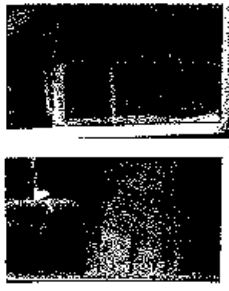
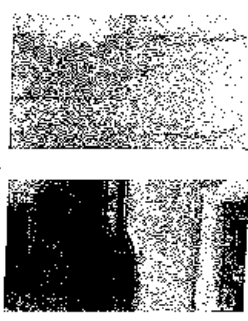
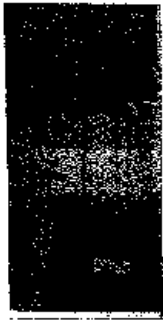
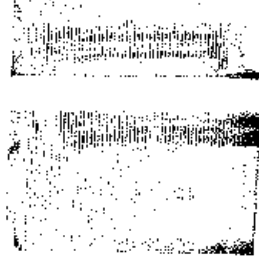
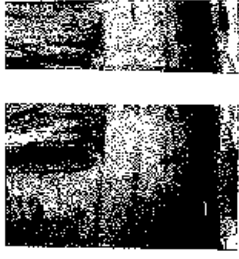
Alla data del 31 dicembre 2020 il portafoglio del Gruppo Nova Re risulta composto da n. 7 asset, di cui 3 a destinazione d'uso commerciale, 3 a destinazione d'uso residenziale ed 1 a destinazione d'uso alberghiera, per un valore di mercato complessivo di 122,3 milioni di Euro di cui 120,45 milioni di 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 del portafoglio è pari a 41.829 mc, 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 immobiliare via Zara 28: porzione uffici primo piano, tre posti auto ed un magazzino al

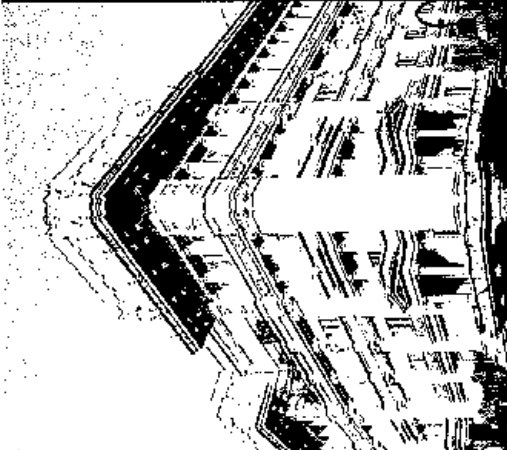
piano interrato - superficiali di seguito complessivamente indicate come "via Zara 28 Strumentale"), sono classificate direttamente dalla Società nell'ambito del riposizionamento della propria sede con decorrenza 01 ottobre 2020. I conduttori degli immobili sono: 6: OVS, Ministero della Giustizia, Guardia 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 del lavoro esistente diritto di opzione in capo al venditore, era classificato alla voce Attività finanziarie al fair value sia nel Bilancio d'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.



Handwritten signature or scribble.

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: 4.254 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

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



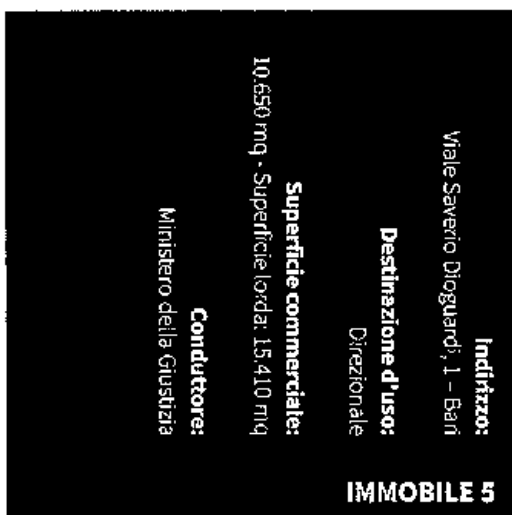
IMMOBILE 4 - STRUMENTALE

Indirizzo:
Via Zara, 28 - Roma

Destinazione d'uso:
Direzionale

Superficie commerciale:
379 mq - Superficie lorda: 404 mq

Conduttore:
Nova Re SIQ S.p.A.



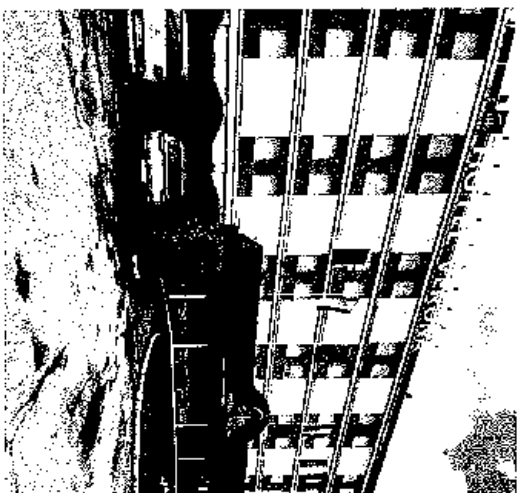
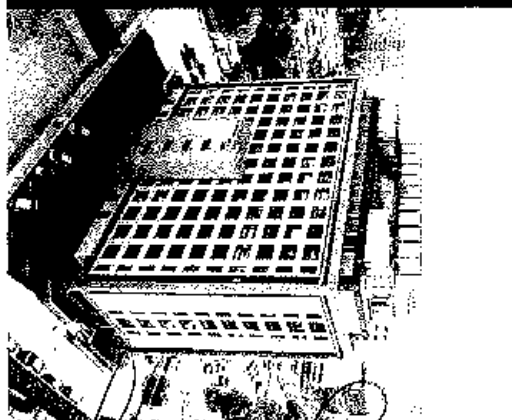
IMMOBILE 5

Indirizzo:
Viale Saverio Dioguardi, 1 - Bari

Destinazione d'uso:
Direzionale

Superficie commerciale:
10.650 mq - Superficie lorda: 15.410 mq

Conduttore:
Ministero della Giustizia



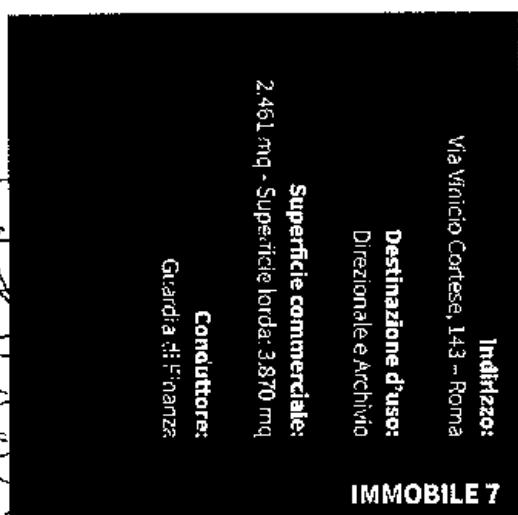
IMMOBILE 6

Indirizzo:
Via Unità d'Italia, 346 - Verona

Destinazione d'uso:
Alberghiero

Superficie commerciale:
4.590 mq - Superficie lorda: 6.640 mq

Conduttore:
SHQ Hotel Verona S.r.l.



IMMOBILE 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 Finanze



2020

L'emergenza sanitaria e le conseguenze sui mercati finanziari non hanno tardato a provocare importanti conseguenze anche sul mercato immobiliare

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 tuttora 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 coibendo quindi, in maniera rilevante, anche il mercato immobiliare che è uno dei suoi pilastri. Gli impatti principali sul mercato immobiliare sono stati:

1. un rallentamento delle operazioni di investimento e sviluppo (ed i conseguenti 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;
2. 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:
 - le restrizioni imposte dal Governo italiano (e per cui 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;
 - 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 im-

patto 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 CVS 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 CVS in relazione alle perdite economiche 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, CVS ha acconsentito ed anticipare il pagamento di alcune mensilità dei canoni di locazione futuri (e 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 permettere di affrontare al meglio la situazione connessa alla pandemia COVID-19. A valle di dette negoziazioni Nova Re - in 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 economiche-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 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 inportante 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 costretta ad avviare un percorso di contenzioso legale e finalizzato all'eventuale liberazione dell'immobile.

Milano - Via Spadari, 2

L'immobile in oggetto, a destinazione e 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:

- l'importo della capex contribution (prevista - nell'ambito di precedenti accordi - tra le parti - a carico di Nova Re per i lavori di rifinitura e manutenzione effettuati da conduttore nell'immobile nel 2019) in cui sono compresi 550 migliaia di Euro che sono stati corrisposti al conduttore in data 30 settembre 2020;
- 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 e 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 qualificazione 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 avvenuta 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/manutenzione riscattate del 2% e del 5% sul canone di locazione vigente. Nel corso del primo semestre dell'anno sono inoltre proseguiti i lavori degli uffici sfitto 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. Nel 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 stipulazione di emergenza COVID-19 non ha avuto impatti economici, d'atti 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:

- 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 de Demanio;
- 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 va-

lorazioni 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 con misurato 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 a Conduttore la propria volontà di avviare le negoziazioni per la stipula del 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 propecauci alla negoziazione del contratto.

Verona - Via Unità d'Italia, 346

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

L'immobile in oggetto, a destinazione d'uso turistico/alberghero e ubicato nel settore dell'immobiliare più colpito 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 economiche finanziarie connesse alla pandemia a COVID-19 nell'ambito del mecesimo 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

a canonì 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 dicembre 2021 - visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19 e, soprattutto, le concesse nuove restrizioni al movimento delle persone tra 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 liquidazione 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 rosee 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 locato, rispettivamente, ad OVS S.p.A. (per quel che riguarda le superfici - concesse 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 interlocazioni 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 piano 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 in tutta o in 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 SIQ

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%
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	5.400	586	10,85%	2.461	2.461	100%
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	14.900	963	6,46%	10.650	10.650	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

31 dicembre 2020, pari a 20,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 non include tale porzione.

Principali indicatori immobiliari

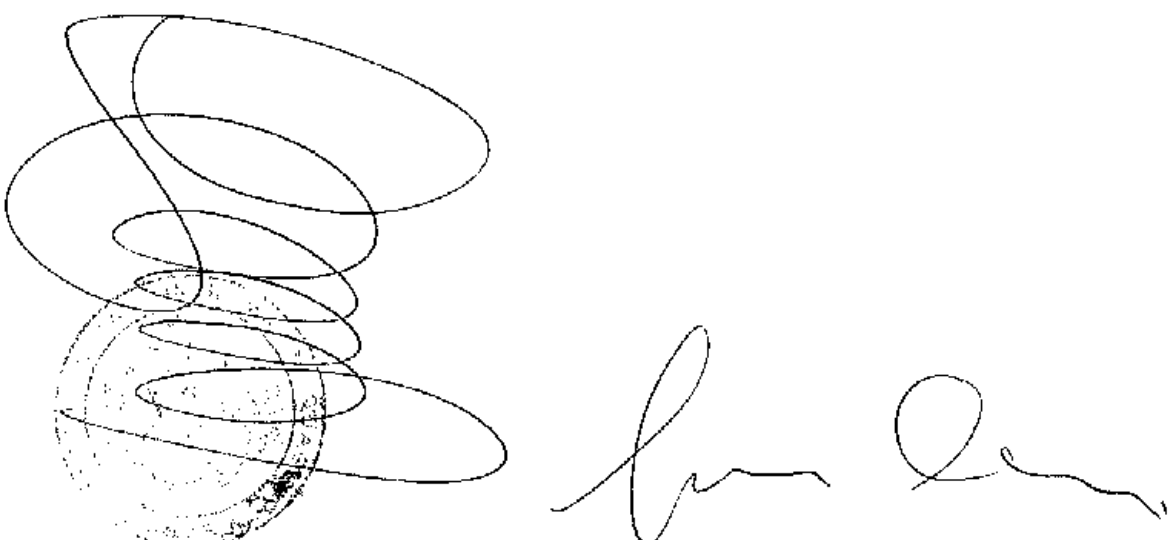
Valore di mercato del portafoglio immobiliare

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:

1. agli effetti dell'emergenza sanitaria causata da COVID-19, soac all'incanto sui comparti retail e a bergliero,
2. alle più prudenti prospettive di ricolazione dell'immobile di Roma - Via Viridic Cornese,
3. all'aumento del costo dell'IMU per l'immobile di Bari Viale Savoia Diguardi. Per l'analisi delle variazioni dei valori per ciascun asset si rimanda a quanto riportato nelle note esplicative.

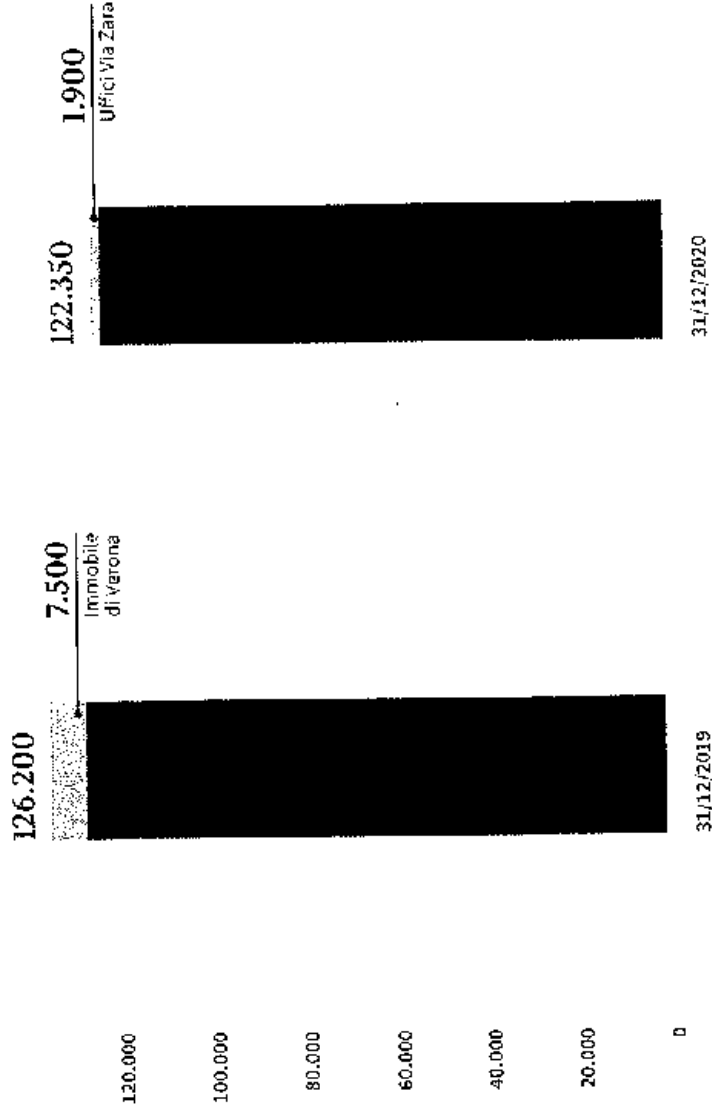
Come precedentemente indicato, al 31 dicembre 2020 l'immobile di Verona è stato riclassificato dalla voce Attività finanziarie al fair value alla voce Investimenti immobiliari mentre la porzione dell'immobile di Villaro, Via Zara 28 essendo d'venuta la sede legale e operat va della Società è stata riclassificata 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.



The image shows two handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a circular stamp with a textured, dotted pattern. The stamp is partially obscured by the overlapping lines of the signatures.

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'e-

sercizio 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

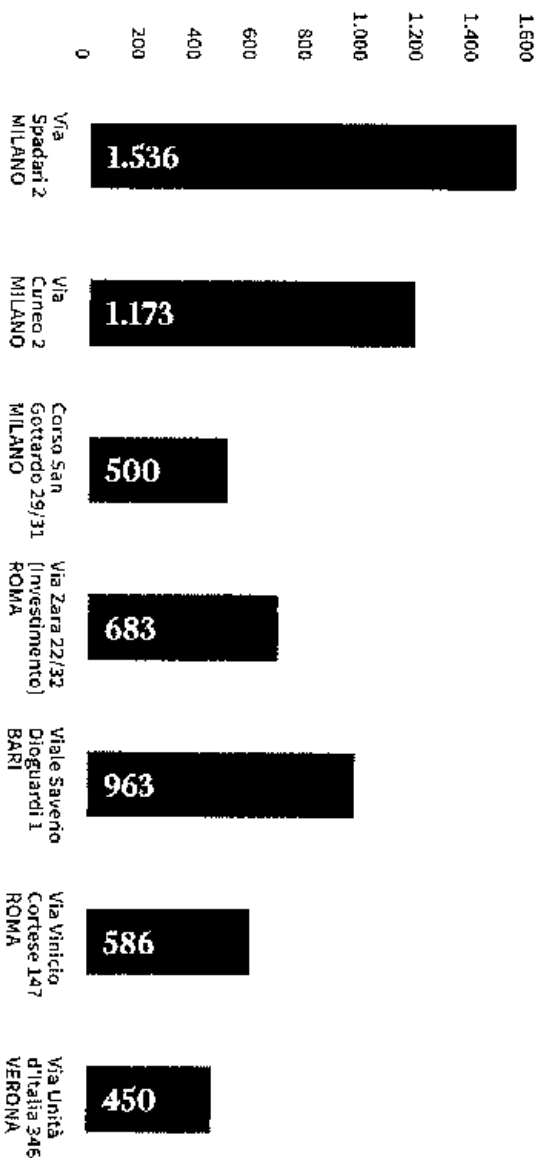
Per canoni di locazione annui in essere si intendono i canoni di locazione annui vigenti alla data di riferimento.

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) non e contrattualizzati alla data di riferimento. Nei canoni indicati non ven-

gono considerate solerte e 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 8.352 secondo quanto riportato nel Grafico 3.

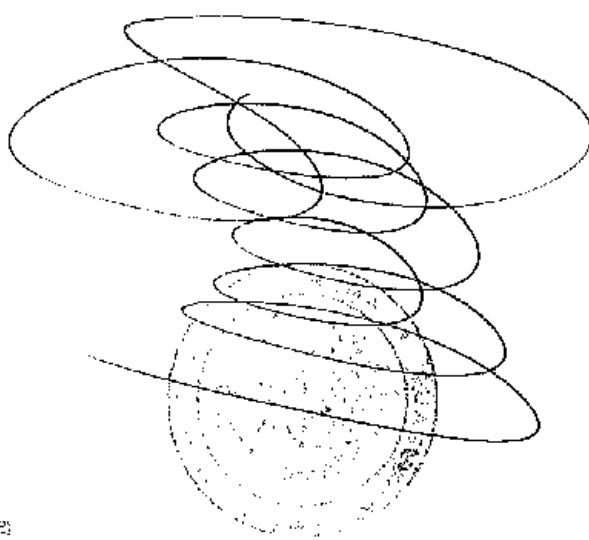
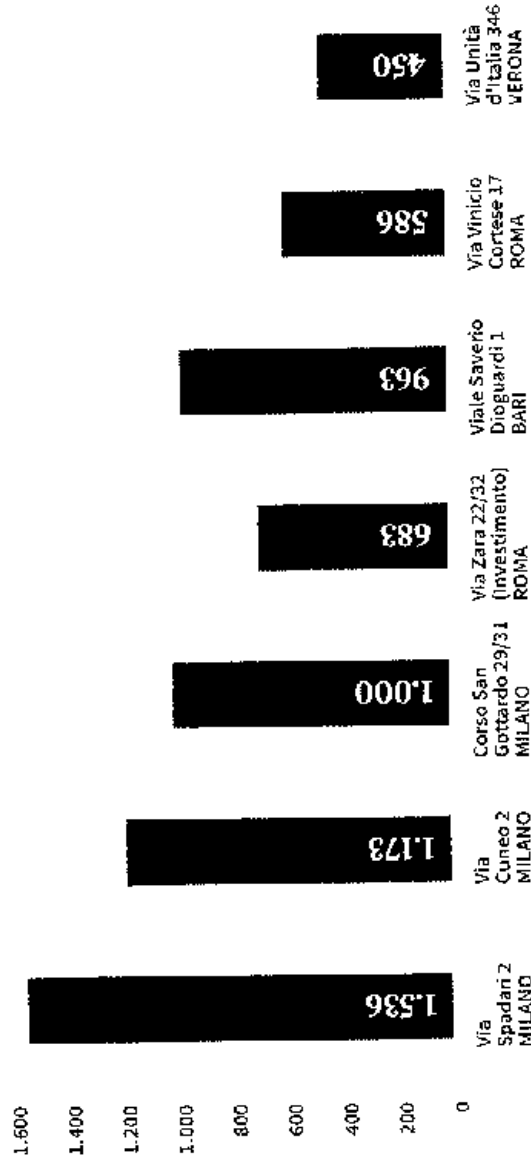


GRAFICO 3: CANONI DI LOCAZIONE ANNI STABILIZZATI AL 31 DICEMBRE 2020 (EURO/MIGLIAIA)



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:

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 riacdebiti 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" sino al mese di febbraio 2020 compreso e alle voci "Ricavi da locazione" e "Costi inerenti al patrimonio immobiliare" a partire da 1° marzo 2020 in ragione del differente trattamento contabile in relazione all'esercizio di diritto di opzione in capo al venditore come sopra descritto;

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

- 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, Corso San Gottardo, il cui contratto prevede un primo periodo locativo con un canone annuo pari a 530 migliaia di Euro e un secondo periodo locativo con un canone annuo pari a 1 milione 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 Res sud-Viso per sub-categorie individuali in base alla destinazione d'uso principale dei singoli immobili.

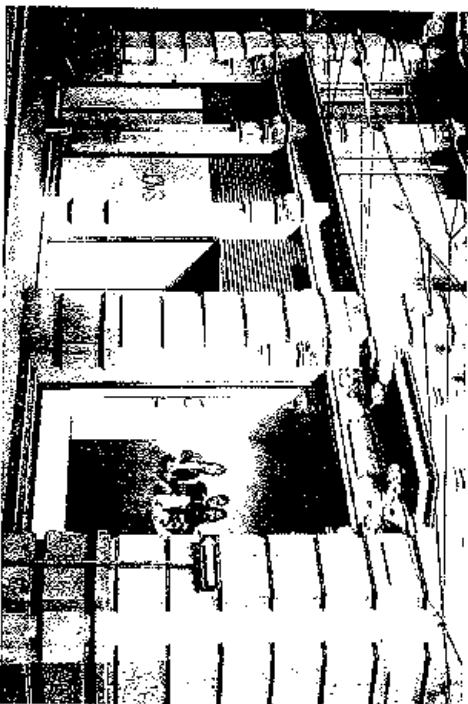


TABELLA 3: IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE PER DESTINAZIONE D'USO AL 31 DICEMBRE 2020

DESTINAZIONE D'USO	NUMERO IMMOBILI	SUPERFICIE LOCALE 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%
DIFESIONE (Investimento) DIFESIONE (Strumentale)	1 (Investimento) 2 (Strumentale)	15.397 479	53.000 3.980	26,97% 1,55%	2.232 739	6,76% 1,54%	100% 100%
TOTALE	7	27.575	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 PORTAFOLIO 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	318.700	
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	

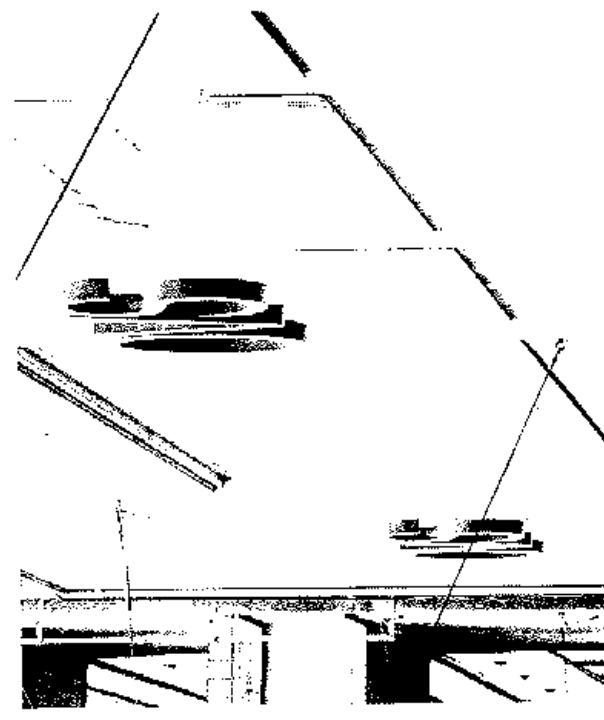
Durata dei contratti di locazione (WALT)

L'indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessivi (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 calcol-

ato 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

CITTA'	IMMOBILE	TENANT	WALT SU CANONI DI LOCAZIONE AL 31/12/2019	WALT SU CANONI DI LOCAZIONE AL 31/12/2020
Milano	Via Spadari, 2		8,0	7,0
Milano	Via Cuneo, 2	OVS S.P.A.	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
Roma		DICO S.P.A.	6,0	5,0
	Via Vindicio 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 CANONIA REGIME PORTAFOLIO IMMOBILIARE			6,7	6,2



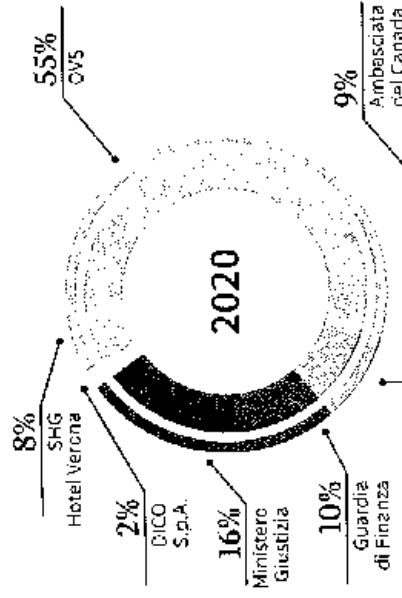
I conduttori

Al 31 dicembre 2020, il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare del Gruppo Nova Re è del 100%

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 de. 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 di primo piano (immobili strumentali) sono utilizzate direttamente dal proprietario Nova Re.

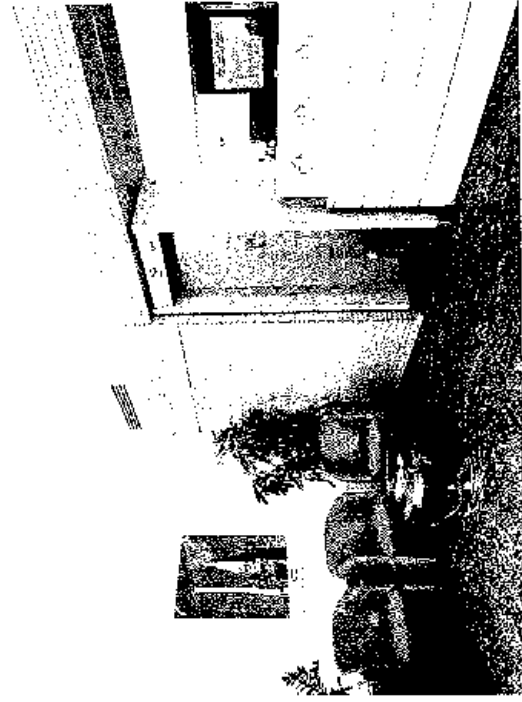
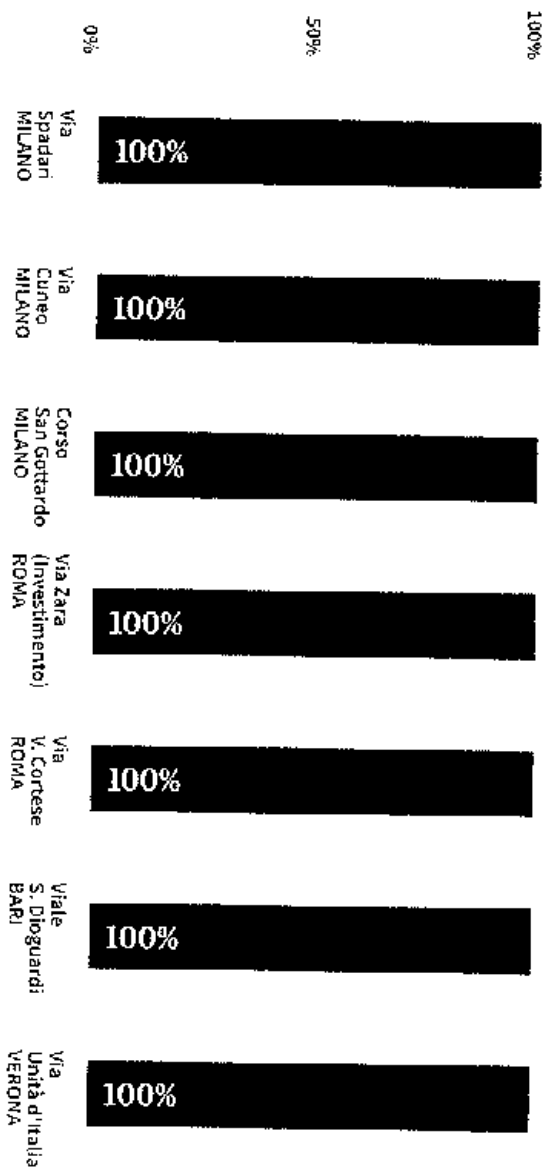


GRAFICO 5: TASSO DI OCCUPAZIONE PER IMMOBILE AL 31 DICEMBRE 2020



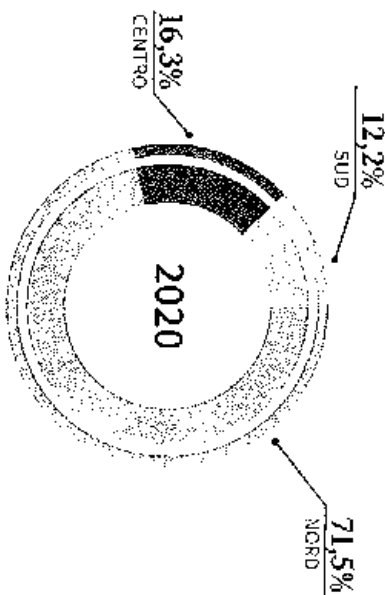
Allocazione geografica

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.

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

GRAFICO 6: ALLOCAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI SUL VALORE DI MERCATO AL 31 DICEMBRE 2020



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.

	2020	2019
(VALORI IN MIGLIAIA DI EURO)		
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 fair value di strumenti finanziari	(1.855)	(687)
Adeguamento al fair value 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

RICAVI DA LOCAZIONE

€ 5.978

MIGLIAIA AL 31 DICEMBRE 2020 VERSUS
€ 5.436 MIGLIAIA AL 31 DICEMBRE 2019

EBITDA

€ 297

MIGLIAIA AL 31 DICEMBRE 2020 VERSUS
€ 147 MIGLIAIA AL 31 DICEMBRE 2019

I **Net Operating Income** è pari a 1 milione di Euro e si decrementa rispetto ai 4,2 milioni di Euro del 31 dicembre 2019 per:

1. l'effetto combinato delle riduzioni temporanee concesse ad alcuni conduttori per circa 0,5 milioni di Euro nel 2020,
2. la svalutazione di crediti commerciali per 0,2 milioni di Euro,
3. l'incremento netto dei ricavi da locazione rispetto al precedente esercizio per circa 0,6 milioni di Euro.

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 e non finalizzate.

L'**Adeguamento al fair value delle attività finanziarie** è pari a circa 1,9 milioni di Euro negativo; la voce ha riferimento all'adeguamento di valore dell'attività finanziaria costituita dal prestito obbligazionario

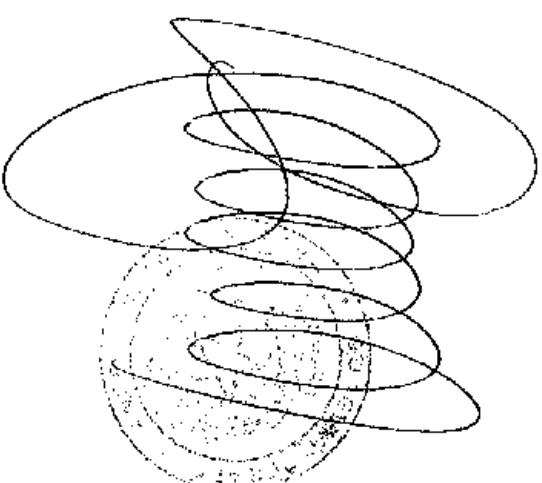
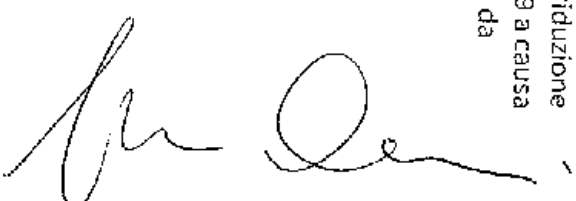
sottoscritto da Nova Re, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund – HTBF Comparto Euro (Fondo HT3FE). L'adeguamento di valore riflette la situazione di stress in cui versa il fondo erittente dello strumento obbligazionario e gli impatti della pandemia da COVID-19 sul 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 *Reside* 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 9,320 migliaia di Euro.

Il valore del portafoglio immobiliare ha subito una significativa riduzione rispetto al 31 dicembre 2019 a causa degli effetti della pandemia da COVID-19



ANALISI ANDAMENTO PATRIMONIALE

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

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.	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.	(41.785)	(63.683)
N.=E.+F.+M.	(125.344)	(131.380)
FONDI DI FINANZIAMENTO		

valori in migliaia di Euro

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;
- **L. Indebitamento finanziario netto:** è determinato come da Delibera Consiglio del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione ESMA/2015/1415. Comprende quindi la somma a gerarchia dei debiti verso banche con scadenza entro e oltre 12 mesi, dei debiti derivanti dall'applicazione del IFRS 16 e c.c., e disponibilità liquide;

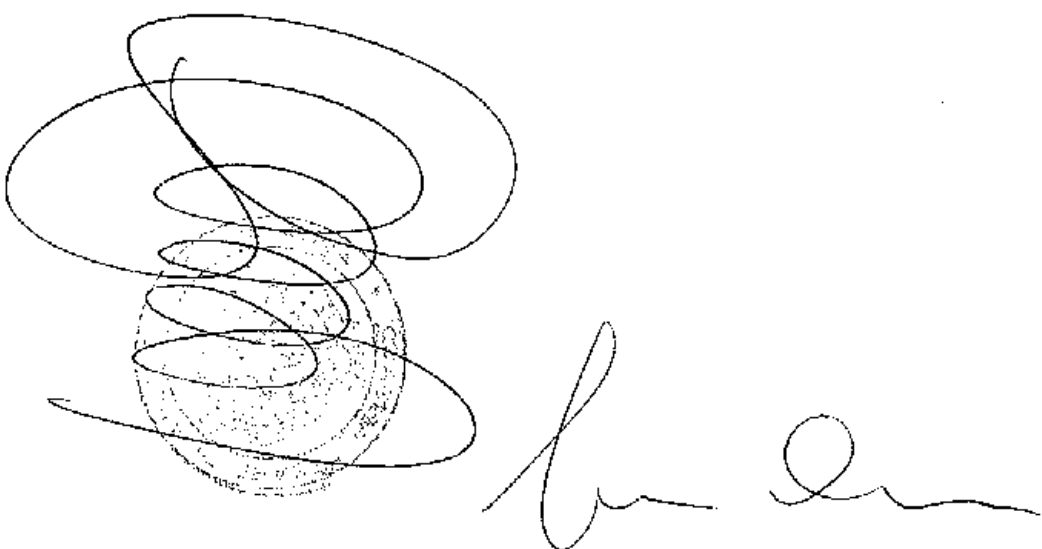
Il capitale circolante netto risulta negativo per 418 migliaia di Euro.

Il Patrimonio netto, comprensivo della perdita dell'esercizio per 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:

1. attività per *cooper contribution* erogato a favore del conduttore CYS per gli immobili di Milano, Via Spadari e Via Cuneo per 1.296 migliaia di Euro;
2. imposte differite attive per 1.080 migliaia di Euro;
3. al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto per 243 migliaia di Euro;
4. ad altre passività tributarie non correnti per 313 migliaia di Euro riferibili alla Co.re.se immobiliare.

Il Patrimonio netto risulta pari a
85.371 migliaia di Euro



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. P.', written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature is written in a cursive style.

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

	31/12/2020	31/12/2019
(VALORI IN MIGLIAIA DI EURO)		
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 riancaza riduzione dei debiti finanziari a seguito della sospensione del pagamento delle rate di capitale e interessi sui finanziamenti bancari e del leasing immobiliare per le motorie concesse dal D. l. n. 34 "Cura Italia". Nel settembre 2020 Nova Resiq S.p.A.

ha ottenuto un finanziamento bancario per un importo pari a 2 milioni di Euro, garantito dal Meziocredito Centrale, erogato dall'Istituto Banca d'Europa, 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 Resiq provvede a rimborsare l'intero del finanziamento ipotecario con UniCredit S.p.A.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

Operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza

1. 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.p.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 lasciare il proprio preventivo parere sugli sviluppi della situazione con la stessa e con il Fondo HTBF, in applicazione e della disciplina sulle operazioni con parti correlate e, segretamente, di quanto prescritto dal Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 nonché dalla procedura aziendale in materia di operatività con le Parti Correlate.

Nei corso della riunione del 21 gennaio 2020, il Comitato Indipendenti, avuta notizia (i) del mancato accreditamento degli interessi a 31 dicembre 2019 relativi alla tranche del titolo obbligazionario pari a nominali Euro sottoscritto da Nova Re nonché (ii) della sottoscrizione delle negoziazioni del titolo obbligazionario mo-

valata da un event' 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 Compagno Turpano, 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 da Fondo HTBF, sottoscritto dalla Società per nominali Euro 6.000.000,00, e segretamente:

ziazia 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 da l'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 escluso la garanzia autonoma a prima richiesta «la-scata» 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 Spa Italiano Immobiliare Comparto Tuijipano". La Società, ascoltando la garanzia in parola, ha richiesto a Sorgente SGR S.p.A. in a.s. che le venisse corrisposto l'importo c.c. 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 d'Amministrazione hanno preso atto dell'aggiornamento reso dal Consigliere Delegato consistente nella circostanza che, in data 13 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 Tuijipano una lettera di diffida e messa in mora, relativa all'esecuzione della garanzia fidejussoria da quest'ultimo prestata in relazione al prestito obbligazionario emesso da 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 Novia Re sono state esperite avverso il garante Sorgente SGR S.p.A. in a.s.

- Il diritto di vendere le obbligazioni al Fondo HTBF (opzione put) e, successivamente all'esercizio di tale diritto,

- l'esecuzione della garanzia fidejussoria e prima richiesta rilasciata da Fondo Donatello Comparto Tuijipano, 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 a tresì inviata, in copia conoscenza, anche a Sorgente SGR S.p.A. in a.s., in qualità di gestore del Fondo Donatello Comparto Tuijipano e in ragione della garanzia autonoma a prima richiesta «la-scata» lasciata 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 esaurienti 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.

nonché, per il tramite dello studio legale STIBBE snc in Lussemburgo, avverso il debitore principale Main Source.

Quanto alle attività intraprese contro Sorgente SGR S.p.A. in a.s., si segnala che:

- In data 1° luglio 2020, è stato presentato il ricorso al Tribunale di Milano affinché venisse ingiunto il pagamento del credito medio termine maturato e vantato dalla Società;
 - 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 Compiano Tulliano, di pagare alla parte ricorrente per le causali di cui al menzionato ricorso la somma di Euro 6.152.500,00;
 - a seguito di istanza di correzione di errore materiale del decreto, depositata in data 7 settembre 2020, il Tribunale di Milano, in data 2 ottobre 2020, ha integrato l'accoglimento del decreto, come integrato, è stato notificato a Sorgente SGR in data 16 ottobre 2020;
 - in data 25 novembre 2020, Sorgente SGR S.p.A. r.a.s. ha notificato un atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo con contestuale comando di comparanza e chiamata in causa del terzo (Sorgente Group Italia S.r.l.) e domanda convenzionale;
 - alla prima udienza del giudizio di opposizione è stata fissata per il 27 luglio 2020 con la quale si firmava e si dava Main Source a provvedere senza incugio al pagamento delle somme dovute a Nova Re;
- Con riferimento alle azioni intraprese avverso il debitore principale Main Source S.A., si segnala che:
- è stata notificata una "formal notice" inviata al debitore in data 27 luglio 2020 con la quale si firmava e si dava Main Source a provvedere senza incugio al pagamento delle somme dovute a Nova Re;

- 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 rendere edotta del fatto che la Società avrebbe avviato tutte le opportune azioni giudiziarie volte a tutelare le proprie ragioni di diritto;

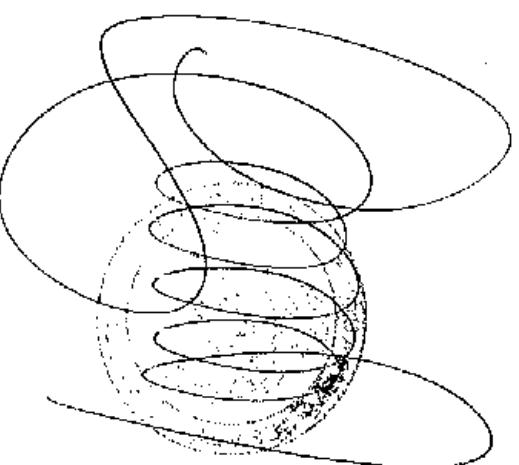
- in data 19 novembre 2020 è stato dato avvio alla procedura esecutiva cd. "*commercial procedure before the District Court*", mediante notifica dell'atto di "*Assignment devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg*", primo formale atto della surdiscussa procedura giudiziarla;

- in data 4 dicembre 2020 si è tenuta una prima udienza in cui il Tribunale ha assegnato la causa alla sezione di competenza;

- 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.

2. A seguito dell'esecuzione fallimentare di capitale, che ha portato CPI Property Group S.A. ad acquisire n. 11.022.555 azioni ordinarie di Nova Re, pari al 50% più una azione del capitale sociale della Società post-operazione, è sorta l'offerta di CPI di promuovere un'offerta pubblica di acquisto ("Offerta") avente ad oggetto la totalità delle azioni di Nova Re, cedute 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 13 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.c. "Fairness Opinion") del corrispettivo dell'Offerta, redatto dallo Studio Laghi.

In data 27 gennaio 2021 la Società ha approvato una proposta di finanziamento soci pervenuta dall'azionista di riferimento CP Beauty Group S.A., per un importo pari a circa Euro 34,6 milioni (il "finanziamento"), destinato alla copertura dei costi sostenuti da Nova Re a fini del rimborso anticipato del contratto di finanziaimento "potenzialmente 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. 95 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

In data 30 gennaio 2020, il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato Indipendenti in data 21 gennaio 2020, si è occupato dei *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 *consulenza* 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 *opzione* 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:

- 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;
- della convenienza economica, avuto riguardo all'offerta economica presentata da *Musa Comunicazione*, migliore rispetto alla precedente incarico, anche confrontata 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. Ferro quarto sopra, il Comitato Indipendenti ha rivolto 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, riferendo all'unanimità, con riferimento alla parte correlata Musa Comunicazione, che fossero stati seguiti i presidi formati e sostanziali richiesti dalla normativa e dalle procedure interne in relazione ad ogni cooperazione con parti correlate, e che, pertanto, non vi fossero elementi ostativi all'eventuale conferimento dell'incarico di *advisor* per servizi di *merger relations* alla citata parte correlata.

Fermo 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 di nuovo *advisor* per le *merger 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 *merger relations*, suggerimento che è stato accolto dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 30 gennaio 2020 e, successivamente, eseguito. Il nuovo incarico di *advisor* per servizi di *merger relations* per l'esercizio 2020 è stato quindi conferito alla società Nova S.p.A.

2. 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 & facility management* (essi

necessarie alla luce del Piano Industriale 2020-2024 di Nova Res, approvato da CdA in data 21 novembre 2019, che, nell'ottica di realizzare efficientamenti operativi, ha previsto l'implementazione delle funzioni di *property & facility management* affidate in outsourcing a Polimnia S.r.l. sulla base dell'Accordo Quadro. Tale outsourcing è stato implementato da Nova Res sia mediante l'assunzione di una risorsa a supporto dell'Area Business Immobiliare della Società, sia dotandola di un apposito software gestionale. Nel corso della riunione del 9 marzo 2020, il Comitato indipendente 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 & facility management*, come previsto dal Piano Industriale 2020-2024, riferendo altresì al fatto 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 & 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 dello Mandatario non più aderente e/o rispondente alle sue esigenze, esso avrà facoltà di chiedere allo Mandatario il conseguente adeguamento del presente accordo, ovvero, in difetto di riscontro", 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 ed 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 coerenza con la 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 a la parte correlata Polimix S.r.l. in corso di esercizio, ha ritenuto l'adeguatezza dell'Accordo Quadro - mediante riduzione dei servizi e dei corrispettivi previsti e/o la riduzione dello stesso - un'operazione con parità correlata di minore rilevanza, atteso che la soglia di rilevanza allo stato applicabile è pari ad Euro 3.395.499,05, corrispondente a 5% del Patrimonio netto del Gruppo Nova Re - pari a Euro 67.909.981,00.

3. 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 Industria e 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 parità 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 So-

cietà 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 Industria e 2020-2024 dovuti agli effetti legati all'emergenza COVID-19.

In esecuzione della citata delibera consiliare, con effetti cala 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.

4. Si rammenta che, in data 1° agosto 2018, il Consiglio d'Amministrazione, previo parere favorevole dell'allora Comitato Partecipate, 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 tutto 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 del 18 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, riportando a 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 nuovi uffici di Roma, via Zara.

Tuttavia, il Comitato ha rilevato la sussistenza di un'a 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 e fattivamente posti a essere a vantaggio di Nova Re, verificabile concretamente.

Successivamente, nella riunione del 13 maggio 2020, il Comitato indipendente 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 indipendente, pur rilevando che il valore dei costi comuni non contrattualizzati fosse inferiore alla soglia di esiguità prevista dall'art. 92 del "Procedura OPC" adottata dalla Società ("cd. operazione "sotto soglia"), con conseguente esclusione dall'applicazione dell'iter procedurale previsto 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 indipendente, 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 dei costi complessivo relativo agli stessi.



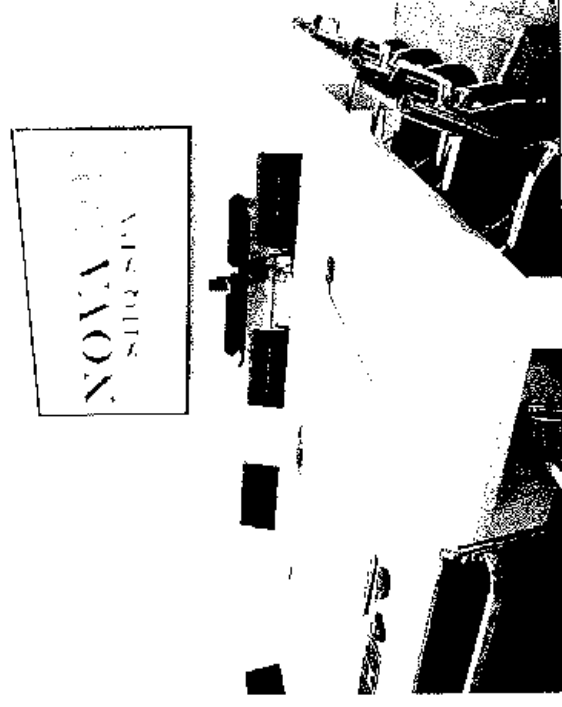
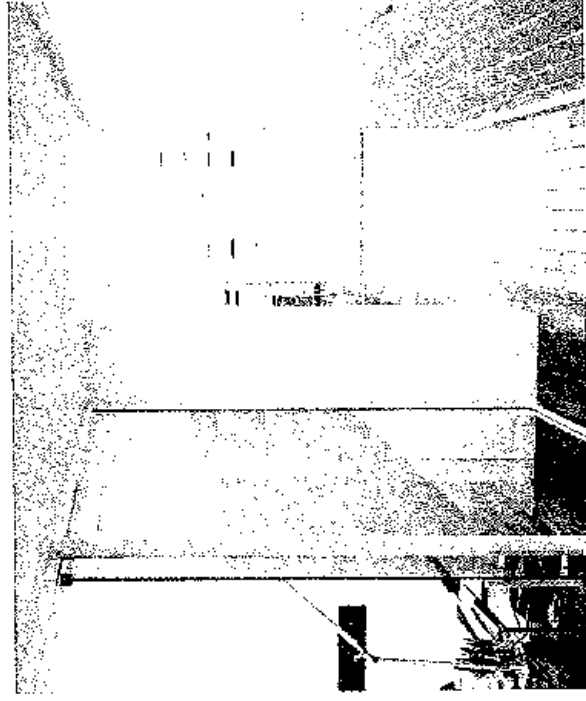

QUADRO NORMATIVO E REGOLAMENTARE DELLE SIIQ

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'adesione all'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").

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")

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 applicabile ai 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 (trattivamente e, in talmente, 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 SEI, inclusi nella "white list"

REQUISITI FISCALI

- 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 SIQ o SINQ, partecipazioni in fondi immobiliari e in SICAF immobiliari qualificati e in rendiconto al 80% dell'attivo patrimoniale;
 - **Profit test:** "cash" provenienti dall'attività di locazione, provenienti da SIQ o SINQ, provenienti da fondi immobiliari e SICAF immobiliari qualificati, plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione, almeno pari all'80% delle componenti positive del conto economico.

REQUISITI STATUTARI

- Regg. e in materia di investimenti
- Limiti alla concentrazione dei rischi su investimenti e controparti
- Limite massimo di leva finanziaria a livello irraggiungibile di gruppo

- Requisito di controllo: nessun socio deve possedere, direttamente o indirettamente, più del 50% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 50% dei diritti di partecipazione agli utili;
- Requisito del flottante: almeno il 25% delle azioni deve essere detenuto da SICAF 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 (voto e diritto non richiesto per le società già quotate).

- Obbligo in ciascun esercizio di distribuire ai soci (1) almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIQ/SINQ ed in SICAF e fondi immobiliari qualificati (liqua e risultante dal Conto Economico del relativo Bilancio di esercizio) se il totale complessivo disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile della gestione esente, ovvero (1) almeno il 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibili per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile derivante dall'attività di locazione e dal possesso delle partecipazioni in SIQ, SINQ e fondi o SICAF immobiliari qualificati (cc "gestione esente");
- 2. Obbligo di distribuire, nei due esercizi successivi a quello di realizzo, il 50% dei proventi provenienti dalle plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione e su partecipazioni in SIQ, SINQ 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 consecutivi. Il mancato rispetto anche per un solo periodo di imposta di entrambi i parametri di prevalenza comporta, automatica decadenza dal regime speciale SIQ con effetti dallo stesso periodo. La mancata distribuzione della quota di utile della gestione esente soggetta al regime speciale SIQ con effetti decadenza automatica dal regime speciale SIQ con effetti immediati. Inoltre, costituisce causa di decadenza immediata

dal regime speciale SIQ (1) la revoca dell'ammissione alla quotazione delle azioni (non costituisce, invece, causa di decadenza la mera sospensione temporanea della negoziazione, e (1) il mancato rispetto del requisito partecipativo che impone che nessun socio possieda, direttamente o indirettamente, più del 50% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 50% dei diritti di partecipazione agli utili; tuttavia, ove il requisito partecipativo del 50% sia superato a seguito di operazioni straordinarie e sul mercato dei capitali il regime speciale è sospeso sino a quando il requisito partecipativo non venga ripristinato.

Novare SIQ 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 da 1 gennaio 2017, ed ha soddisfatto tutti i requisiti necessari per l'applicazione e dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIQ (ivi inclusi i c.d. "requisiti di controllo") entro la chiusura dell'esercizio 2017; conseguentemente, il Regime Speciale SIQ esplicita i propri effetti a far data dal primo periodo di 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 SIQ, precisa che anche ai 31 dicembre 2020 Novare SIQ S.p.A. ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale; a tale data risultano a "resi" mantenuti e soddisfatti tutti gli altri requisiti necessari per la permanenza nel suddetto Regime Speciale (ivi inclusa il c.d. "requisito di controllo"). Le informazioni a "già" da sono presentate "ella Relativa Nota Esplicativa", intitolata "INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO QUOTATE - SIQ", 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, la Novare SIQ S.p.A. ha proceduto all'offerta pubblica di acquisto (OPA) di Novare SIQ S.p.A., è venuto a possedere una percentuale di azionariato pari al 60% e che lo stesso ha comunque dichiarato di non aver intenzione di offrire come anche nei successivi 12 mesi, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 28 del 2005, la partecipazione entro la soglia rilevante di cui è consentita l'offerta, 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:

1. ha nominato l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno
2. ha costituito al suo interno il "Comitato Controllo, Rischi, Remynerazioni e Parti Correlate" (nonché più semplicemente "Comitato Controllo e Rischi").

Il Comitato è costituito da Amministratori "independenti" 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 nor-

me e delle procedure aziendali. Tale Sistema deve tendere ad agevolare l'identificazione, la misurazione, la gestione ed il monitoraggio adeguato dei rischi assunti dall'Emittente e il grado della sua esposizione ai fattori di rischio, tenendo conto delle possibili correlazioni esistenti tra i diversi fattori di rischio, della significatività probabile 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.

2. Rischi finanziari

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

2.1. 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. I rischi 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 sfitto 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 sopraccitato 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 *volatility 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 massimizzare 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 concesso 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 Carogruppo 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 contratti di elevato *standing credit*. Si ritiene che le svalutazioni già effettuate siano rappresentative del rischio effettivo di insolvenza. Con riferimento ai depositi bancari, si segnala che il Gruppo opera su base continuativa e duratura, con contratti di primario *standing*, con adeguato rating creditizio limito, e, conseguentemente, l'accesso al 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 predeterminate.

Il Gruppo dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2020 per 24.823 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 da Izzorista di riferimento Cpl 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'Izzorista in un'unica trancia, avrà una durata quinquennale e prevederà 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 pre-stazione di alcuna garanzia da parte di Nova Re.

I finanziamenti in essere stipulati per finanziare l'acquisizione e degli immobili di proprietà e quello concesso 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 D.V.

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, 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 in capo al 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. Staccia 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 reputative utili al miglioramento della comunicazione aziendale e 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 giuridiche 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 SIlQ.

- **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 abus di mercato (Reg. UE 596/2014 e relative disposizioni attuative europee e nazionali) e quali il Decreto

Legislativo 10 agosto 2016, n. 107), alla disciplina in materia di operazioni con parti correlate ai sensi del Reg. Consob 17221/20 e agli obblighi di disclosure prescritti da D.Lgs. 58/98 e da Reg. Consob 11971/99. È inoltre previsto un monitoraggio costante della evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili implicazioni 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 dell'informazione economica, patrimoniale e finanziaria prodotte, attraverso adeguate procedure amministrative - contabili, per l'elaborazione del Bilancio d'esercizio, del Bilancio consolidato, del bilancio semestrale e del bilancio delle informazioni contabili. Le attività operative di pianificazione 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 a rischio e alla mitigazione degli impatti sono i seguenti: le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono esaminate con il supporto di professionisti specializzati se e quando 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 impositiva e quella esente. La Direzione contabile, 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 a 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 dal e 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 Res S.p.A.

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) e 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:

1. nessun socio possieda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nei confronti della società e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili (cd. requisito del controllo);
2. almeno il 25% delle azioni sia detenuto da soci che non possiedono al momento dell'offerta, direttamente o indirettamente, più del 25% dei diritti di voto nei confronti della società e più del 25% dei diritti di partecipazione agli utili (cd. 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 settantotto nella percentuale e 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 SIQ, 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 dell'offerta (che potrà aver luogo, a titolo esemplificativo, mediante cessioni di Azioni, Accredited Book Building (ABB), aumenti di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione riservate a soggetti diversi da azioni su che detengono 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 collaterali rispetto alla partecipazione detenuta dall'Offerente) che consentano di farsi 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 previsti dal regime speciale SIQ con riferimento alla c.d. "gestione esente", la massima base impositiva viene ricondotta ad un trattamento impositivo societario già previsto per la c.d. "gestione impositiva" ed assoggettata a tassazione personale con il regime tipico di tassazione ai fini IRPEF 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 aggregati a 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 rinvia quanto esposto di seguito. Lo Statuto all'art. 4, prevede:

1. Regole in materia di investimenti

"La Società non investirà in un obbene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie:

- direttamente, in misura superiore al 2/3 del valore totale del proprio patrimonio immobiliare;
- direttamente, o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, in misura superiore al 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 carattereistico urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobiliare che siano oggetto di concessori 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:

- direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore al 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società;
- 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 al 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:

- 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;

- 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, suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalle attività 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, ai limiti di concentrazione dei rischi e di leva finanziaria previsti dai precedenti punti 1., 2. e 3. trovano applicazione fino a quando la Società mantiene la qualifica di S.I.Q. Veruta meno la qualifica di S.I.Q. con conseguente definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate nei casi previsti dalla normativa anche regolamentare di volta in volta applicabile, tali regole cessano 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 SING S.p.A. né a livello consolidato dal Gruppo Nova Re.

CORPORATE GOVERNANCE

Le informazioni sul sistema di corporate Governance di Nova Re S.I.Q. 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 T.U.F.

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 fusione e stoccaggio autorizzato info@nove.it o al rinvio www.jinfo.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 25 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:

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

1. Sorgente SGR Fondo "Intorletto Comparto Akrotorio", Tiziano Compagno, San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due,
2. Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore del Ragioniere 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 Comittemi, Serena La Torre, Elisabetta Maggini, Luisa Scovazzo e Andrea Maria Azzaro.**

I Consigliere sono stati tratti dalla lista presentata dall'Azionista di maggioranza Sorgente SGR-Fondo "Intorletto Comparto Akrotorio", Tiziano Compagno, San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, che ha conseguito voti favorevoli pari a 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 del Ragioniere e Periti Commerciali che ha conseguito voti favorevoli pari al 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:

1. di individuare nel Presidente del Consiglio Giancarlo Cremonesi l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

2. di nominare Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società;

3. 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, Gianmario Comptoneri 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:

1. **Giancarlo Cremonesi** – Presidente;
2. **Stefano Cervone** – Consigliere Delegato;
3. **Gaetano Caputi** – Consigliere Indipendente;
4. **Claudio Carserà** – Consigliere;
5. **Gian Marco Committeri** – Consigliere Indipendente;
6. **Serena La Torre** – Consigliere Indipendente;
7. **Elisabetta Maggini** – Consigliere;
5. **Giuseppe Pecoraro** – Consigliere Dipendente;
3. **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 avere 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 da socio di maggioranza Sorgente SGR S.p.A., quale gestore in via discrezionale ed indipendente del Fondo Tirrotto Comparto Akrotirion, del Fondo Tiziano Comparto San Nicola, del Fondo Donatello Comparto Tiziano e Puglia Due, con il voto favorevole del 99,0096% 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 9,9924% del capitale votante.

In data 16 novembre 2019, 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 dall'art. 2386 cod. civ., aveva coperto alla carica di Consigliere Lara Antonietta Fasano, previa verifica della sussistenza in capo alla stessa dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per l'assunzione della carica di Consigliere, valutando a tal proposito i requisiti di non esecutività ai sensi dell'art. 2 del Codice di Autodisciplina della Società Quotata.

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 dello Statuto sociale, aveva coperto 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 dottoressa Serena La Torre e del dott. Giuseppe Pecoraro, quest'ultimo già convocato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 marzo 2019. Tali ultimi Amministratori

1. sono stati proposti dal Azionista di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. in amministrazione straordinaria, in qualità di gestore in via discrezionale e indipendente dei Fondi Tirrotto Comparto Akrotirion, Tiziano Comparto San Nicola e Donatello Comparto Tiziano e Comparto Puglia Due,

2. si sono dichiarati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, n. 58/98, dall'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/17 e dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina della Società Quotata.

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

I Sindaci Giovanni Vaccarato, 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 Niccolò, Donatello Comparto Tuiparo e Comparto Puglia Due, con il voto favorevole del 189,99% del capitale votante, mentre il Presidente del Collegio Luigi Mandolesi ed il Sindaco supplente Sergio Manicotti 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 al recupero 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 IEF n. 162/2003 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-duodecies a 144-quinquies del 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.

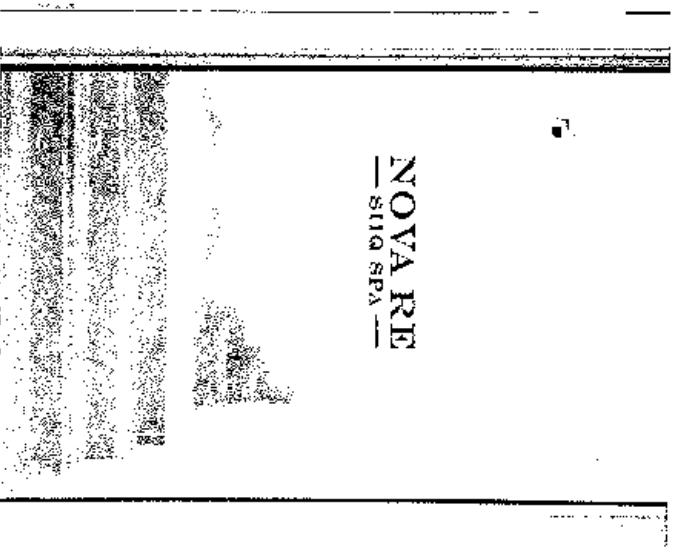
Società di Revisione

La Società incaricata della revisione legale dei conti di Nova Re SIF S.p.A. sino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 è la Grant Thornton S.p.A. come deliberato da l'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-quater, comma 1, del Regolamento dell'Istituto di Borsa del 123-ter del TUF, la "Relazione sulla remunerazione" è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vi-

gente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito Internet della Società, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato Info:



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:

1. Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo – Parte Generale e Parte Speciale;
2. Allegato A - Il D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231;
3. Allegato B - E 100 del Reati Presupposto;
4. Mappatura dei rischi ai sensi del D.Lgs. 231/2001;
5. Organigramma aziendale;
6. Codice Etico;
7. Regolamento dell'Organismo di Vigilanza.

In data 30 gennaio 2019, il Consiglio di Amministrazione ha approvato un aggiornamento del Modello Organizzativo reso 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").

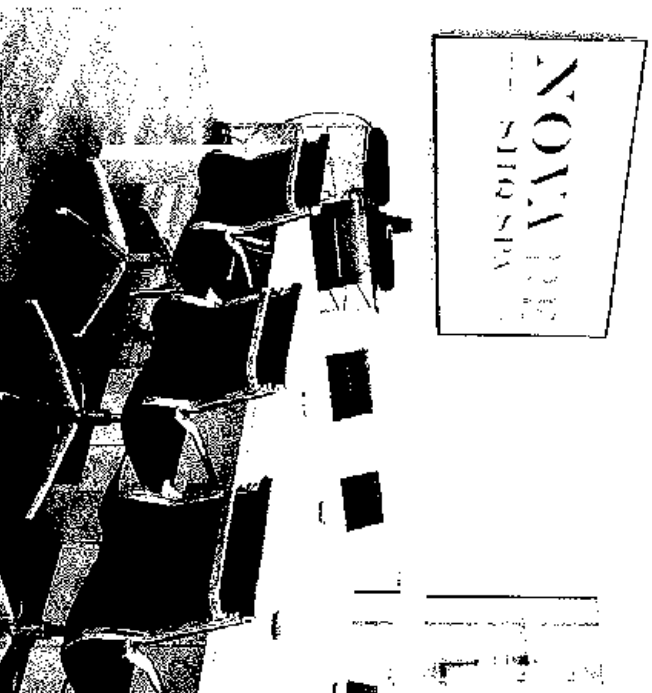
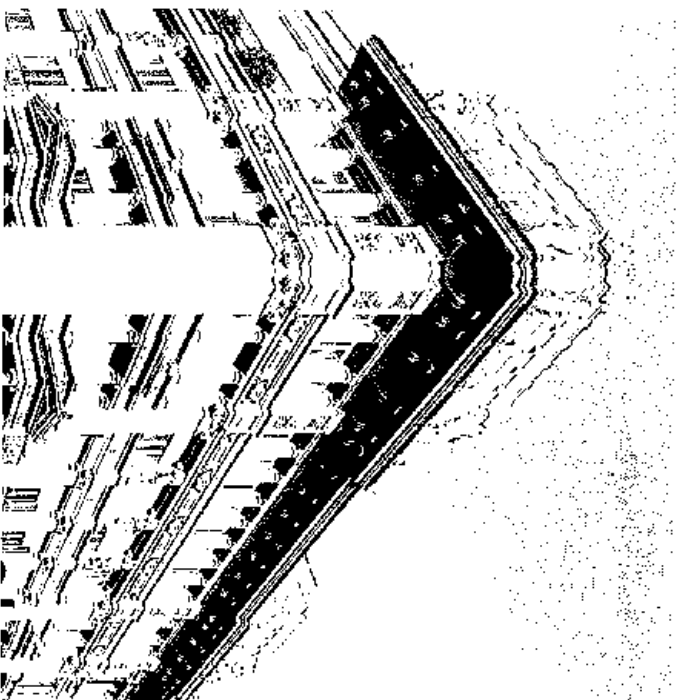
Più in particolare, sono stati sottoposti ad aggiornamento sia la Parte Generale che la Parte Speciale del Modello Organizzativo con l'adattamento del novero dei Reati Presupposto previsti dal D. Lgs. 231/2001, con particolare riferimento alla sezione relativa ai reati contro la P.A. e l'introduzione 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 alle 0,00156 con 335 azioni mentre il Consigliere di Amministrazione Claudio Carsetti risulta titolare di una quota del capitale sociale pari alle 0,000095%, con 20 azioni.

restanti membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non detengono quote di partecipazione nel capitale sociale di Nova Re Sio S.p.A., né direttamente né indirettamente per i titolari 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 Rec/Estre Ing. Claudio Carserà e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 154-bis de. T.U.F. e 21-bis dello statuto sociale, e Chief Financials Officer Dott. Giovanni Carrone.

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. 38.265 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 descritt

to nell'Allegato J - Rapporti con parti correlate delle note esplicative del Bilancio di esercizio e nell'Allegato L - 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 L.F. 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 a 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 Res SIO 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. 16391/2007).

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 art. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Reg. Consob n. 11971/29 (e s.m.i.).

Definizione di PMI

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'art. 1, comma 1, lettera w-quadter.I), del T.U.F., si segnala che ai date del presente bilancio, la Società rientra in tale definizione in quanto ha un fatturato inferiore ai 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.



In data 9 giugno la Società ha visto confermata la certificazione ISO 9001:2015

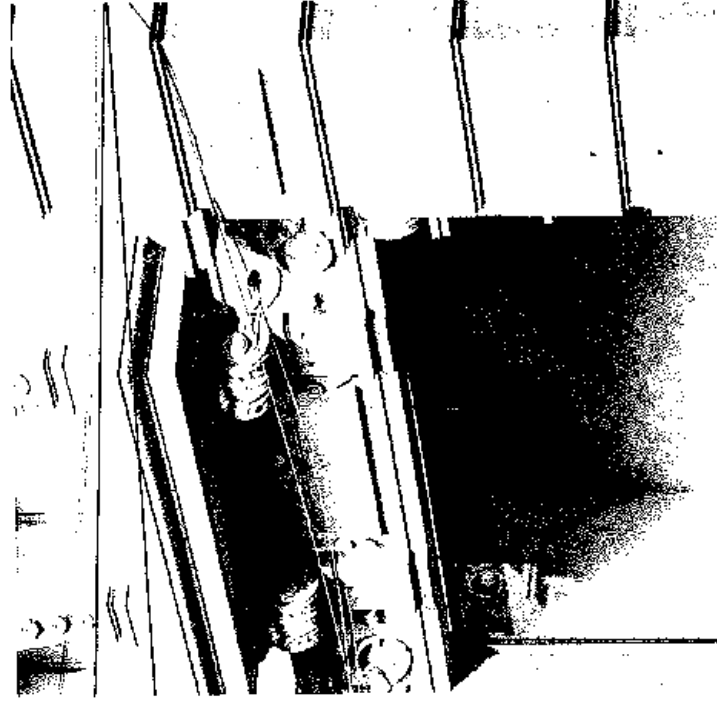
AGGIORNAMENTO IN MERITO AGLI EFFETTI DEL COVID-19 SUI CONTI 2020

Il 2020 è stato dominato dalla pandemia COVID-19, che ha determinato uno stato di emergenza sanitaria a livello globale che all'inizio 2021 risulterà 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, manifestare e dei servizi considerati non strettamente essenziali, al fine di arginare la diffusione del contagio. Il virus ha avuto un impatto vasto sull'economia mondiale, causando una profonda crisi economica.

La Direzione ha prontamente posto in essere azioni preventive 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/berghiero 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 Corsetti) 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 rinegoziare 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 fiere colpite e di limitare gli impatti negativi

su le località 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 dei Soppo 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 ritorno 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 caratterizzata dall'attività dei precedenti tenants, l'esperto dei rimborsi previsti nei contratti eventualmente 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, a rinvia, 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.c. "free rent").

Inoltre, semore 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 facilità di riacquistare il complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato a Verona ed acquisito dalla Società in data 10 maggio 2013, venendo così definitivamente meno l'opzione di riacquisto originariamente accordata ad Hotel alla Salute S.r.l. in data 14 luglio 2013. Nova Re ha sottoscritto una scrittura privata con Hotel alla Salute S.r.l. in cui le parti si danno atto che:

1. Il diritto di opzione con cui il conduttore poteva riacquistare l'immobile è definitivamente decaduto;

2. 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;
3. 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;
4. 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 (salvo rivalutazioni ISTAT); con sono al momento previste opere di ampliamento interventi di copex contribution da parte della proprietà.

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

1. un decremento del valore del mercato per tutti gli immobili in portafoglio delle asset class alberghiera e retail;
2. un decremento del valore dell'obbligazione nel Fondo "TBFE 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;
3. 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 155 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 698 migliaia di Euro in agione del trattamento contabile IFRS 16 che prevede la neutralizzazione di tali effetti lungo le durate contrattuali.

In merito a potenziali scenari di tensione finanziaria, la Società non ha effettuato un aggiornamento del piano di tesoreria, perpendo in

Nel mese di novembre 2020 CPI ha sottoscritto un aumento di capitale per cassa per circa 26 milioni di Euro

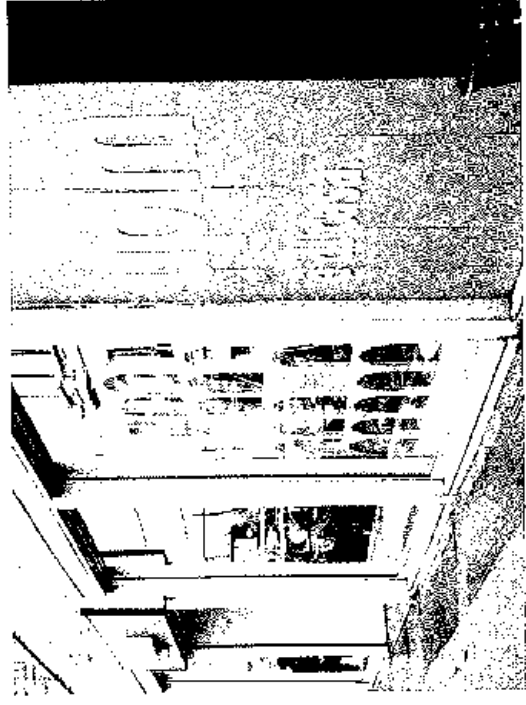
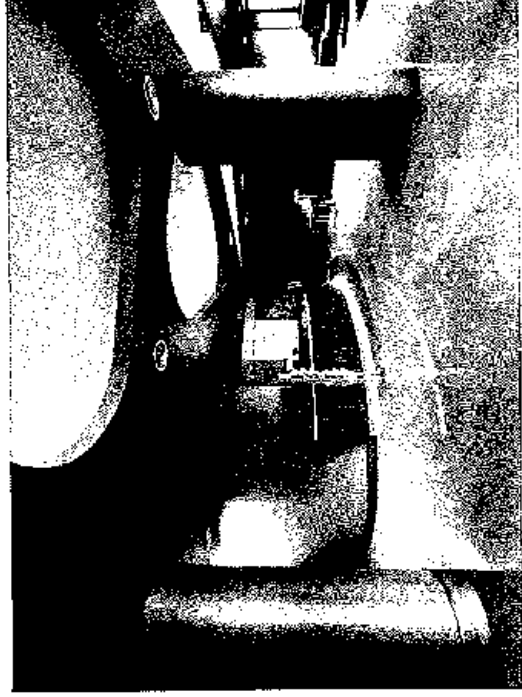
consecrazione uno scenario necessariamente di breve termine, e condotto uno stress test sui flussi di cassa, allo scopo di anticipare eventuali criticità e tensioni che si potrebbero determinare nella gestione finanziaria del Gruppo.

Alla luce degli elementi di contesto e dell'incertezza sulla 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 diminuzione o riduzione dei canoni di locazione che sarebbero scaturiti derivare dalle interdiczioni ai 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 richiederne 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 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 (cd. Decreto Liquidità). Nel settembre 2020 Nova Re 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 d'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'inverso 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 Cpl P&G, una delle realtà immobiliari più solide e dinamiche a livello internazionale, che possiede la S&P 500 e uno dei player centrali e prospetticamente più attivi sul mercato domestico ed europeo, con obiettivi di crescita decisamente ambiziosi. L'obiettivo strategico dichiarato da Cpl P&G è quello di rendere Nova Re piattaforma per gli investimenti attuali e futuri del Gruppo Cpl P&G in Italia.

Alla data del Documento di Offerta Pubblica di acquisto totalitaria, Cpl Property Group S.p.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 di società quotata, sia di SIQ, con il rinvio a ben definire 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, a dimensione, la qualità e la performance dei propri programmi di proprietà.

Infatti, come dichiarato, sempre nel Documento di Offerta Pubblica di acquisto totalitaria, Cpl 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 Cpl P&G, anche ulteriori aumenti di capitale in Nova Re che, un tempo agli aumenti di capitale previsti dal piano industriale Nova Re 2020 *Strategic Fast Plan*

e ac 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 Cpl P&G, a fine di mantenere la quota di partecipazione detenuta da Cpl P&G nel capitale di Nova Re sotto la soglia del 60%, onde consentire il mantenimento della qualifica di SIQ.

A tal fine, coerentemente con le attuali caratteristiche del mercato dei Rents e del SIQ 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.

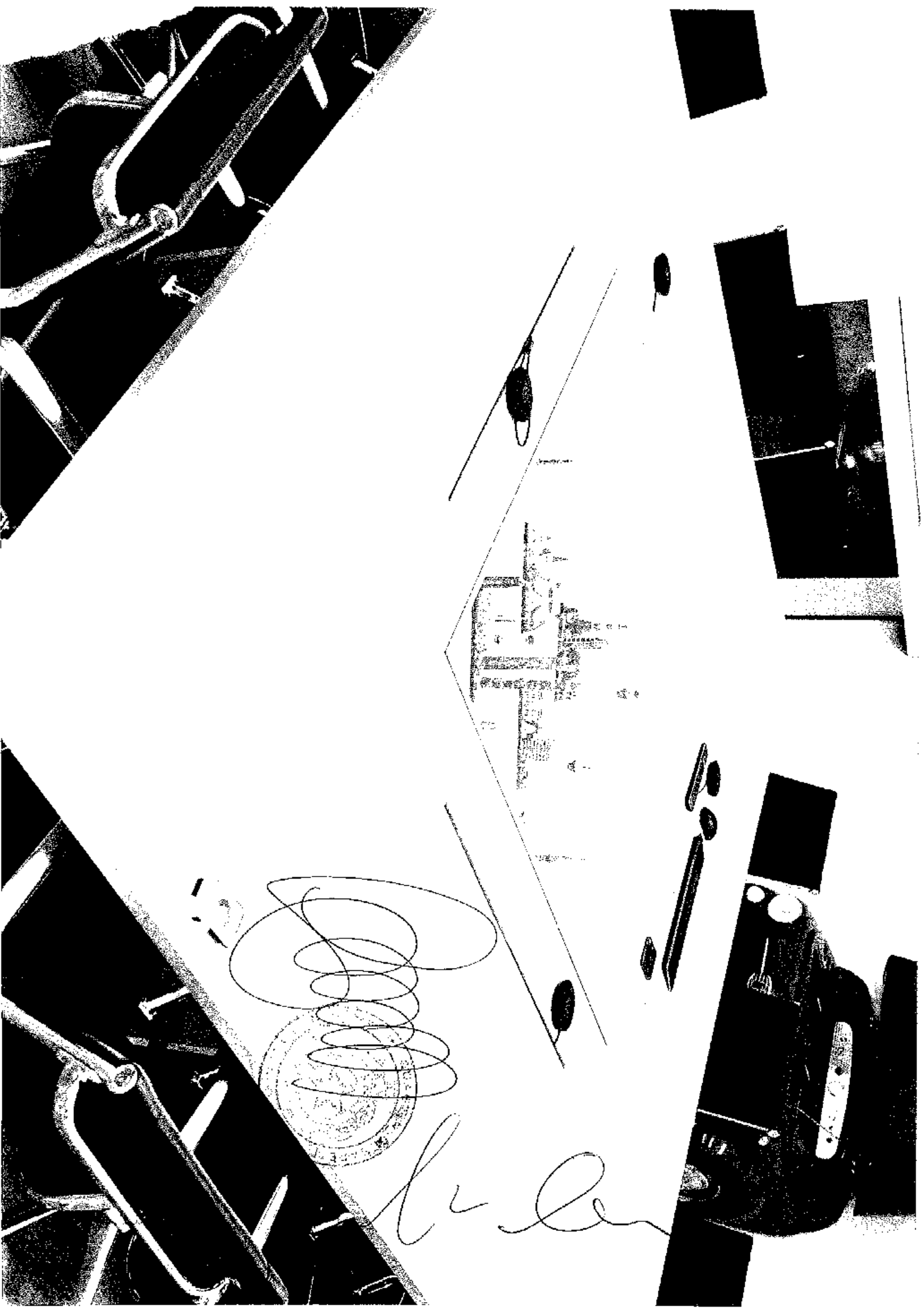
Con riferimento alla struttura finanziaria, l'operazione finalizzata nel mese di gennaio Cpl Property Group S.p.A. ha confermato la piena volontà di dare supporto e consolidamento e alla progressiva espansione del business di Nova Re. La struttura finanziaria della Società ne esce rafforzata in un'ottica di medio-lungo periodo, ponendo le basi per una stabile redditività prospettica. La sottoscrizione del contratto di finanziamento con l'azionista Cpl Property Group ha permesso il rimborso anticipato e volontario del mutuo ipotecario

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

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 linea di volta è confermato ai 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 reale esistente, accrescendo significativamente il relativo portafoglio immo-

bitare 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 Cotese Immobiliare S.r.l. nella Nova Re SIQ 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.



NOVARE SIIQ S.P.A. DATI SIGNIFICATIVI

RICAVI DA LOCAZIONE

€ 5.392

MIGLIAIA AL 31 DICEMBRE 2020 VERSUS
€ 4.850 MIGLIAIA AL 31 DICEMBRE 2019

EBITDA

€ -143

MIGLIAIA AL 31 DICEMBRE 2020 VERSUS
€ -324 MIGLIAIA AL 31 DICEMBRE 2019

Di seguito riportiamo 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.

(VALORI IN MIGLIAIA DI EURO)

	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)	(92)

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 si decrementa rispetto ai 3,7 milioni di Euro del 31 dicembre 2019 per:

- l'effetto combinato delle riduzioni temporanee concesse ad alcuni conduttori per circa 0,6 milioni di Euro nel 2020;
- la svalutazione di crediti commerciali per 0,2 milioni di Euro.

3. l'incremento netto dei ricavi da locazione rispetto a 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 e 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 da 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

(VALORI IN MIGLIAIA DI EURO)

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 CP 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 incidenza dei debiti

da COVID-19 sul mercato immobiliare sottostante 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 SING S.p.A. al 31 dicembre 2020 rispetto al 31 dicembre 2019.

2020

2019

123.164	128.286
(85.147)	(67.943)
(39.919)	(61.498)

finanziari a seguito della sospensione del pagamento delle rate di capitale e interessi dei finanziamenti bancari e del leasing immobiliare per le moratorie concesse da D.L. Cura Italia. Nel settembre 2020 Nova Re SING S.p.A. ha ottenuto un finanziamento pari a 2 milioni di Euro, garantito dal Medicreditto Centra e, 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 CP - FG 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 Res SIIQ S.p.A. con il Risultato netto e il Patrimonio netto consolidati al 31 dicembre 2020:

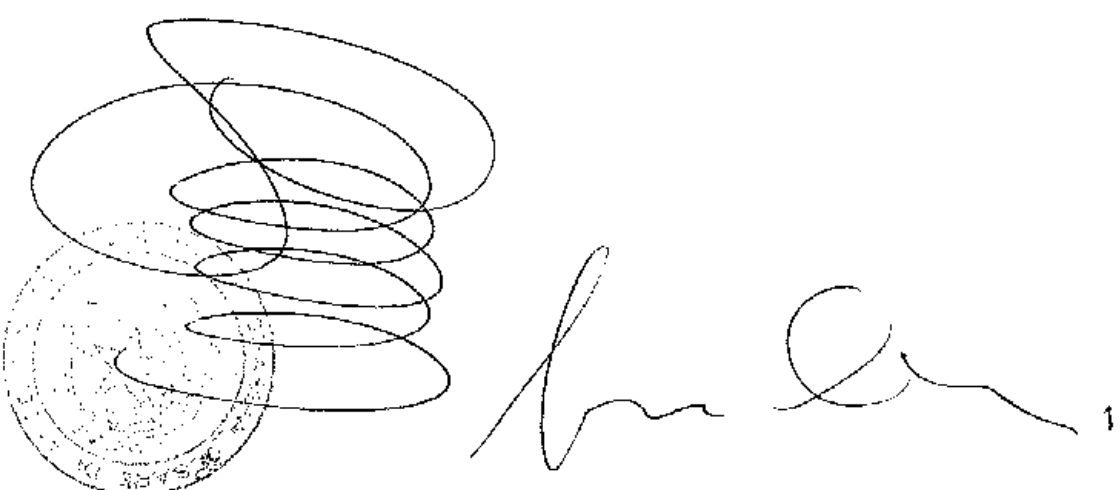
VALORI IN EURO	31/12/2020		31/12/2019	
	PATRIMONIO NETTO	RISULTATO	PATRIMONIO NETTO	RISULTATO
Valori della Capogruppo	85.146.632	(9.147.540)	67.943.410	304.208
Iscrizione Patrimonio netto rettificato controllata	3.776.673	0	3.366.321	0
Effetto fiscale PPA	224.420	0	224.420	0
Risultato esercizio rettificato controllata	(982.627)	(982.627)	517.364	517.364
Fisca (tà 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	374.137

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Il Bilancio d'esercizio di Nova Re 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,
- presso atto del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 dal quale risulta un risultato negativo di esercizio pari a 9.147.540,19 Euro;
 - presso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e delle vigenti disposizioni di legge;
 - presso atto della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione delle Società di Revisione;
- Delibera**
- di approvare il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione e sul la gestione;
 - di rimborsare a nuovo la perdita dell'esercizio pari a 9.147.540,19 Euro*.



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the text "NOVA RE S.p.A." and "REGISTRO IMPRESE" around the perimeter, with some illegible text in the center. The signature is a cursive, stylized name.

INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA



Ne la 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 attività, voce che non rappresentano le attività caratteristiche della società.

NET ASSET VALUE METRICS: sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni su 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 si attende non si manifestino in condizioni di normale attività in un'ottica di lungo periodo.

Nel 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'**E-**

PRA NAV and **EPRA NINNAV**, nuovi indicatori 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 impatto sulla fiscalità d'eredità 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'avvicinamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

EPRA Net Asset Value (NAV): non esenzia il fair value degli strumenti dimostrando un obiettivo di lungo periodo la continuità aziendale è il caso del Patrimonio netto di pertinenza (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il fair value degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

EPRA Triple Net Asset Value (NINNAV): rappresenta il caso del Patrimonio netto di pertinenza includendo il carico di fair value delle principali componenti patrimoniali che non siano incluse nell'EPRA NAV, quali gli strumenti finanziari di cui è un debitore finanziario e le imposte differite.

NET DISPOSAL VALUE (NDV): rappresenta il valore per gli stakeholder in uno scenario di vendita della società, dove la "scarsità" differita, gli strumenti finanziari e altri aggiustamenti sono calcolati nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario di vendita il Patrimonio netto di pertinenza dei Groupo viene rettificato per tenere conto del for-volve 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 delle società, sui ricavi lordi di locazione. Gli EPRA Cost Ratios sono divisi al lordo e al netto dei costi diretti di vacancy.

EPRA Net Initial Yield (NIY): è un indice di misurazione delle performance ed espone il rapporto tra i ricavi da locazione di fine periodo e ricavi lordi (comprensivi di ricavi variabili e temporeni), al netto dei costi ope-

rativi 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 ricavi da locazione di fine periodo e ricavi variabili (comprensivi di ricavi variabili e temporeni) e a "peg me", ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e stop up).

EPRA Vacancy Rate: misura il tasso di sfritto (occupancy) del portafoglio come rapporto tra il presumibile canone di mercato (ERV) e i ricavi 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'acquisizione del 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 SHARE	€ MLN	€ PER SHARE		
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%		-13,5%	
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	83,7%		97,2%		-13,5%	

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

	DECEMBER 31, 2020	DECEMBER 31, 2019
EPRA EARNINGS (EUROS)		
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	(1707.525)	(2.065.218)
Basic number of shares	22.025.109	11.012.554

L'indicatore EPRA Earnings è stato 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 de-

rivati 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. Impatto infine sul risultato anche gli effetti eccezionali riconducibili alla emergenza sanitaria da COVID-19 in atto.

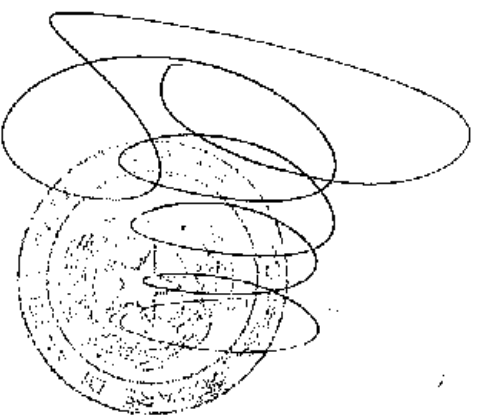
Nella tabella seguente si riportano i nuovi indicatori EPRA Nav che vengono rappresentati per la prima volta in questa relazione finanziaria. In linea con l'EPRA Best Practices Recommendations, viene rappresentata una conciliazione del metodo di calcolo tra i vecchi e i nuovi indicatori e viene sviluppato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

Investito  Nuovo

	2020	2019
EPRA NET ASSET VALUE METRICS		
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 IPUC1 (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:		
vi) 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 (MNNAV)		
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 MNNAV	85.051.409	68.506.716
Fully diluted number of shares	22.025.109	11.012.554
EPRA MNNAV PER SHARE	3,9	6,2

Investimento Invariato Risolto ~~2020~~ Nuovo

EPRA NET ASSET VALUE METRICS	EPRA NAV		EPRA NTVA		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 PUC (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 IP5	(123.347)	43.230	(123.347)	43.230		
vi) 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	69.745.498	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

L'NRVNAV 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 C.P. Property Group S.A. per 26 mil. di Euro.

Per lo stesso motivo anche l'NTA si incrementa rispetto al risultato dello stesso periodo dell'esercizio precedente (+22%). La differenza relativa 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 a fair value del debito finanziario, determinato attuizzando 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 Yie di (NIV) e l'EPRA "topped-up" NIV:

	2020	2019
EPRA NIV AND "TOPPED-UP" NIV (EUROS)		
Investment property - wholly owned	120.450.000	118.700.000
Investment property - share of JVs/Funds		
Trading property (including share of JVs)		
Less: developments		
Completed property portfolio	120.450.000	118.700.000
Allowance for estimated purchasers' costs		
Gross up completed property portfolio valuation	120.450.000	118.700.000
Annualised cash passing rental income	5.891.619	5.327.769
Property outgoings	1.066.890	1.152.366
Annualised net rents	4.824.929	4.175.403
Add: national rent expiration of rent free periods or other lease incentives	500.000	542.717
Topped-up net annualised rent	5.324.929	4.718.120
EPRA NIV	4.095	3.590
EPRA "topped-up" NIV	4.095	3.590

Il NIV è ottenuto riportando i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (compensivi 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 verifiche che la società è contrattualmente legittimata a considerare alla data di chiusura di ogni esercizio (ricicrazione e altre variazioni).

L'EPRA Topped-up NIV è un indice di misurazione delle performance ottenuto rielaborando l'EPRA Net Init al Vald con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (compensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali "bonus" e "step up") del canone e step up).

L'EPRA vacancy rate risulta al 31 dicembre 2020 pari allo 0% (1,5% l'anno precedente).

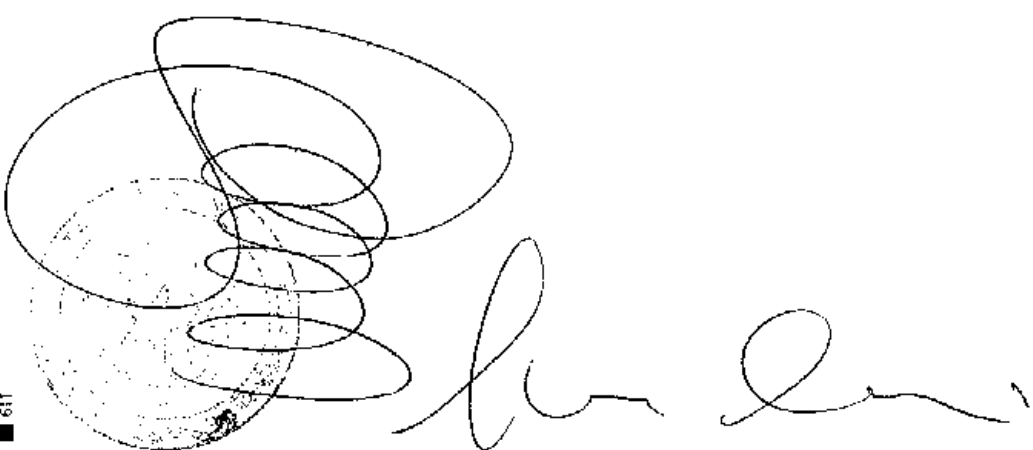
Il Patrimonio Immobiliare da considerarsi ai fini del NIV include:

1. gli immobili interamente detenuti;
2. eventuali immobili detenuti in joint ventures;
3. gli immobili detenuti "off trading". Non sono ricompresi gli immobili in via di sviluppo e i terreni (investimenti immobiliari in sviluppo).

L'EPRA vacancy rate risulta al 31 dicembre 2020 pari allo 0% (1,5% l'anno precedente) in conseguenza del raggiungimento della piena occupazione 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

Estimated Rental Value of vacant space	DECEMBER 31, 2020	DECEMBER 31, 2019
	A	106.064
	B	7.123.627
Estimated rental value of the whole portfolio		7.148.237



Nei la tabella seguente si riporta il calcolo del Epra Cost Ratios:

	DECEMBER 31, 2020	DECEMBER 31, 2019
EPRA COST RATIOS (EUROS)		
	Include:	
(i)	Administrative/operating expense line per IFRS income statement	5.173.644
(ii)	Net service charge costs/fees	4.896.647
(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)	5.173.644
(ix)	Direct vacancy costs	
	EPRA COSTS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	5.173.644
(x)	Gross Rental Income less ground rents - per IFRS	5.851.809
(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	5.851.809
	EPRA Cost Ratio (including Direct Vacancy Costs)	87,9%
	EPRA Cost Ratio (excluding Direct Vacancy Costs)	87,9%

Il decremento dell'EPRA cost ratio è correlato all'effetto combinato del "incremento netto dei ricavi da locazione rispetto al precedente esercizio per circa 0,5 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'arricchimento delle "plusvalori 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 presentati costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

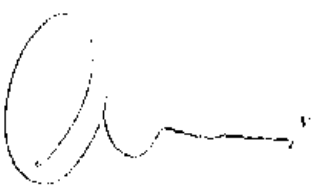
Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

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

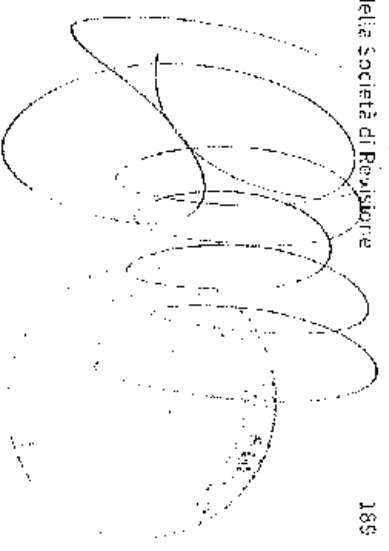
CAPITAL EXPENDITURE EURO/000	31/12/2020	31/12/2019
Acquisitions	0	0
Development	0	0
Investment properties		
Incremental leasable space	0	0
Net incremental leasable space	308	900
Tenant incentives	650	3.196
Other material non-allocated types of expenditure	0	0
Capitalised interest (if applicable)	0	0
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 i capex contribuiti ed erogati al cliente CWS 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.



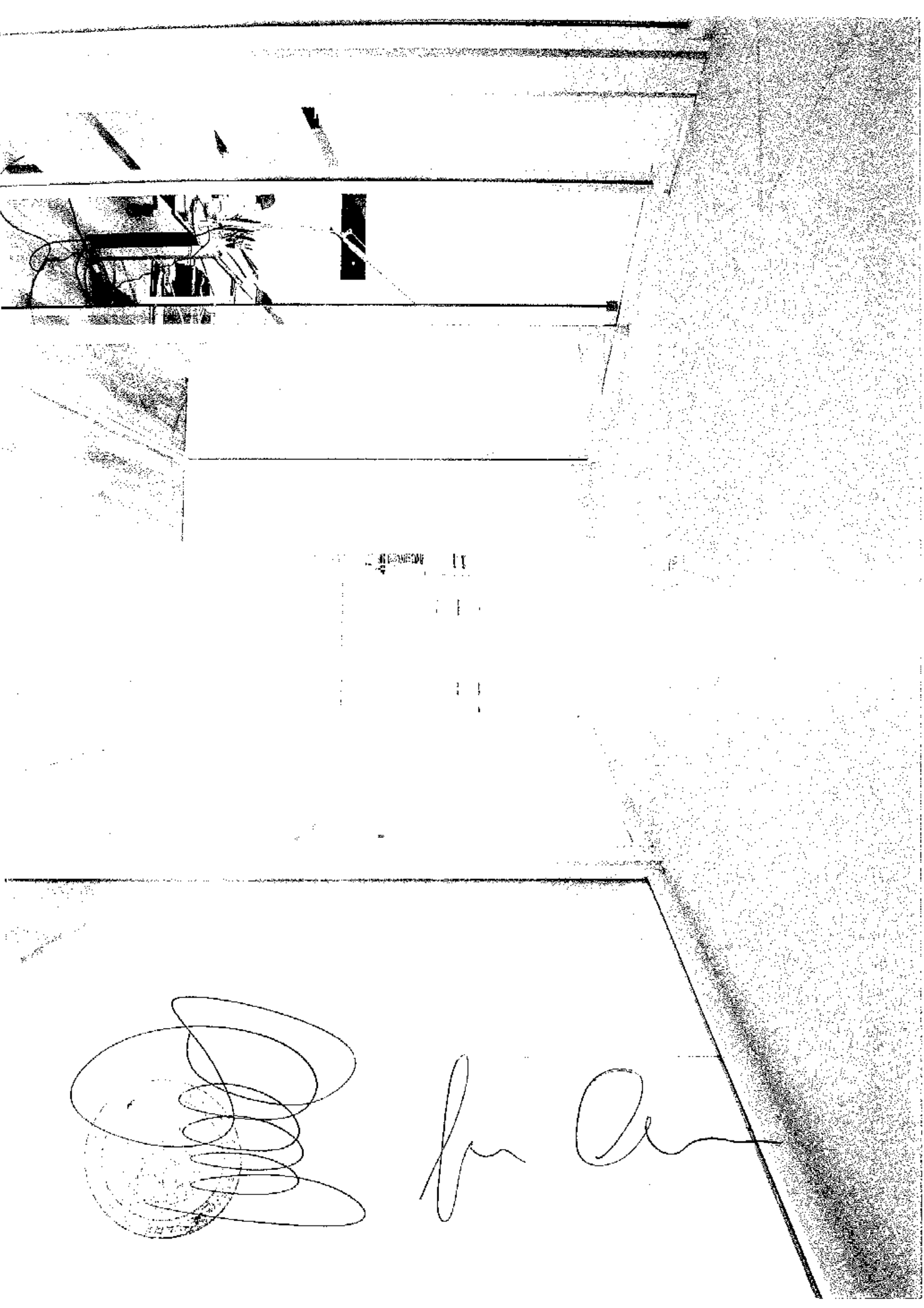
Prospetti contabili consolidati	124
Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	125
Prospetto consolidato dell' Utile/Perdita d'esercizio	128
Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo	130
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato	132
Rendiconto finanziario consolidato	134
Note esplicative	135
Attestazione del Bilancio consolidato	187
Allegati	188
Relazione della Società di Revisione	185



PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DEL GRUPPO NOVA RE S.I.Q. S.P.A. **PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI**

I prospetti contabili consolidati sono redatti in unità di Euro.





11

11

11

[Handwritten signature]

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

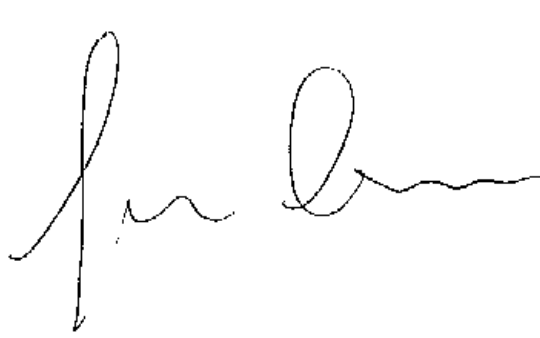
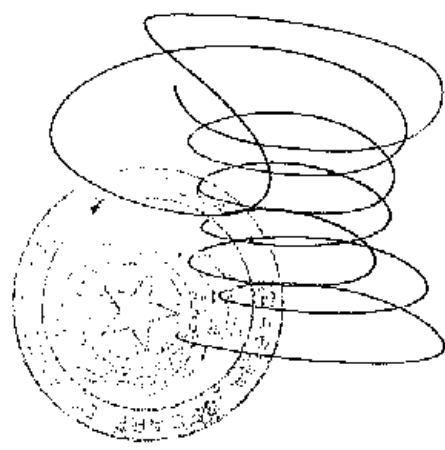
	NOTA	31/12/2020	DI CUI CON PARTI CORRELATE	31/12/2019	DI CUI CON PARTI CORRELATE
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	120.450.000	0	118.700.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.948.236	0	7.241	0
Diritto d'uso	3	65.331	0	1.085.026	990.703
Attività immateriali	4	112.218	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 fair value	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

SEP-C

tab. 10

Prospetto de astuziar cre patrimoni a e finansiar a consolidat

	NOTA	31/12/2020	DI CUI CON PARTI CORRELATE	31/12/2019	DI CUI CON PARTI CORRELATE
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		11.753.266	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	313.179	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
Salari e stipendi		(1.104.348)	0	(1.109.756)	0
Contributi		(298.897)	0	(308.357)	0
Trattamento di fine rapporto		(96.845)	0	(92.108)	0
Altri costi del personale		(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 fair value 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)

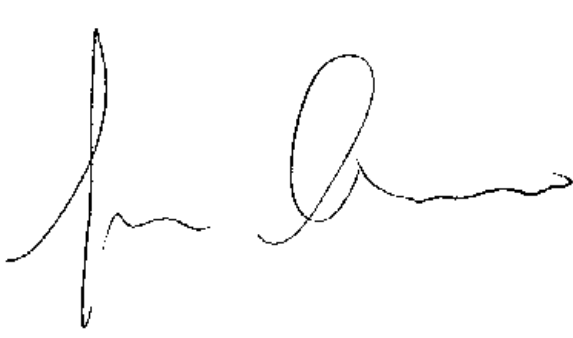
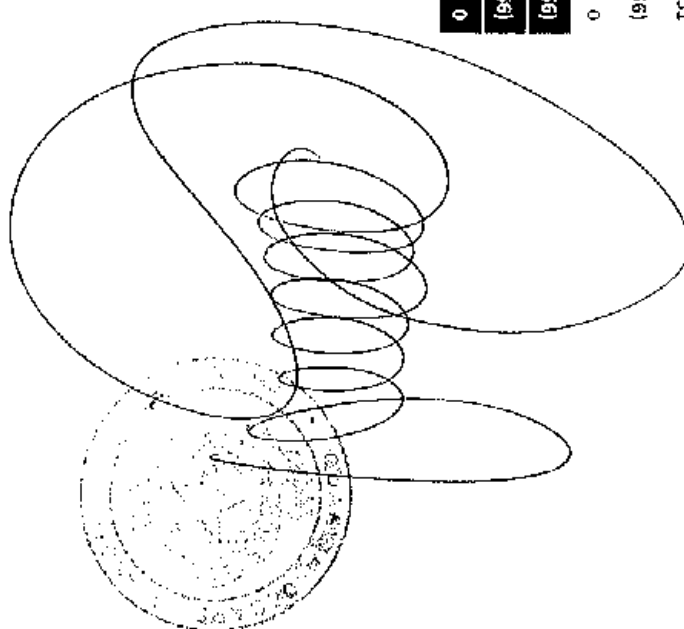
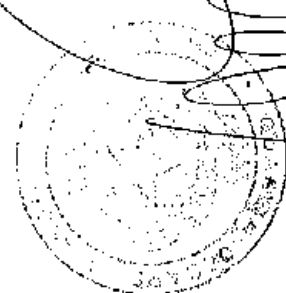
segue

segue

	NOTA	31/12/2020	DI CUI CON PARTI CORRELATE	31/12/2019	DI CUI CON PARTI CORRELATE
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
RESULTATO 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)	371.138	(2.216.856)
UTILE/(PERDITA) DI TERZI		0	0	0	0

* Attribuito all'unico azionista di diritto al bilancio al 31 dicembre 2019, a valle dell'adeguamento all'orizzonte di riferimento al 31 dicembre 2019, con l'effetto di una riduzione del valore netto equo di 2.216.856 euro.

Prospetto di riepilogo del bilancio consolidato al 31/12/2019

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

	31/12/2020	31/12/2019
UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(9.320.485)	371.138
Variazione della riserva di cash flow hedge	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

** Valori non assicurati sul conto economico



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	RISERVA DA FAIR VALUE	RISERVA LEGALS	ALTRE RISERVE	ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	UTILI (PERDITE) A INIZIO ANNO	UTILI (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	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	0	(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	0	0	0	0	1.477.912	(1.477.912)	(1.477.912)	0	0	0
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	(62.747)	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	7.856.416	7.107.340	(3.601.214)	(18.127)	(3.574.960)	371.137	0	68.340.833

segue

segue

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	RISERVA DA FAIR VALUE	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE	ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	UTILI (PERDITE) ANNUO	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	UTILE (PERDITA) DI TERZI	TOTALE
SALDO AL 1/1/2020	37.274.898	22.931.342	7.650.416	7.107.340	(3.601.214)	(38.127)	(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

Presenze e variazioni da Patrimonio netto consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2020	31/12/019	DI CUI CON PARTI CORRELATE
RISULTATO ANTE IMPOSTE	(9.881.475)	203.226	(2.216.856)
Rettifiche:			
Ammortamenti	160.264	433.214	283.056
(Rivalutazioni)/(Svalutazioni di immobili (non realizzate)	4.298.812	(3.053.966)	0
(Rivalutazioni)/(Svalutazioni di strumenti finanziari	1.855.000	686.269	959.000
Proventi (oneri) finanziari netti	3.564.720	2.028.183	(75.416)
Oneri finanziari pagati	(223.967)	(2.301.894)	0
Proventi finanziari incassati	161.391	257.164	75.416
<i>Fair value</i> Piano di <i>Performance Share</i>	212.557	55.257	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	96.845	92.108	0
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	188.018	0	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE	732.156	(1.600.439)	(974.800)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	39.603	28.674	0

segue

segue

Re: edizio ne finanziaria consolidata

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2020	DI CUI CON PARTI CORRELATE	31/12/019	DI CUI CON PARTI CORRELATE
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)
<i>Variazione crediti commerciali</i>	19.574	0	(159.361)	(3.569)
<i>Variazione debiti commerciali</i>	(1.636.653)	(97.102)	1.191.051	(16.843)
<i>Variazione altre attività correnti</i>	(776.860)	23.912	123.467	(23.912)
<i>Variazione altre passività correnti</i>	988.499	0	(1.622)	16.989
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	(840.083)	0	(274.272)	0
<i>Variazione crediti tributari</i>	(27.233)	0	346.845	0
<i>Variazione debiti tributari</i>	(406.923)	0	(117.376)	0
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	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)
ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO				
(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
ATTIVITÀ FINANZIARIA				
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 dal *International Accounting Standards Board* (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

Il Bilancio consolidato è sottoposto a revisione legale da parte di Ria Grant Thornton S.p.A.

fornisce dei chiarimenti per determinare se una transazione debba essere contabilizzata come una *business combination* ovvero come un'acquisizione di assets, in merito alla distinzione tra acquisizione di un *business* ovvero acquisizione di un insieme di assets, le modifiche all'IFRS 3 sono efficaci prospetticamente a partire dagli esercizi che hanno inizio 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 e 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'acquisto di beni di un insieme di beni che non ha accesso al mercato è da considerare un'acquisizione di asset; nelle acquisizioni di asset l'acquirente applica 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 impatto sul Gruppo.

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.

Nei periodi sono state adottate alcune modifiche agli IFRS tra cui: se, in particolare, quella all'IFRS 3 *revised* "*business combination*" che

in data 28 maggio 2020 l'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 nei Bilanci consolidati dall'adozione di tale emendamento in quanto, come sopra indicato, fa riferimento a una faccenda socio locatari.

Schemi di bilancio adottati dal gruppo

Gli schemi di bilancio e la relativa informativa sono stati recati 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 prioritari:

- **Prospetto della Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata**, che viene presentato attraverso l'esposizione di stinca 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 de l'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 principali contati 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 coerenti 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 concidono il controllo. Una collegata è un'impresa nel a quale il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza significativa, ma non di controllare le attività rilevanti della partecipata.

principi di corso, da merito 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 del o Stato Patrimonio e del Conto Economico;

- le partecipazioni in società collegate e *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 dei casi 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 terzi interessate 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 terzi interessate 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 terzi interessate, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al valore pro-quota delle attività e passività 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 riconsiderate 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 immobiliare possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'appropriatezza del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'attività di servizi alle aziende.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti a costo comprendendo gli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati a *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 compresi 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 rinvio o dalla cessione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il rinvio o la cessione.

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 corrente e da altre "tag" crevoli 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 e un attore operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, l'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adeguate 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, aggregato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale formazione non è disponibile, all'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) riferimento alla curata dei contratti (in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto del immobile e al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia venduto.

Gli investimenti immobiliari sono valutati separatamente 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 a costo di acquisto o di produzione, al netto dei fondi ammortamento, decontributi in conto impianti e di eventuali perdite di valore.

The image shows two handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a circular stamp with the text "NOVIA RESIQ S.P.A." around the perimeter and a central emblem.

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 al 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 attuando 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 è classificata nella voce *Debiti finanziari verso banche e altri finanziatori* nella 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 future il cui 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 parte 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 la 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 dei 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, ogni qualvolta vi siano circostanze indicanti che il valore di carico non è più recuperabile, viene rivisto per valutarne la perdita 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 al 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, a *fair value* rilevato tra le altre componenti di Conto economico complessivo e a *fair value* rilevato a Conto economico, sulla base 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 (cassa, 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 derivano dall'incasso degli stessi in base al contratto, dai a vendite 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 rappresentati nel 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 rappresentati nel 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 uno scopo diverso dalle 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 del fair value a conto economico.

Gli investimenti temporanei di cui detiene in OICR, quote di fondi comuni di investimento, derivati e eventuali strumenti i cui flussi di cassa non sono rappresentativi del suo 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 la perdita su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento 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

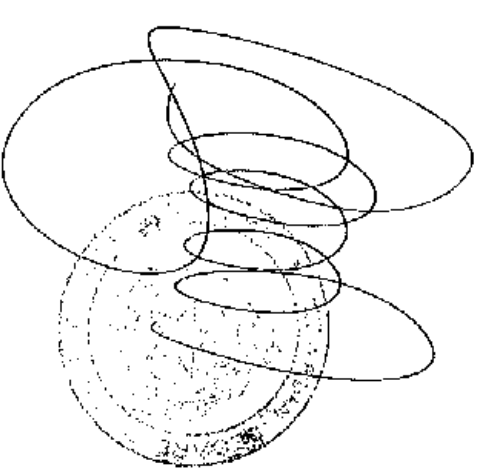
Strumenti finanziari derivati

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

Classificazione

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

- strumenti derivati definiti 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) sui tassi di interesse;



sociali, 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, o rettarmente 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 e della Società Capogruppo il fair value sarà dato dall'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 considererà 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 sulle 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

- strumenti derivati non definitivi di copertura ai sensi dell'IFRS 9, rispondenti ai requisiti di compliance con le politiche aziendali o gestione del rischio di credito.

Gerarchia del fair value secondo IFRS 13

Il Gruppo determina il fair value in conformità all'IFRS 13 ogni volta che tale criterio di valutazione 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 di-

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 dell'articolo 9, paragrafi definitivi è determinato usando il metodo attuariale del a 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 definitivi ed il rendimento delle attività a servizio del piano, sono rilevate immediatamente nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria addebitando ed 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 al a 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 definitivi devono essere determinati moltiplicando la passività/attività netta per il tasso di sconto. Il Gruppo rileva le seguenti variazioni dell'obbligazione netta per benefici definitivi nel corso del venduto, nelle spese amministrative e nei costi di vendita e di distribuzione nel conto economico consolidato (per natura):

- costi per prestazioni di lavoro, compensivi 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 delle ore attualizzate 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 ai fondi rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, l'indebitamento è rilevato in modo diretto e separato nel bilancio, esso o se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, il costo dell'eventuale accantonamento è presentato nel prospetto dell'utilità (perché) deservito al netto della morte rilevate per l'indebitamento.

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 informazione, va quando è probabile che vi sarà un beneficio economico. Tuttavia, se la realizzazione di un ricavo è virtualmente certa, allora l'attività correlata non è un'attività potenziale e la sua rilevazione è appropriata.

Passività finanziarie

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al fair value (va ore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valu-

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 e dell'ibera a loro distribuzione.

Imposte correnti

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

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare e dalle autocritiche 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 immissione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso

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 incondizionale di diffondere 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 riclassificando il costo ammortizzato della stessa ed imputando eventuali differenze al 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, indicandotamente alla 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 esistenti per le diverse specie 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 al 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. *copec contribution*, per lavori di riclassificazione degli immobili, sono portati a riduzione del canone futuro lungo la durata del contratto.

sotto forma di dividendi. Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente.

Imposte differite

In merito alle gestioni non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il periodo 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 rivedibili 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 S.I.Q.S. a fronte del quale possono 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 attesa rinvierimento sono omogenei.

Utilizzo 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, così come l'informazione relativa ad attività/passività potenzialmente 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 e i posticini che derivano dai verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni condotte 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 appropriate valutazioni rilevate da esperti indipendenti e riconosciuta professionalità e onorabilità.

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

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.I.Q.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, l'Industria degli immobili di proprietà e del capitale economico della società controllata Cortese Immobiliare Srl, 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 paritero 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, inերախ, le regole di selezione e nomina degli esperti indipendenti, prevedendo che possano essere nominati solo quei soggetti che rispondono a predeterminati requisiti di professionalità, indipendenza ed onorabilità.

Le valutazioni da parte dell'esperto indipendente sono eseguite per singolo immobile adottando criteri di valutazione comparabili con le previsioni dell'FRS 13 e di seguito illustrati:

- Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto tra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente comprati

Nova Re si è dotata di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione e nomina degli esperti indipendenti

- vendita e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrentiali.
- **Mercato Reddittuale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
 1. **Capitalizzazione Diretta:** si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
 2. **Metodo dei Flussi di Casso 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. Sulla attualizzazione alla data della Valurazione dei redditi netti (flussi di cassa).

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile e 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/locative/organistiche 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 rischio 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 per odica 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, l'capitalizzazione, 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 quest'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 dei loro monitoraggio e verifica.

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

- decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuale 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'erroneità di spese incrementative sugli immobili non previste;
- per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (copex), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento del timing delle stesse;
- problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali tenants.

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 su present value) che massimizzano l'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 e varie dimensioni ma il processo di gestione è uniformemente sostenuto rimane lo stesso per tutti i tipi di immobili. In aggiunta, le informazioni riviste da Consiglio d'Amministrazione mostrano solitamente i valori del portafoglio immobiliare distinto per immobile e tra destinazione d'uso direzionale e commerciale. 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

1. 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	INCREMENTI	RICLASSIFICHE	VALORE CONTABILE E PRIMA DELL'ADEGUAMENTO AL VALORE DI MERCATO	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, Corso San 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
Barì, Viale Saverio Dioguardi	15.550	39	0	15.589	14.900	(689)	14.900
Verona, Via Unità d'Italia	0	0	7.651	7.651	6.800	(1.051)	6.800
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 da COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto indipendente per il calcolo del valore di mercato del 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 del 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 del 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 e dalla voce investimenti immobiliari alla voce immobilizzazioni materiali in quanto la suddetta porzione è divenuta una *occupied property*. Ciò ha comportato una riclassifica dalla precedente voce pari a Euro 1.9 milioni comprensivi di costi capitalizzati nell'esercizio. A valle di tale riclassifica il *fair value ceiling* investito 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;

degli standard "RICS Valuation - Professional Standards", che inglobano gli IVS (International Valuation Standards), e in conformità a la normativa applicabile e alle raccomandazioni del 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 verificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere a una 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 (contattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile e 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 diretti/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 a 31 dicembre 2020:

per l'immobile di Bari, viale Savoia D'ognardi, si è registrato un decremento di valore di 689 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2019 causate, in parte, da impatti economici e finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dal mercato 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 ceduzione del servizio dell'opzione in capo al venditore Hotel s.p.a. 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 rilocazione dell'immobile di Roma - Via Vinicio Cortese.

La voce svalutazioni (svalutazioni) 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 fatto riferimento alle perizie sul valore di mercato redatte dall'esperto indipendente sugli immobili, in osservanza

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, Corso San 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, Viale Saverio 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 Vincenzo Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/20	5.400
				130.450

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

- Tasso di attualizzazione;
- Tasso di Gross Cap Put;
- Canoni annuali per metro quadro (€RM).

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da Novare sono il tasso di attualizzazione e il tasso di Gross Cap Put, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore dei 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	€RM/€/M ² /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, Corso San Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,00%	5,40%	360
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,60%	5,70%	276
Bari, Viale Saverio Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddittuale (DCF)	5,90%	7,50%	110
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,00%	6,40%	137
Roma, Via Vincenzo Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,60%	7,60%	190

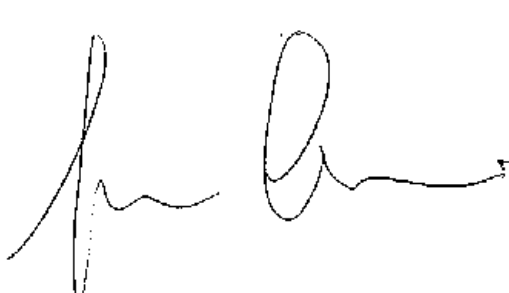
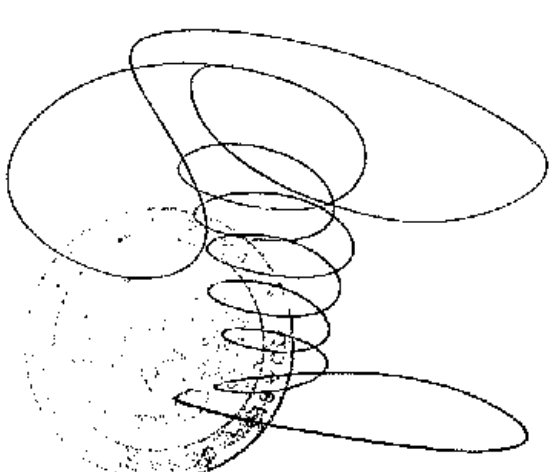
	FABBRICATO STRUMENTALE	ALTRI BENI	TOTALE
VALORE NETTO CONTABILE AL 01/01/2020	0	7	7
Incrementi	0	51	51
Decrementi	0	0	0
Riclassifiche	1.909	0	1.909
Ammortamenti e svalutazioni	(14)	(5)	(19)
SALDO FINALE AL 31/12/2020	1.895	53	1.948
Costo storico	1.909	63	1.972
Fondo ammortamento	(14)	(10)	(24)
VALORE 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

operativa della Società. L'incremento della categoria altri beni è 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	(883)
Ammortamenti e svalutazioni	(127)
VALORE NETTO CONTABILE AL 31/12/2019	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 de Tritone e dei contratti relativi alle auto in uso a cui corrispondono complessivi 1.085 migliaia di Euro. In data 5 maggio 2020 è stata inviata alla parte contraente Tiberia S.r.l. la comunicazione di risoluzione anticipata del contratto di subloca-

zione 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 Refree 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 31/12/2019	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 a 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

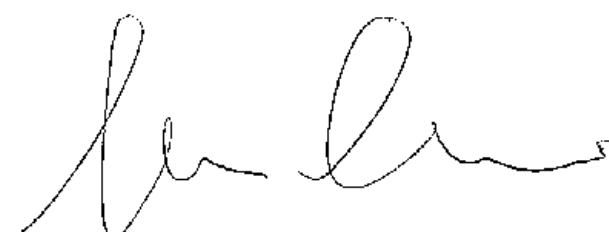
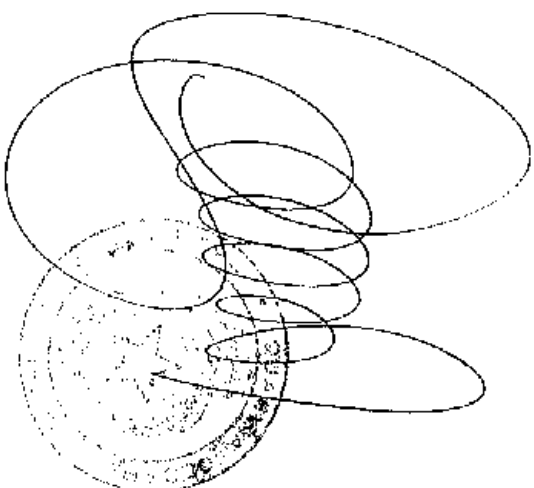
La voce al 31 dicembre 2020 è pari a 2.374 migliaia di Euro e si riferisce principalmente:

- alla quota a lungo termine del capex contribution erogato al cliente OVS nel 2020 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 733 migliaia di Euro il cui decremento fa riferimento alla quota di competenza dei servizi o successivamente classificata 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 imputabile 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 eccoglie le attività finanziarie valutate al fair value con controllo al conto economico; la contropartita economica dell'adeguamento a fair value è incluso nella voce 20. Adeguamento al fair value delle attività finanziarie.

	OBBLIGAZIONI	OCI/R	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 fair value	(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, omesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund - HTBF Comparto Euro (Fondo HTBF-E) gestito dalla società di diritto lussemburghese Main Source S.A.

Nell'ambito delle negoziazioni finalizzate ad addvenire 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. sottoscrivono una lettera di impegno a favore 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-E di acquistare, in tutto o anche in parte, le obbligazioni

sottoscritte (l'“Opzione Put”), con conseguente obbligo per il Fondo HTBF-E di:

1. riacquistare, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della presente richiesta, le obbligazioni sottoscritte dalla Società;
2. procedere (sempre entro il menzionato termine essenziale e 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 13 ottobre 2017, inoltre, Sorgente SGR S.p.A., società che gestisce in via d'iscrizione 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-E - denominato “Donatello F.A. Italiano Immobiliare Comparto Tullipano”, riascrive, in favore di Nova Re, garanzia autonoma a prima richiesta, con la quale

si irrogava irrevocabilmente e incondizionatamente – ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di acquisto delle obbligazioni e il relativo rendimento in favore della Società – a pagare a Nova Re, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prove o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che Nova Re avrebbe richiesto, sino alla concorrenza dell'importo investito, pari a 5 milioni di Euro, maggiorato del rendimento 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, a cessione maturata al 31 dicembre 2019 non è stata pagata a Nova Re,
- alla data del 15 gennaio 2020, Nova Re riceveva, così come altresì risultava pubblicato presso il sito internet della Borsa del Lussemburgo, la notifica avente ad oggetto la scoppia ore 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) chiedendo al Fondo HTBF-€ di provvedere, entro e non oltre il 30° giorno dal ricevimento della relativa comunicazione, al pagamento del prezzo pari a valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società, maggiorato del tasso 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 (5 milioni di Euro), ha aggiornato del Rendimento – ha escusso la garanzia autonoma prima richiesta rilasciata in favore della Società in data 19 ottobre 2017 da Sorgente SGR S.p.A. (n.a.s., non in concorso, nella sua qualità di gestore, in nome e per conto del Fondo denominato "Donatello – FIA Italia Immobiliare Comparto Tulliano"

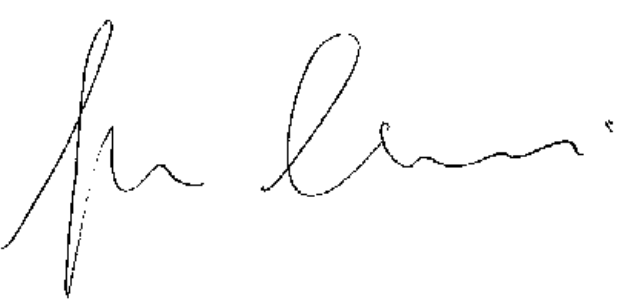
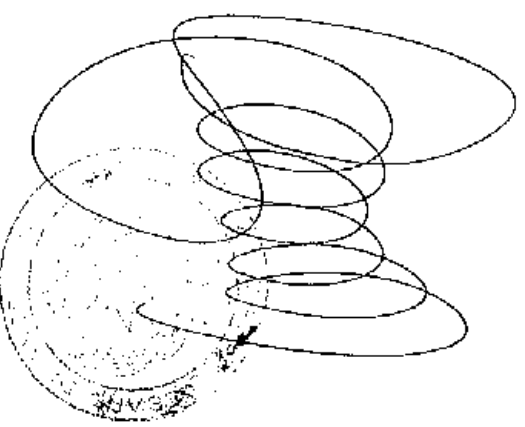
con la quale si impegnavano, come predetto, irrevocabilmente e incondizionatamente – ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di acquisto delle obbligazioni e il relativo Rendimento in favore della Società – a pagare alla Società, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prove o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che la Società stessa sarà a richiedere, sino alla concorrenza dell'importo di Euro 5.000.000,00, maggiorato del rendimento;

la Società, con tale ultima citata comunicazione, esecutando la garanzia in parola, ha richiesto a Sorgente SGR S.p.A. (n.a.s. che le venisse corrisposto l'importo del valore nominale delle obbligazioni sottoscritte (5 milioni di Euro), maggiorato del tasso degli interessi maturati, entro e non oltre il 17 marzo 2020;

in data 24 marzo 2020 Nova Re ha richiesto a Sorgente SGR come sopra citata volontà di onorare la garanzia, tempestive 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 acquisto/put option tra Nova Re e Main Source S.A., ha dedotto in particolare che "in riguardo occorre premettere che il soggetto che, in ultimo istanza, ha assunto il rischio di inadempienza del SIF HTBF Euro all'obbligo di pagamento del prezzo di acquisto dei titoli da Voi sottoscritti è Sorgente Group Italia S.p.A., come a Voi noto entità riferibile al prof. Walter Mancetti ai 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 l'impegno del tutto speculare a quello da Voi attivato nei confronti del Fondo Donatello Comparto Tulliano, contro-garantendo il Comparto per il medesimo importo di Euro 5 milioni oltre il rendimento maturato per il caso di escussione da parte della Vostra Società. Ho da sé che lo scrivente, nella predetta qualità, ha puntualmente

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:

1. 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 aggregate al 31 dicembre 2019 e rendere noto il NAV del Fondo Donatello Comparto Tulipano;
2. richiede la trasmissione della documentazione quanto più aggiornata relativa al Fondo Donatello Comparto Tulipano e richiede conferma che dal 30 giugno 2019, data di riferimento dell'ultimo rendiconto periodico trasmesso a Nova Re non sono intervenute variazioni nell'entità del patrimonio;
3. 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:

1. in data 27 luglio 2020, l'invio a Main Source di una "formal notice", con intimazione al pagamento delle somme dovute;
 2. 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;
 3. 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 Luxembourg", primo formale atto della suindicata procedura giudiziaria;
 4. in data 4 dicembre 2020, prima udienza in cui il Tribunale ha assegnato la causa alla sezione di competenza;
 5. 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:
 1. in data 16 ottobre 2020, è stato notificato a Sorgente SGR, il decreto ingiuntivo per un importo pari ad Euro 6.125,5 mila;
 2. 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;
 3. in data 10 febbraio 2021 - nella prima udienza del giudizio di opposizione - il Tribunale di Milano ha concesso le 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. 153, comma 6 cod. proc. civ. e rinviando la causa per la discussione sulle istanze strutturate all'udienza del 24 giugno 2021.

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

Si sottolinea come il *Management* di Nova Re si sia continuamente e costantemente adoperato in una attività di ricerca di documentazione in merito alla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo HTBF - e 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 alcune *assumptions* di base a 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 - e al 31 dicembre 2017, sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione PKF in data 05 marzo 2020, le valutazioni delle partecipazioni societarie e degli attivi immobiliari detenuti dal Fondo HTBF - e eseguite da Duf & Pheas al 31 dicembre 2018 ed altri dati contabili aggiornati al 30 giugno 2018 ed al 31 dicembre 2018, contenendo, quale *assumption* di base, che il patrimonio del Fondo HTBF - e 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 sottoscrittori.

Nel mese di gennaio 2021, Main Source ha reso disponibile una bozza di bilancio di HTBF - e 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 Fatigest 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 - e.

La stima del *fair value* delle obbligazioni ha seguito approcci valutativi applicati a tre attività finanziarie deteriorate (ciccedetti Non Performing Loan), in particolare stimando, sulla base dei e informazioni disponibili e di natura e mercatale *assumptors*, *exit price* dell'obbligazione in relazione a 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 creditizia avviate ed esperite anche in sede giudiziaria nel corso dell'esercizio 2020 dal e Società.

In considerazione delle informazioni disponibili alla data di redazione della presente Relazione finanziaria annuale, in particolare dell'avvenuta scadenza del prestito obbligazionario avvenuto 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 e l'itercorso della scadenza del credito sino alla sua cessione. Il *fair value* è quindi stimato applicando l'*Recovery Rate* al valore nominale del credito.

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

- nella prima metodologia a corrente valore attuale del prezzo di cessione degli asset posseduti dal fondo e posti a garanzia, considerato prioritario per la percentuale di partecipazione ai 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;

2. 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 curata incorsa dalla scadenza del credito sino alla sua cessazione 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 d'Italia a dicembre 2020. È stato considerato, in particolare, il tasso di recupero medio per crediti assistiti da garanzie reali scaduti da un periodo compreso tra 0 e 2 anni registrato nel 2017, in quanto 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 è basato su assunzioni dei parametri riscontrabili sul mercato, selezionati ed imputati con un approccio prudentiale.

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 3.188 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 precisazione 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 precisazione del bilancio al 31 dicembre 2019, laddove era stato oggetto di annullamento, con contropartita conto economico, il valore che era stato rilevato a 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 precisazione 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 AS 37 per i contingent assets che impongono di non valorizzare i soli 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 al tres gli investimenti delle tombonerie 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 gestor 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 carichi 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 cessione 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 precisazione 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 comprese da crediti commerciali, crediti tributari e altri crediti correnti 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)
Crediti verso clienti netti	663	683
Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19	688	0
Crediti tributari	532	506
Copex 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 (663 migliaia di Euro a 31 dicembre 2019) e sono composti principalmente da:

- crediti verso 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 svuotati per 248 migliaia di Euro;
- crediti residui verso Scogence SGR Fondo Tiziano Compagno San Nicola per 2 migliaia di Euro e crediti residui verso Scogence SGR Fondo Donatello Compagno Tulliano 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 della pandemia da COVID-19. In merito alle asset class alberghiera e retail in quanto i suddetti conduttori hanno subito importanti perdite economico-finanziarie dovute principalmente alla forzatura dei mesi di esercizio commerciali e al conseguente calo dei fatturati. A partire dal mese di marzo 2020 sono infatti iniziate le interruzioni con i conduttori volte all'inattivazione e condisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento dei danni prodotti dalla pandemia, con la finalità di salvaguardare la qualità delle realizzazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, al fine di mitigare il rischio che, a fronte della crisi caratterizzata dall'attività dei predetti tenants, l'aspiramento dei rimborsi contrattualmente potesse condurre all'interruzione dei relativi rapporti, con effetti negativi sul business e sulle prospettive della Società. Le suddette interruzioni 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 mesi oltre a quelle altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19

La voce fa riferimento alle riduzioni temporarie 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 canoni.

Crediti tributari

	31/12/2020	31/12/2019
CORRENTI		
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 ai 31 dicembre 2019), e sono composti principalmente da:

- credito verso 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.

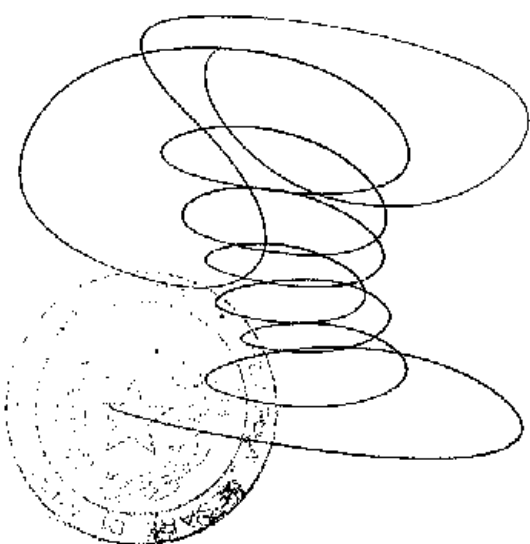
Copex contribution-quota corrente

La voce fa riferimento alla quota entro l'esercizio successivo del copex contribution erogato nel 2018 al cliente CVS per l'immobile di Milano, Via

Scadari e per l'immobile di Milano, Via Cuneo erogato nel secondo semestre 2020. Tale importo fa riferimento a la quota che verrà pagata a riduzione dei ricavi da locazione nel corso dei successivi 12 mesi.

Rotore riscosti attivi

La voce Riscosti 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

Ammontari 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

(Miliardi Euro)

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) ANNUO	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	65.930	(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 a 31 dicembre 2020 ed è costituito da n. 22.025.109 azioni ordinarie.

In data 2 novembre 2020 Cap Property Group S.A. ha sottoscritto n. 11.012.555 nuove azioni ordinarie della Società con un versamento in denaro pari a 25.989.829,80 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: 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 distribuibili. 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 voce 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:

- 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.

- 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; 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;
- iscrizione della quota di fair value pari a 2-3 migliaia di Euro in accordo con 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 a 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 riassume 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

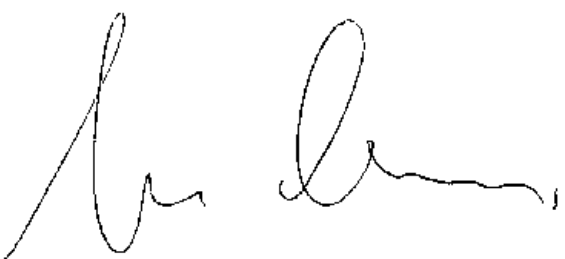
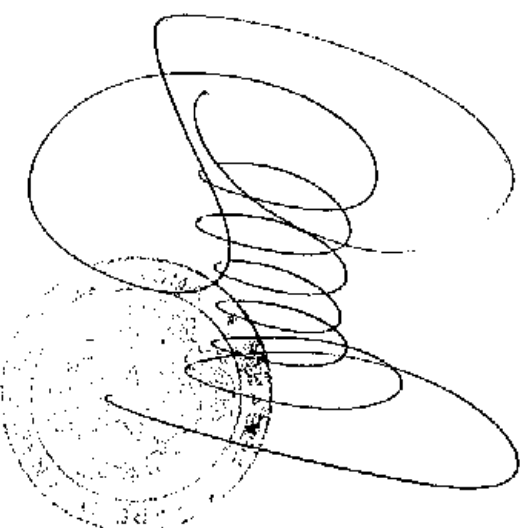
Movimentazione debiti per TFR

	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 sostanziali 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 beneficio definitivi.

In particolare, occorre notare come:

- 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 da Mediocredito Centrale, da parte dell'Istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40. Il finanziamento d'Istituto Banca Centro Lazio ha scadenza il 30 settembre 2026 e un tasso

di interesse contrattua e pari a 1,1 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° grado 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 riferisce rispetto al precedente esercizio in ragione delle azioni concordate 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. Alle Luce degli elementi di contesto conoscitivi - al 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 interruzioni in corso 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 55 del "Cura Italia" e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere.

L'incremento significativo del mutuo per la quota corrente è imputabile alle ridclassifiche del valore del mutuo Unicredit per Euro 52.553 migliaia a

seguito da 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 di cui amplia che il derivato prende in considerazione il valore degli interessi capitalizzati e non quelli corrisposti, cosa che in quest'ultimo caso renderebbe in calcolabile 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 (con l'edenzio a 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 covenant 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 in questa voce tutti gli sforzi e costi di chiusura degli ingegnere contabili (vedi articolo 4) non corrisposti in ragione dei covenants e concessi 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 dell'esercizio 2021-2023.

La voce Debiti verso altri finanziatori è principalmente riferita per 5.163 migliaia di Euro, di cui 176 migliaia di Euro entro le scadenze 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, Viale Severo Dioguardi.

La voce include altresì debiti per ritardo fatture della Contese Immobiliare nei confronti di Intesa Sanpaolo per 36 migliaia di Euro (272 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019); si segnala che in data 29 marzo 2021, l'attuale oggetto di anticipazione sono state incassate a fronte del pagamento del conduttore Guardia di Finanza.

Si riportano di seguito, ai sensi dello AS 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						
	31/12/2019	FLUSSO MONETARIO	VARIAZIONI DI FAIR VALUE	VARIAZIONI COSTO AMMORTIZZATO	IFRS 16 PRIMA APPLICAZIONE	ALTRI MOVIMENTI	31/12/2020
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	59.947	1.868	0	74	0	(50.288)	11.601
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	2.622	(704)	0	573	0	50.700	53.191
Passività per strumenti derivati non correnti	1.008	0	0	0	0	(1.008)	0
Passività per strumenti derivati correnti	581	0	327	0	0	1.008	1.916
PASSIVITÀ NETTE DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	64.158	1.164	327	647	0	412	66.708
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(475)	(24.448)	0	0	0	0	(24.923)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	63.683	(23.284)	327	647	0	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	1.865	7.529	2.207
	53.191			

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 d'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 rimborsamento 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 riassume 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
Ratesi e risonci 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 Saverio Drognaici.

Debiti verso parti correlate

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

- debiti verso Polimnia Real Estate Serv. 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 dei residui 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 cicli mesi in agere della rateizzazione in corso da parte della Conses 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:

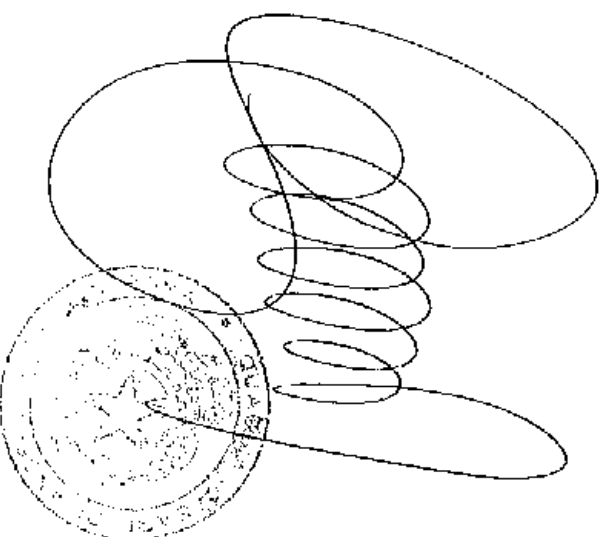
- a ritenute su redditi di lavoro dipendente e autoromi pagate nel 2021 per 82 migliaia di Euro;
- debiti per rateizzazioni con l'Agenzia delle Entrate della Conses immobiliare per 69 migliaia di Euro.

Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2020	31/12/2019
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA		
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

	31/12/2020	31/12/2019
ALTRI DEBITI		
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 così ripartiti prevalentemente da:

- debiti verso il personale per 97 migliaia di Euro relativi a note spese, a 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 soggetto 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 Novare S.I.Q. 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 finanziamento 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 15 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 5.402 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, Viale Saverio D'orguani, 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 vigore 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 canonici da locazione riflette il rilascio della cura di competenza di cepep contribution a riduzione degli stessi per 122 migliaia di Euro;
- i ricavi da locazione relativi all'immobile di Milano, Corso 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 parco di rivalutazione, da quest'ultima avviato con propri punti vendita, e prevede, dunque, un canone di locazione ridotto rispetto al precedente contratto di locazione scaduto a gennaio. In talmente al primo periodo locativo, per permettere al conduttore di effettuare gli investimenti necessari a corretto 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 l'obbligo 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 voce Ricavi da locazione a partire dal mese di marzo 2020 mentre per i primi due mesi nel a 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, Corso San Gottardo	745	881
Roma, Via Zara	743	672
Bari, Viale Saverio 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 partecipata 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 property, building e facility management	72	100
		835

segue

Costi inerenti al patrimonio immobiliare

	31/12/2020	31/12/2019
Manutenzioni e spese di gestione locali	115	218
Imposte di registrazione contratti	74	11
Utenze	20	34
Consulenze legali, notari 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, nei precedenti esercizi, era classificato a la voce Proventi/Oneri finanziari in ragione della classificazione dell'asset a la voce Attività finanziarie al fair value come precedentemente illustrato.

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

La voce svalutazione di crediti commerciali ha 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 Polinria Res S.r.l.

I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili in oltre 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 di rischio 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

SFSA-F

segue

Costi di Funzionamento

	31/12/2020	31/12/2019
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 BI COSTI GENERALI	1.647	2.187
COSTI DI FUNZIONAMENTO	3.385	3.810

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

I costi del personale ammontano a 1.719 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 *stove* che è stato cancellato nel mese di agosto 2020. Si rimanda al paragrafo Piano di incentivazione per ulteriori informazioni;

- le consulenze legali si incrementano principalmente in relazione ai contenziosi sorti nel 2020 nei confronti di Marin Scorcia S.p.A. e Sogente SGR s.p.a.s., di Scogente Group Italia S.r.l., exel conduttore S-IG 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 a costi comuni raddoppiati. Si segnala che la voce include 95 migliaia di Euro per costi comuni afferenti al co-

tratto di sublocazione con Tiberia S.r.l. (parte correlata) maturati dal 1° gennaio a 30 settembre 2020;

- la voce Canoni e consulenze IT si incrementa per l'entrata a regime di contratti, in essere da seconda metà del 2019, per servizi di conduzione, canoni per software gestionali e contabili e per noleggi di appa recitazioni informatiche;

- le consulenze finanziarie si riducono principalmente a seguito della cessazione di un contratto di corporate banking; 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 pubb. (cata da Integreae SIM nel mese di maggio 2019;

- le commissioni bancarie si riducono significativamente, rispetto al precedente esercizio, in quanto nel 2019 erano stati sostenuti costi unitari in per l'uscita da taluni investimenti di liquidità e *wolver* 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 il lascio 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 porzion e 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 Tierferia 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 fair value 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 1.555 migliaia di Euro riferisce all'adeguamento al fair value dei titoli obbligazionari

in portafoglio, per nominali 6 milioni di Euro iscritti alla voce Attività finanziarie a fair value alla cui nota si rimanda per maggiori informazioni.

Nota 20. Altri costi ed oneri

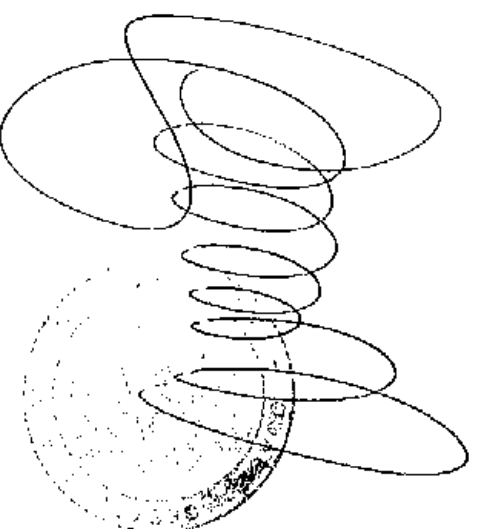
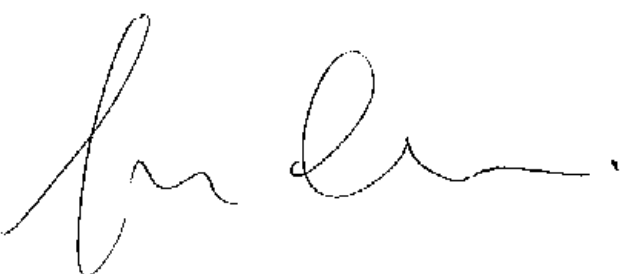
	31/12/2020	31/12/2019
Rilascio costi mancate operazioni aumento capitale	123	0
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	82	67
Contributi associativi	41	51
Costi per rilascio garanzie	14	15
Altri oneri	58	145
TOTALE ALTRI COSTI ED ONERI	318	278

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 Comparo Tulliparo, come precedentemente descritto, con riferimento al prestito obbligazionario iscritto

alla voce 5. Attività finanziarie al fair value; a tale 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 FT3H-e), ha escusso la garanzia autoronoma, richiedendo a Sorgente SGR (in qualità di gestore in nome e per conto del Fondo Donatello Comparo Tulliparo) a corrispondere entro la data del 17 marzo 2020 del valore nominale delle obbligazioni (Euro 6 milioni), maggiorato del tasso 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 raccoglie 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 fair value	75	293
Altri interessi attivi	0	76
Proventi da risoluzione lease	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 lease	(106)	(140)
Oneri finanziari lease Tritone	(150)	0
Oneri finanziari su attività finanziarie al fair value	(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 3.855 migliaia di Euro (negativa per 2.028 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) ed è composta principalmente da:

- la voce Proventi da attività finanziarie a *fair value* fa riferimento ai corrispettivi scattanti a Nova Re con riferimento al lease dell'hotel di Verona classificato alla voce Attività finanziarie a *fair value* per il periodo, in precedenza sino alla scadenza dell'opzione concessa al venditore dell'hotel come meglio indicato alla relativa nota esplicativa;
- la voce Proventi da attività finanziarie a *fair value* fa riferimento ai corrispettivi scattanti a Nova Re con riferimento al lease dell'hotel di Verona classificato alla voce Attività finanziarie a *fair value* per il periodo, in precedenza sino alla scadenza dell'opzione concessa al venditore dell'hotel come meglio indicato alla relativa nota esplicativa;
- gli altri proventi (oneri) proventi da risoluzione lease Tricore 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 P.sani sito 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 Unire-dl come rilascio del costo ammortizzato;
- oneri netti su contratti derivati sullo strumento per copertura a tasso di interesse per 1.745 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, Viale Saverio Dioguardi;
- interessi passivi per migliaia di Euro relativi ai contratti di leasing delle sedi di Roma sino a 5 maggio 2020;
- oneri finanziari su attività finanziarie a *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 Polim Real Estate Systems per 6 migliaia di Euro (operazione con parti correlate);

Nota 23. Imposte

	31/12/2020	31/12/2019
IRRES corrente	474	274
IRAP	(14)	(13)
Imposte anni precedenti	(6)	14
Imposte anticipate	107	(107)
TOTALE	561	168

IRRES corrente ha segno positivo in quanto il Gruppo ha realizzato redditi imponibili negativi.

Piani di incentivazione

In data 27 agosto 2020 l'Assemblea dei Soci ha approvato la nuova Policy 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 a 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 Policy 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 delle operazioni di ricapitalizzazione della Società, di cui all'unico punto d'ordine straordinario.

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 e servizi fin. 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 AI SENSI DELL'ART. 101, TERZO DEL
REGOLAMENTO CONSORZI N° 11977 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E
INTEGRAZIONI**

1. I sottoscritti Stefano Cirrone, in qualità di Consigliere Delegato, e Giovanni Cirrone, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NOVA RE S.p.A., attestano, per le sole carte di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 38:

- **Esattezza** la redazione delle caratteristiche dell'impresa; e
- **Esatta** 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'Ente stesso e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

2.2 La redazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Ente stesso 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
Stefano Cirrone

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti
contabili societari

Giovanni Cirrone

**ATTESTAZIONE
DEL BILANCIO
CONSOLIDATO**

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 Tullipano	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 consenso di Eriginta Fininvest non è stato indicato in quanto è contenuto nel bilancio consolidato di Eriginta Fininvest.



Ro Grant Thornton

Aspetti chiave

Valutazione degli investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile informativo IAS 40. Lo stesso principio contabile informativo IAS 40, con riferimento alle valutazioni del fair value nel caso di acquisto di immobili da parte di una società, prevede che la valutazione del fair value equo deve essere basata su un prezzo di mercato osservabile, o, in mancanza di questo, su un prezzo di mercato ipotizzabile derivato da un'analisi di mercato.

La società che al fair value degli investimenti immobiliari sono affettate dagli amministratori della Società ed il supporto di pareri redatti da un esperto indipendente.

La stima del fair value equo si basa su metodi valutativi che tengono conto della specificità e degli usi e delle altre circostanze che possono influire sulla valutazione. Il supporto di pareri redatti da un'analisi di mercato osservabile, o, in mancanza di questo, su un prezzo di mercato ipotizzabile derivato da un'analisi di mercato.

La determinazione del fair value degli investimenti immobiliari, come sopra approssimata, si basa su un modello di valutazione che tiene conto della specificità e degli usi e delle altre circostanze che possono influire sulla valutazione. Il supporto di pareri redatti da un'analisi di mercato osservabile, o, in mancanza di questo, su un prezzo di mercato ipotizzabile derivato da un'analisi di mercato.

Procedura di revisione indipendente agli Equivoci chiave

Notando che la revisione al bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 del Gruppo Novare ha rilevato alcune irregolarità nei procedimenti contabili, sono stati individuati i nodi critici per la valutazione dell'equità del bilancio consolidato.

- a) l'analisi delle procedure adottate per la selezione e l'effettuazione dell'esperto indipendente redattore della stima del fair value;
- b) l'analisi dei metodi valutativi utilizzati e l'indagine sulla loro applicabilità, tenuto conto della caratterizzazione delle attività e redditi di ogni immobile;
- c) l'analisi dei principali dati e informazioni utilizzate per la determinazione del fair value equo, sulla base delle informazioni fornite da tutti il mandato disponibile;
- d) confronto con il mandato indipendente Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni, valutazioni, dati e informazioni utilizzate dall'esperto redattore, all'uso dello stesso, infine, esaminando l'informazione fornita nelle note esplicative al bilancio.



Ro Grant Thornton

Valutazione al fair value del derivato obbligazionario emesso da Natixsource S.A. emittente lussemburghese (IFIF)

La stima del fair value del derivato obbligazionario sottoscritto da Novare SI.Q.S.P.A. è stata effettuata dalla Società sulla base di ipotesi di valutazione, applicati alle ipotesi di valutazione (Non Performing Loan) in base alle informazioni disponibili e di natura qualitativa che la valutazione si basa su un'analisi di mercato osservabile e sul supporto di pareri redatti da un'analisi di mercato.

La stima si basa su un modello valutativo complesso e pertanto abbiamo considerato la valutazione del fair value del titolo un aspetto di alta rilevanza di natura.

Le nostre procedure di revisione hanno incluso l'analisi dei metodi valutativi utilizzati, delle assunzioni e delle informazioni disponibili di supporto utilizzate per la determinazione del fair value dell'investimento.

L'esame dell'informazione fornita nelle note esplicative al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

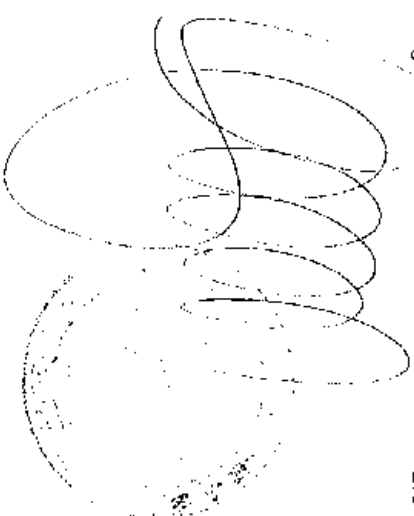
Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che forma parte del bilancio consolidato e per la sua approvazione. Gli amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato e per la sua approvazione. Gli amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato e per la sua approvazione.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato e per la sua approvazione. Gli amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato e per la sua approvazione. Gli amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato e per la sua approvazione.

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 del Gruppo Novare sia libero da irregolarità materiali e che i componenti o eventi non menzionati e non quantificati nel bilancio consolidato non abbiano un impatto significativo sulla ragionevole sicurezza al bilancio consolidato. Gli errori materiali significativi sono definiti come irregolarità che, se non rilevate, potrebbero influenzare in modo significativo le decisioni economiche che gli utenti del bilancio consolidato potrebbero prendere sulla base del bilancio consolidato.

Prospecti contatti di Nova Re	194
Prospecto della Situazione patrimoniale-finanziaria	196
Prospecto dell'Utile/Perdita d'esercizio	199
Prospecto delle Altre componenti di conto economico complessivo	200
Prospecto delle variazioni del Patrimonio netto	202
Rend conto finanziario	204
Utile/Perdita per azione	206
Note esplicative	208
Attività di Direzione e Coordinamento	266
Attestazione del Bilancio d'esercizio	269
Allegati	270
Relazione della Società di Revisione	272
Relazione del Collegio Sindacale	275

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and curves, positioned at the bottom of the page.

PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DI NOVA RE SIIQ S.P.A. **PROSPETTI CONTABILI DI NOVA RE**

prospetti contabili sono redatti in unità di Euro.

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

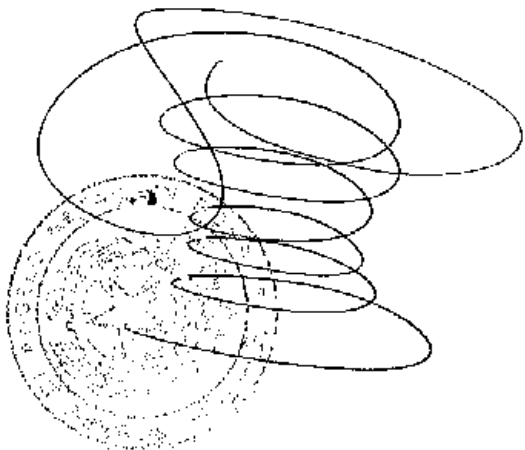
ATTIVO	NOTA	31/12/2020	DI CUI CON PARTI CORRELATE	31/12/2019	DI CUI CON PARTI CORRELATE
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	115.050.000	0	111.950.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.948.236	0	7.241	0
Dritti d'uso	3	65.331	0	1.085.026	990.703
Attività immateriali	4	112.218	0	56.872	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 fair value	7	3.186.000	3.186.000	13.622.416	5.041.080
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	0	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

segue

segue

Proseguo della valutazione patrimonio alle fine Valuta

	NOTA	31/12/2020	DI CUI CON PARTI CORRELATE	31/12/2019	DI CUI CON PARTI CORRELATE
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	85.146.682	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	1.959.590	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	5.857.396	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 DELL'UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO

	NOTA	31/12/2020	31/12/2019	DI CUI CON PARTI CORRELATE	DI CUI CON PARTI CORRELATE
Ricavi da locazione	15	5.391.986	4.850.193	0	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	16	(1.899.888)	(1.159.401)	(72.372)	(230.495)
RICAVI NETTI DALOCAZIONE		3.492.098	3.690.792	(72.372)	(230.495)
Costi del personale:		(1.738.863)	(1.643.095)	0	0
Salari e stipendi		(1.104.348)	(1.109.756)	0	0
Contributi		(298.697)	(308.357)	0	0
Trattamento di fine rapporto		(96.845)	(92.108)	0	0
Altri costi del personale		(238.772)	(132.878)	0	0
Costi generali		(1.605.743)	(2.158.877)	(586.909)	(769.648)
TOTALE COSTI DI FUNZIONAMENTO	17	(3.344.605)	(3.801.976)	(586.909)	(769.648)
Altri ricavi e proventi	18	20.046	17	0	0
Ammortamenti	19	(160.264)	(433.214)	(97.981)	(283.056)
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie*	20	(1.855.000)	(686.268)	(1.855.000)	(959.000)
Altri costi e oneri*	21	(310.035)	(212.373)	(13.792)	(15.208)
TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI/ALTRI COSTI E ONERI		(2.305.253)	(1.331.838)	(1.966.773)	(1.257.264)

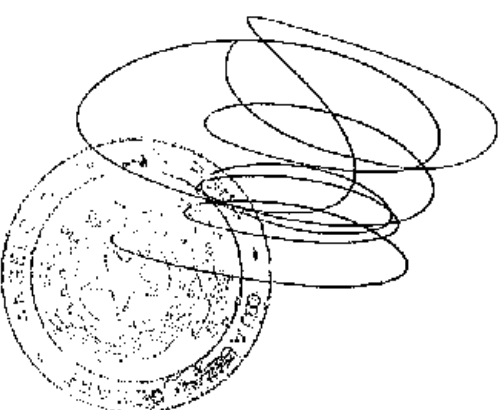
149/8

segue

Prospetto di Utile/Perdita d'esercizio

	NOTA	31/12/2020	DI CUI CON PARTI CORRELATE	31/12/2019	DI CUI CON PARTI CORRELATE
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)

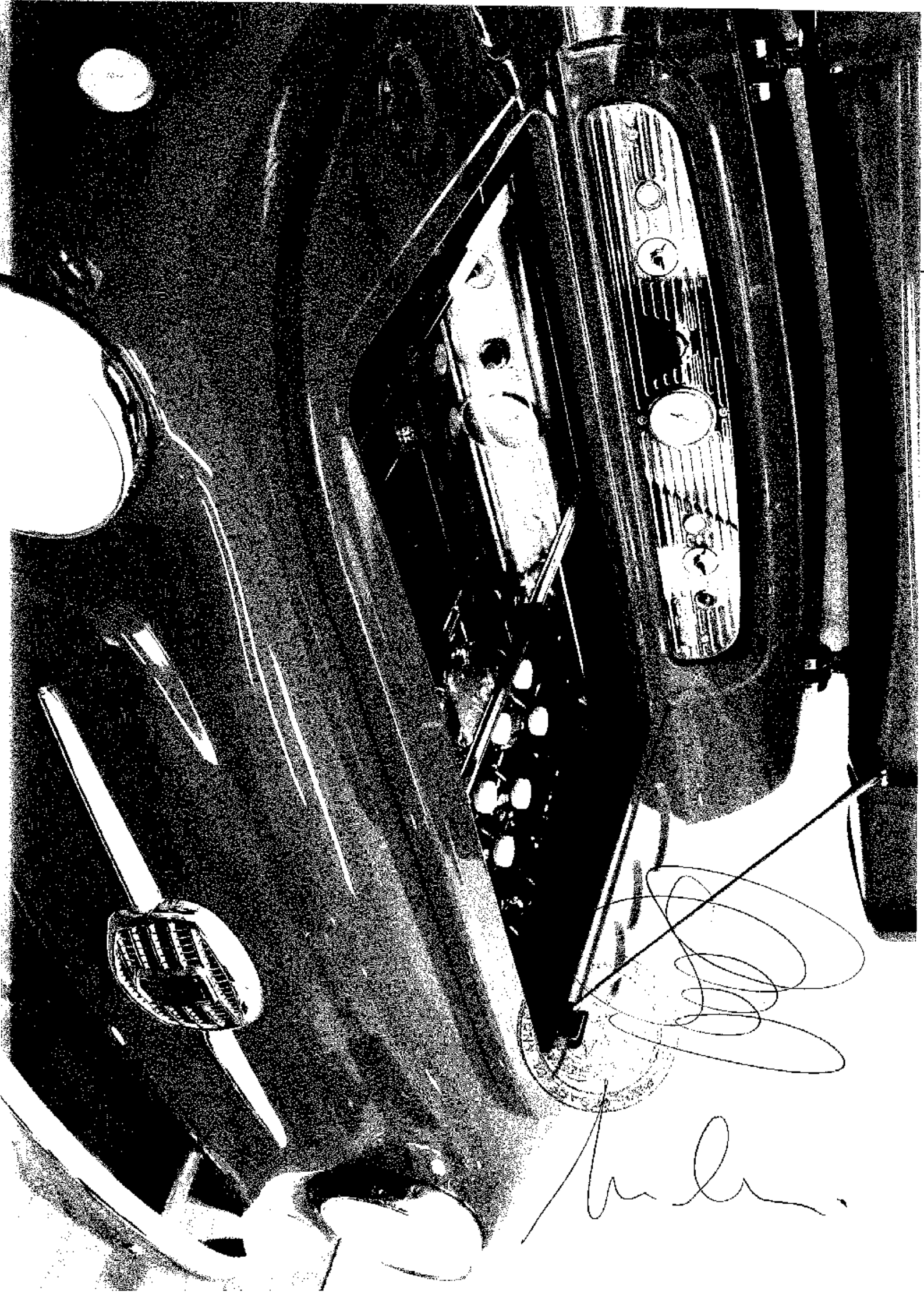
La Perdita d'esercizio esposita in questa tabella è relativa al 31 dicembre 2019. La voce "adeguamento al fondo valore delle attività finanziarie" è stata riclassificata dal 3° voce "Proventi e oneri"



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 cash flow hedge	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

** vedi note 11. Classificazione 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	UTILI (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 bonus share	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
TOTALE UTILE/PERDITA COMPLESSIVA	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	304.208	226.824
SALDO AL 31/12/2019	37.274.898	22.931.342	7.850.416	7.107.340	(3.601.214)	(18.127)	(3.905.454)	304.208	67.943.410

39/45

segue

DESCRIZIONE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	RISERVA DA FAIR VALUE	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE	ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	UTILI (PERDITE) A RUOTOLO	UTILI (PERDITE) D'ESERCIZIO	TOTALE
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 UTILI/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

Fotocopia delle cartelle con sig. Per. e Totale

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 <i>fair value</i> 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
<i>Fair value</i> 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

segue

segue

rendimento finanziario

	31/12/2020	DI CUI CON PARTI CORRELATE	31/12/2019	DI CUI CON PARTI CORRELATE
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
<i>Variazione crediti commerciali</i>	19.674	0	(222.237)	(3.569)
<i>Variazione debiti commerciali</i>	(1.667.961)	(97.102)	1.175.909	(16.843)
<i>Variazione altre attività correnti</i>	(1.061.958)	(286.506)	126.031	(202.195)
<i>Variazione altre passività correnti</i>	963.689	0	20.197	26.989
<i>Variazione oltre attività non correnti</i>	(940.083)	0	(274.272)	0
<i>Variazione crediti tributari</i>	(21.964)	0	350.704	0
<i>Variazione debiti tributari</i>	(9.425)	0	0	0
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	94.755	0	40.281	0
FLUSSO DI CASSA PRIMA DELL'ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E DELL'ATTIVITÀ FINANZIARIA	(2.216.180)	(1.178.033)	(934.024)	(973.245)
ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO				
(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	1.526.178	0
ATTIVITÀ FINANZIARIA				
Acquisto azioni proprie	0	0	(1.588.339)	0
Distribuzione dividendi	0	0	(769.244)	0
Altre variazioni di Patrimonio netto	0	0	(267.405)	0
Aumento capitale sociale	0	0	0	0
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	1.547.200	(68.790)	(1.853.619)	(270.954)
DISPONIBILITÀ LIQUIDE GENERATE NELL'ESERCIZIO	(291.231)	(1.246.823)	(7.536.167)	(1.244.139)
DISPONIBILITÀ LIQUIDE INIZIALI	475.273		8.011.440	
DISPONIBILITÀ LIQUIDE FINALI	184.043		475.273	

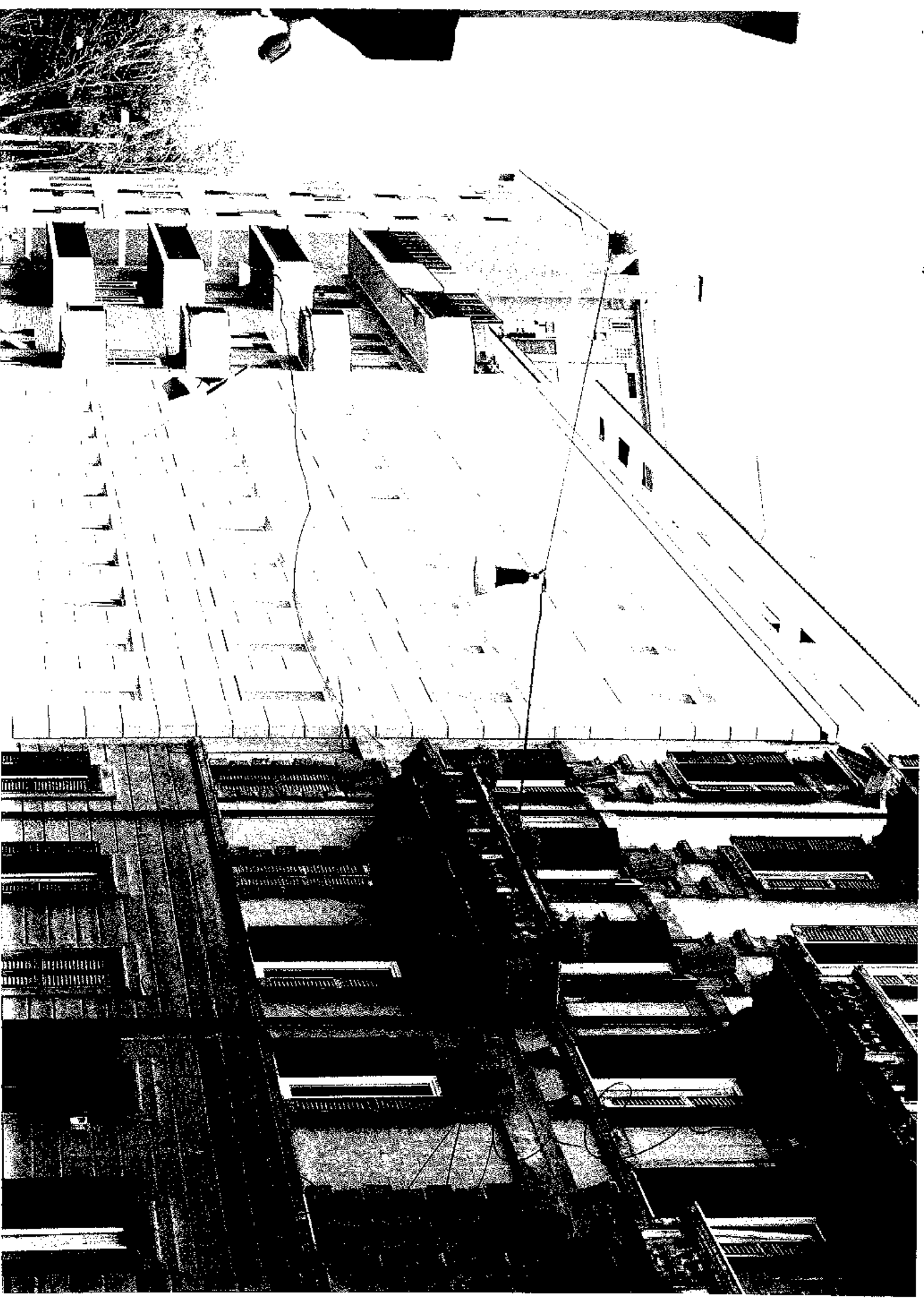
UTILE (PERDITA) PER AZIONE

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 e 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 dei D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell'art. 10 del Regolamento (U.C.) 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 segnalano, in particolare, quella al IFRS 3 revised "Business combina-

tion" 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, e modifiche al IFRS 3 sono efficaci prospetticamente a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2020. È d'obbligo per un business un insieme integrato di attività e asset che possono essere controllati 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 o ricavi. 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 applica il prezzo della transazione alle attività identificabili acquisite e passività assunte sulla base del loro fair value relativo e non è rilevante alcun avviamento. Ad oggi tali modifiche non hanno avuto impatto 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 ricuzioni 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

Il Bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di RIA Grant Thornton S.p.A.

gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto di riferimento a conto economico alla data di efficacia della riduzione.

La Società non si attende un effetto significativo nel Bilancio consolidato dalla adozione di tale emendamento in quanto, come sopra indicato, fa riferimento a una faccenda ancora pendente.

Schemi di bilancio adottati dalla società

Gli schemi di bilancio e la relativa informativa sono stati redatti in conformità al principio di competenza 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'associazione 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 realizzare 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 riepilogo 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 i 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 complessivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dalle 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 degli investimenti immobiliari non riflette investimenti futuri di capitale che vengono o valicheranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati connessi a tale spesa.

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

L'IFRS 13 definisce il fair value come il prezzo "exit price" che si percepirebbe per la vendita di un'attività o verso che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

In particolare, ne misura 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 ragioni e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzeranno 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, l'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 e evitati ricorrendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiunto 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) e in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile e ai termini 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 di 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 AS 35.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è riconoscibile per l'uso ovvero è in grado di cooperare in base a quanto previsto dalla Società e cessa al a data in cui l'attività è classificata come possedute 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 del o 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 Novia Re ha autonomia e il potere di determinare le scelte strategiche dell'impresa al fine di ottenere i relativi benefici. Generalmente si presume l'esistenza dei controlli quando si detiene, direttamente e indirettamente, più della metà dei diritti di voto esercitati nell'assemblea ordinaria considerando anche cosiddetti voti potenziali cioè diritti di voto derivanti da strumenti convertibili. Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte a 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 perdite immobiliari, al netto del relativo effetto fiscale ove dovuto. Con riferimento alle partecipazioni nei immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite il caso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborare dalla Società.

Nel caso in cui i motivi che hanno portato alla rilevazione delle perdite vengono meno, il valore delle partecipazioni viene ripristinato.

Attività finanziarie

Classificazione delle attività finanziarie

Le attività finanziarie sono classificate e la data di rilevazione iniziale, come attività finanziarie al costo e ammortizzate, 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 ricreato 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 (cash), SPP) è definita "SPPi rest" e viene eseguita al 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 derivano da l'incasso degli stessi in base al contratto, alla vendita delle attività finanziarie o da entrambi.

Di seguito l'ura 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 a 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 e ammortizzate.
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

Classificazione	
Le operazioni a termine e gli strumenti derivati in essere sono così classificati:	
<ul style="list-style-type: none"> • strumenti derivati definiti 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 definiti 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 IFRS 13	<p>Il Gruppo determina il fair value in conformità all'IFRS 13 ogni volta che tale criterio di valorizzazione è richiesto dai principi contabili internazionali.</p> <p>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").</p>
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 valutarle il fair value:	<ul style="list-style-type: none"> • Livello 1: determinazione del fair value in base a prezzi quotati (uno adjusted) 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 Soc.età 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 e direttamente o indirettamente;
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. <i>Attività finanziarie detenute per una finalità diversa dalle precedenti (Categoria 3)</i>	<p>Le attività finanziarie che non rientrano in una delle due precedenti categorie, appartengono alla Categoria 3. Tali attività finanziarie sono valutate a fair value con iscrizione delle variazioni a conto economico.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Impairment delle attività finanziarie	<p>L'IFRS 9 richiede che la Società rilevi le perdite su crediti attese su tutte le voci dei finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento. La Società applica l'approccio semplificato registrato le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale.</p>
Hedge accounting	
Strumenti finanziari derivati	<p>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.</p>

- Livello 3: determinazione del fair value in base a processi 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 a fair value".

S. 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 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 al patrimonio netto.

Pagamenti basati su azioni

Nel caso di coesazioni con pagamento basato su azioni, regolare con strumenti rappresentativi di capitale della Società i 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 posizione mercato e attivo rispetto al Peer Group (market conditions). Inoltre, affinché il 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 cd. "non di mercato" (non-market conditions). 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, e vengono al termine del rapporto di lavoro o successivamente, maturati dai dipendenti alla data della situazione.

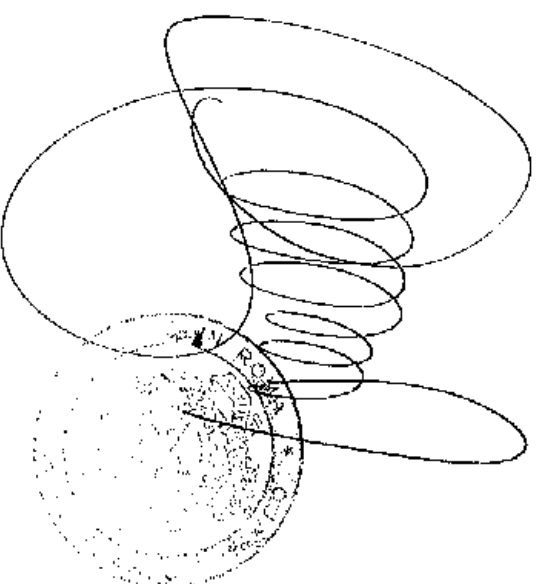
Il costo dei benefici previsti ai sensi del piano a benefici definiti è determinato usando il metodo attuariale della proiezione unitaria del credito.

Le rivalutazioni, che comprendono gli utili e le perdite attuariali, le variazioni nell'effetto del massimale delle attività, ecclesi gli importi compresi negli interessi netti sulla passività netta per benefici definiti ed i rendimenti delle attività a servizio del piano, sono rilevate immediatamente nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria addebitando ed 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 di competenza 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 ricuzioni ed estinzioni non di routine;
- interessi attivo passivi netti.

Seguendo tale metodologia la passività scritta 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 d'istinto 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 a meno che vengano informate 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 delle 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 scorti, abbuoni e altre imposte sulla vendita.

Di seguito si riportano i criteri di rilevazione dei ricavi distinti per le differenti specie di ricavi della Società:

- ricavi da locazione: sono i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili iscritti tra gli investimenti immobiliari ai sensi dello AS 40 e sono contabilizzati in modo lineare come previsto dall'IFRS 16 (pa-

ragrafo 51), criterio rappresentativo del a competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;

- **Ricavi di vendita di immobili:** i ricavi per vendite di immobili sono rilevati a conto economico al momento del trasferimento a llocuzione di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla cata di stipula del rogito notarile.

I contributi erogati ai clienti, cd. *copax 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 coerativi 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 corrente e attività dello 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 sui redditi correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali accenti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/racquare a regola d'arte sulla base della

base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ed escludere 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 correlate a reddito, come le tasse sugli immobili e sui capitali, sono incluse tra i costi operativi.

La Società in quarto 5 Q 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 distribuito 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 contabilizzate sul conto economico globale dell'attività e delle passività scritte in bilancio e i corrispondenti valori ricorrono 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 SIQ, a fronte del quale possono 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 attesa per il versamento sono omogenei.

Utile/Perdita per azione

L'utile/perdita per azione è calcolato 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 di cui è calcolato rettificando la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione, assumendo la versione di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetto di tutto e tenendo conto, nel calcolo del numero di azioni in circolazione, del potenziale effetto di luttivo 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.

Utilizzo 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 emergeranno dal verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime, i.e. 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 verificate 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, incluso degli immobili di proprietà e del capitale economico della società controllata Cozese 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 possono essere nominati solo quei soggetti che rispondano 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 del IFRS 13 e di seguito illustrate:

- Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente comprati e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenti.
- Metodo Reddittuale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici.

1. Capitalizzazione *Direct*: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti (dopo i generati dalle proprietà);

2. Metodo dei flussi di Casso Attualizzati (DCF Discounted Cash-Flow), basato:

- a. Sulla determinazione, per un periodo di 7 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; c'è da considerare, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quello 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.

Nelle determinazioni del tasso di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile e 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 regolari 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 negli 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 a fini delle valutazioni si possono comprendere, tra le altre:

- informazioni fornite ai periti dalla Nova Resi, quali i canoni di locazione correnti, termini e condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi correlati alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (copriori espenditive) previsti;
- assunzioni fatte direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il coefficiente di inflazione, ecc.). La definizione di tali elementi valutativi si fonda sullo studio giuridico professionale, considerata un'attenta osservazione del mercato di riferimento.

Le informazioni trasmesse ai periti, le assunzioni e i metodi di valutazione da questi utilizzati sono riviste dal e Direzione competente, 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 ai fattori ai cambiamenti che intervengono nei principali input non osservabili, si rileva che si avrebbe un'ulteriore riduzione di valore alle 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'aumento di spese incrementative sugli immobili non previsti;

Informativa sul regime speciale delle Società di investimento immobiliare quotate - SIQ

- per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (copex), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento dei timing delle stesse;
- problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali tenants.

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 stretta circolazione, utilizzando specifiche tecniche di valutazione (principalmente basate sul present value), che massimizzano i ricavi 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 costi di nuovi 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 Regestisce 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 Reg).

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIQ") 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 (c. seguito anche "D. L. n. 133/2014"), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito con modificazioni dalla Legge n. 111 del 28 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 del 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:

- almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIQ/SIQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati (c.d. "gestione esente") (quale risultato del Conto Economico relativo all'esercizio), se l'utile complessivo di esercizio è disponibile per la distribuzione pari o superiore all'utile netto della gestione esente, ovvero;
- 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 precettata 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 quella di realizzo, il 50% dei proventi corrispondenti alle plusvalenze nete realizzate che originano dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in S.I./S.I.M.Q. ed in Sicar e fornic 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 (di rettificata e indirettamente) dall'Azionista di controllo Sorgente SGR S.p.A. risulta inferiore al 65% 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 dello servizio del'opzione.

Soddisfatti tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di S.I.Q. (ivi incluso il cd. requisito "del controllo"), in conformità con quanto previsto dal Piano Industriale della Società, il Regime Speciale S.I.Q. ha esplicato i propri effetti e decorre dal 1° gennaio 2017.

Informativa sul rispetto dei requisiti statutori (art.3, comma 2, D.M. n.174 del 7 luglio 2007)

Con riguardo ai Requisiti Statutori di Nova Re S.I.Q. 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.

- dirottamente, in misura superiore al 2/3 del valore totale del proprio patrimonio immobiliare;

- dirottamente, e/o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, in misura superiore al 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 colate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;

2. Limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controllo

La Società non può generare:

- diretta mente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore al 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società;

- di rettificata e per il tramite di società controllate, canoni 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 al 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 conduttori appartenenti ad un gruppo d'interrelazione razionale e interrelazione.

3. Limite massimo di leva finanziaria

La Società può assumere:

- dirottamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e le società controllanti), a metro dei-

The image shows two handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a circular stamp with a dotted border. The text inside the stamp reads: "NOVA RE S.p.A. - Via S. Maria Maddalena, 10 - 00187 Roma (RM) - Tel. +39 06 478111 - Fax +39 06 478112 - Email: info@novare.it - P.IVA 01508021000".

Informativa sul rispetto dei requisiti per la permanenza nel regime speciale

1. Requisiti oggettivi

Come previsto dall'art. 1, co. 121, della Legge n. 286/2006, le SICQ 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 SICQ/SINQ 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 a 31 dicembre 2020.

Le disponibilità in liquidi e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% 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;

• 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), a 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 dei patrimoni immobiliari 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 SICQ. Venuta meno la qualifica di SICQ, con conseguente definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa che regola l'entrata in vigore in via applicabile, la legge cesserà 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 SICQ S.p.A. né a livello consolidato dal Gruppo Nova Re.

PARAMETRO PATRIMONIALE

NOVA RE SING S.P.A. - PARAMETRO PATRIMONIALE	31/12/2020	31/12/2019
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A) 115.050	111.950
Partecipazioni in SING e in fondi immobiliari qualificati	(B) 0	0
TOTALE NUMERATORE	(C)=(A)+(B) 115.050	111.950
Totale attivo patrimoniale	(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)
Totale rettifiche	(E) (27.109)	(1.845)
TOTALE DENOMINATORE:	(F)=(D)+(E) 125.619	131.613
ATTIVO PATRIMONIALE RETTIFICATO		
PARAMETRO PATRIMONIALE	(C)/(F) 91,59%	85,06%

il parametro patrimoniale, con evidenza 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. 1.74/2007:

1. il valore delle disponibilità liquide (24.903 migliaia di Euro);

2. il valore dei crediti commerciali derivanti sia dalla gestione essente sia, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2006, dalla gestione imponibile (323 migliaia di Euro);

3. il valore dei finanziamenti attivi alla controllata;

oltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione essente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto

- potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza
5. i risconti (89 migliaia di Euro);
6. le imposte differite attive per 858 migliaia di Euro;
4. il valore dei crediti tributari (520 migliaia di Euro);

PARAMETRO REDDITUALE
(migliaia di euro)

	31/12/2020	31/12/2019
NOVARRE SIOQ 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 SIOQ/SIINOQ, 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)
Totale rettifiche (F)	(843)	(3.996)
TOTALE DENOMINATORE: COMPONENTI ECONOMICI POSITIVI RETTIFICATI (G)=(E)+(F)	5.456	5.716
PARAMETRO REDDITUALE (D)/(G)	95,51%	82,83%

Il parametro reddituale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è il numeratore, par 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 dato dai rapporti tra:

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 riacquisto di costi al conduttore).

- **1. canonicazione:** risulta pari complessivamente 5.456 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammortare complessivo dei contratti positivi del Conto Economico (6.299 migliaia di Euro), rettificato a: 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 con la gestione essenziale con la gestione imponente e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato del rapporto economico di prevalenza economica, sono stati esclusi:

1. i proventi che rappresentino raddobbi di costi quali, prevalentemente, quelli relativi al raddoppio di costi a conduttori di immobili destinati alla locazione (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale) per 116 migliaia di Euro;
2. i ricavi da locazione per 88 migliaia di Euro. Le rettifiche includono infine i proventi di natura fiscale per 495 migliaia di Euro.

Con riferimento invece agli obblighi di distribuzione previsti dall'art. 1, comma 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 esercitata pari a 6.888 migliaia di Euro e un risultato negativo della gestione imponente al lordo delle imposte, di 2.754 migliaia di Euro).

Con riferimento al risultato dell'esercizio 2020, non è emersa neither 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 RESIQ 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:

1. costituita in forma di società per azioni;
2. residente ai fini fiscali in Italia;
3. e 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 fazitoria di controllo di NOVA RESIQ S.p.A., è venuto a possedere una percentuale di azioni ordinarie (con annessi diritti di voto e partecipazione) 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.

(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 imponente attraverso:

1. l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni dei componenti economici specificamente imputabili alle stesse;
2. 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 Res ha adottato, ai fini della attribuzione alla gestione esente (o imputabile) di tali componenti "comuni" il

parametro reddituale come più esattamente conteggiato ed espresso nella percentuale (96,51%) di cui alla tabella sopra riportata a paragrafo "parametro reddituale" in quanto ritenuto il parametro percentuale maggiormente idoneo per operare la suddetta ripartizione; poiché - decorato dei componenti economici non riferibili ad alcuna attività svolta - effettivamente espressivo del rapporto di incidenza percentuale dell'attività di locazione rispetto al complesso del patrimonio esercitato 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 imputabile sono state applicate le ordinarie regole di imputazione ai fini IRPEE 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'ADEGUAMENTO AL VALORE DI MERCATO	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, Corso San 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, Viale Saverio 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 dagli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Espresso indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile di Milano Via Cuneo si è registrato un decremento 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'Espresso indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile di Milano Via Spadari si è registrato un decremento di 1.051 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'Espresso 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'Espresso 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 della 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 precedente voce pari a Euro 1,9 milioni comprensivi di costi capitalizzati nell'esercizio. A valle di tale riclassifica il *fair value* dell'im-

vestimento 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 la parte asset, ammonta a 141 migliaia di Euro;

- per l'immobile di Bari, Viale Saverio D'ognardi, si è registrato un decremento di valore di 689 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato dagli impatti economico-finanziari negativi covvoluti 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 cessione dell'esercizio dell'operazione in capo al venditore Hotel alla Salute S.r.l., per Euro 7.652,6 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 (svuotazioni) 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 a: a) per le 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 del regulator;

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure sulla gerarchia del fair value:

La gerarchia del fair value, classificata 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 e passività identiche a cui l'entità può accedere alle data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nei 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 e 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 Res, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al fair value al 31 dicembre 2020.

The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink. Below the signature is a circular official stamp of the company, featuring the name 'NOVA RES' and other illegible text. The stamp is partially obscured by the signature.

IMMOBILE	NATURA GIURIDICA	CRITERI DI CONTABILIZZAZIONE	DATA ULTIMA PERIZIA	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LIVELLO 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, Corso San 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, Viale Saverio 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 dei 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, Corso San Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,00%	5,40%	360
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,60%	5,70%	276
Bari, Viale Saverio Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddittuale (DCF)	5,90%	7,50%	110
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,00%	6,40%	137

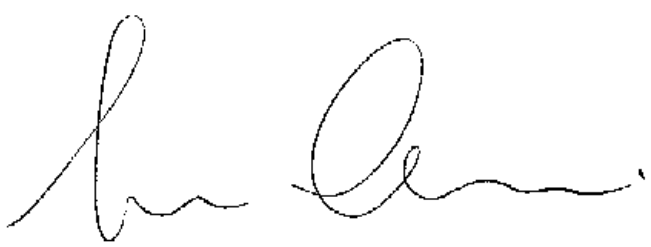
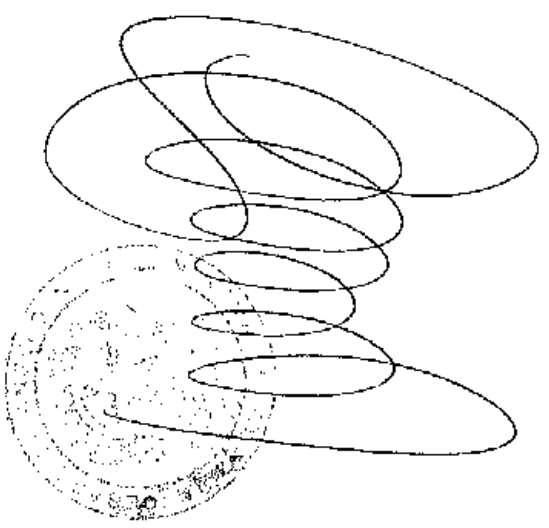
D' seguito viene rappresentato, infine, il portafoglio immobiliare della Società, il debito residuo e il Net Asset Value alla data del 31 dicembre 2020:

IMMOBILE	NATURA GIURIDICA	CONTROPARTE FINANZIARIE	VALORI AL 31 DICEMBRE 2020	DEBITO RESIDUO AL 31 DICEMBRE 2020	NET ASSET VALUE EURO	LEVA	SCADENZA	DURATA (ANNI)
Milano, Via Spadari	Plena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	40.500	21.294	19.206	52,6%	22/06/2024	3,5
Milano, Via Cuneo	Plena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	25.150	13.592	11.559	54,0%	22/06/2024	3,5
Milano, Corso San Gottardo	Plena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	15.200	10.194	5.006	67,1%	22/06/2024	3,5
Roma, Via Zara**	Plena Proprietà	Unicredit S.p.A.**	14.600	6.171	8.430	42,3%	22/06/2024	3,5
Bari, Viale Saverio Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	14.900	5.163	9.737	34,7%	10/04/2023	2,3
Verona, Via Unità d'Italia	Plena 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
 **Immobile oggetto di locazione a lungo termine in capo al gruppo (art. 307)
 ***Immobile di via Zara** destinato alla sede legale e operativa della Società

Si precisa che le scadenze dei debiti sopra esposte, non coprono le estensioni delle stesse a seguito della prorogatoria di cui all'articolo 56 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertita, 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 l'esercizio 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	1.885	53	1.938

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 ai piani di accionisivi 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

Le voci 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 1.055 migliaia di Euro. In data 5 maggio 2020 è stata inviata alla parte contraente Tibor S.r.l. la comunicazione di risoluzione anticipata del contratto di subloca-

zione a far data dal 30 settembre 2020, ciò ha comportato il riascio 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 (Ospesazione con parti correlate).

Nota 4. Attività immateriali

Le voci in voce 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.

z o all'inizio del secondo semestre 2020. Le variazioni intervenute nella servizio 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:

	CORTESI IMMOBILIARE S.R.L.	TOTALE
VALORE NETTO CONTABILE AL 01/01/2020	3.604	3.604
Incrementi	0	51
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, svalutate 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 d'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'immobiliare sito in Roma, Via Vincio Correse 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 a forfait, sulla base della perizia emessa dall'esperto indipendente Axia Re a fini dell'applicazione dello AS 40 nel Bilancio consuntivo 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

*Valori come da progetto di Bilancio di esercizio 2020 approvato in data 15/03/2021 dal Consiglio di Amministrazione.

Nota 6. Crediti e altre attività non correnti

La tabella di seguito ripropone 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:

- alla quota a lungo termine del capex contribution erogato a cliente CWS 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 CWS nel secondo semestre 2020 per l'immobile di

Milano, Via Cuneo per 860 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 860 migliaia di Euro si incrementano rispetto al 31 dicembre 2019 per 470 migliaia di Euro e sono principalmente imputabili alla perdita della gestione immobiliare 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 contro economico la contropartita economica del adeguamento al fair value è riferito al caso nella voce 20. Adeguamento al fair value di attività finanziarie.

	OBLIGAZIONI	OGICR	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 fair value	(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 a 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-E), gestito dalla società di diritto lussemburghese Main Source S.A.

Nell'ambito delle negoziazioni finalizzate ad avvicinare a la 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. sottoscrivono una lettera di impegno a latere del regolamento del prestito obbligazionario (ipoteche, 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-E di acquistare, in tutto o anche in parte, le obbligazioni sottoscritte (l'Opzione Put), con conseguente obbligo per il Fondo HTBF-E di:

1. riacquistare, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della presente richiesta, le obbligazioni sottoscritte dalla Società;
2. procedere (sempre entro il menzionato termine essenziale di 30 giorni) al pagamento del prezzo, pari al valore nominale delle co-

bligazioni 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-E - denominato "Donatello-FIA Italiano Immobiliare Comparto Tripiano", rilasciava, in favore di Nova Re, garanzia autonoma a prima richiesta, con la quale si impegnavano irrevocabilmente e incondizionatamente - ove il Fondo HTBF-E 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 5 milioni di Euro, maggiorato del Rendimento come definito nella lettera di impegno.

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

- alla data del 31 dicembre 2019, a scadenza 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 notizia avente ad oggetto la sospesa o re 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 (Option Put) richiedendo al Fondo HTBF di provvedere, entro e non oltre il 30° giorno da 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 dell'esercizio dell'Option 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 dei Rendimenti – ha escusso la garanzia autonoma a prima richiesta lasciata in favore della Società in data 15 ottobre 2017 da Sorgente SGR S.p.A. in a.s., con 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 impegnavano, come predetto, irrevocabilmente e incondizionatamente – ove il Fondo HTBF non avesse provveduto, decorso 30 giorni dall'esercizio dell'Option 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 o messa in discussione che la Società stessa sarà e richiederà, sino alla concorrenza dell'importo di Euro 6.000.000,00, maggiorato del rendimento;

• la Società, con la 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 confermarla della volontà di onorare la garanzia, tempistiche e modalità di dettaglio con cui la garanzia verrebbe onorata ed evidenze, anche documentari, 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 riscatto/put option tra Nova Re e Main Source S.A., ha dedotto in particolare che: "in riguardo occorre premettere che il soggetto che, in ultima stanza, ha assunto il rischio di inadempimento 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 è Voi nato entità ritenibile ai fini letter Mainnet di 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-governando il Comparto per il medesimo importo di Euro 6 milioni di lire il rendimento maturato per il caso di escussione da parte della Vostra Società. Ho da sé che lo scrivente, nella predetta qualità, ho puntualmente e tempestivamente attivato, in data 11 marzo 2020, o seguito della Vostra iniziativa, lo 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:

1. prende atto del fatto che Sorgente sgr non dispone delle informazioni richieste in quanto per Sorgente sgr non sarebbe stato possibile finalizzare e relazioni di gestione aggregate al 31 dicembre 2019 e rendere noto il NAV del Fondo Donatello Comparto Tulipano;
2. 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;

- 3. evidenza 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 2° 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-F.A. italiano immobiliare Comparto Tuijpano", volto ad ottenere il pagamento di una somma complessiva di Euro 6.352.500, oltre interessi moratori.

Nova Re ha conferito l'incarico allo Studio G.G. & 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:
 1. in data 27 luglio 2020, l'invio a Main Source di una "formal notice", con intimazione al pagamento delle somme dovute;
 2. in data 11 settembre 2020, la comunicazione a l'Autorità di vigilanza del Lussemburgo ("Commission de Surveillance du Secteur Financier - CSSF"), per informarla dell'avvic di tutte le opportune azioni giudiziarie volte a tutelare le proprie ragioni di diritto;
 3. in data 19 novembre 2020, avvio alla procedura esecutiva c.d. "commercial procedure before the District Court", mediante notifica dell'atto di "Assignment devant le Tribunal d'arrondissement".

sementi de et o Luxembourg; primo formale atto della suindicata procedura giudiziaria;

- 4. in data 4 dicembre 2020, prima udienza in cui il Tribunale ha assegnato la causa alla sezione di competenza;
- 5. in data 1° dicembre 2020, il Giudice ha comunicato l'avvenuta fissazione e della prossima udienza per la data del 15 giugno 2021.
- con riferimento alle azioni intraprese nei confronti di Sorgente SGR si segnala che:

1. in data 16 ottobre 2020, è stato notificato a Sorgente SGR, il decreto ingiuntivo per un importo pari ad Euro 6.125,5 mila;
2. 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;
3. 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. 163, 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 HTB ed ha nominato il liquidatore incaricato della procedura.

Si sottolinea come il Management di Nova Re si sia continuamente e costantemente adoperato in una attività di richiesta di documentazione in merito alla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo HTB -600 in merito agli attivi detenuti dal Fondo stesso, e di ricognizione ed analisi della documentazione pervenuta.

In particolare, nell'attività di accettazione della documentazione relativa al Fondo HTBF - € e nella definizione di tutte le *assumptions* di base ai fini del processo valutativo degli strumenti finanziari, il *Management* di Nova Re S.r.l. 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 2016, contenendo, quale *assumption* di base, che il patrimonio del Fondo HTBF - € non ha, a partire dal 1 gennaio 2015, subito altre variazioni, non avendo lo stesso contratto nuovi rilasci di garanzie rispetto a quanto già in essere, né effettuato dissestazioni e/o rimporsi 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 2019 ed una bozza, data 8 gennaio 2021, della relazione della PKF Audit & Counsel 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 *Parigest S.p.A.* per la accettazione di una *market opinion* in modalità *descript* su due asset ricettivi siti in Francia incusi negli attivi del Fondo HTBF - €.

La stima del *fair value* delle codicizzate ora segue: approcci valutativi applicati alle attività finanziarie denominate (*cosicché* 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 alle data di redazione delle presentazioni finanziarie annuali, 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 detenuto 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, considerando 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 e registrato mediamente in Italia per il periodo 2017-2019, come indicato nel documento "Notes on Financial Stability and Supervision" emesso da Banca d'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 Crito 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 contabile, il valore che era stato rilevato al 31 dicembre 2018.

Con riferimento, infine, alla garanzia aggiunta rilasciata da Sorgente SCR in nome e per conto del Fondo Tulliparo comparto Donatello, ai fini della predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, coerentemente con l'approccio seguito nei precedenti esercizi, non è 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.

Nota 8. Crediti e altre attività correnti

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

La voce Attività finanziarie a *fair value* includeva al 31 dicembre 2019 altri titoli e investimenti delle temporee eccedenze di liquidità sottoscritti dalla Società in quote di fondi comuni di investimento (fondi di CICI, quote di C-CR o portafogli di quote di C-CR) gestiti da o per i 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 a *fair value*" includeva, infine, il valore del corrispettivo spettante a Nova Re in base ai termini dell'opzione di acquisto concessa alla controparte Hotel e la 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 acquisto 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, a 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 e la Salute S.r.l.

Detto 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 7.651,4 milia iscritto nella voce "attività finanziarie a *fair value*" al 31 dicembre 2019 (al netto dei crediti incassati nel primo trimestre 2020 per 138 migliaia di Euro).

	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)
CREDITI VERSO CLIENTI NETTI	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 a 31 dicembre 2019) e sono composti principalmente da:
 - crediti verso conduttori degli immobili di proprietà per 743 migliaia di Euro di cui Euro 155 migliaia oggetto di svalutazione al 31 dicembre 2020; l'ammortare 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 Sen V - colia per 2 migliaia di Euro e crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Donatello Comparto Tu, panc per 0,5 migliaia di Euro; tali crediti sono stati oggetto di svalutazione al 31 dicembre 2020.
- Con riferimento al Fondo a copertura per il quale si è portata di seguito la movimentazione del periodo.

FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	
SALDO AL 01/01/2020	1248
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 sulla asset class alberghiera e retail in quanto a cui i 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 interruzioni con i conduttori volte all'individuazione e condivisione, tempestive, 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 tenenti, 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 interruzioni 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 linealmente lungo la vita dei contratti di locazione a riduzione dei ricavi.

Crediti tributari

	31/12/2020	31/12/2019
CORRENTI		
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 a 31 dicembre 2018);
- crediti IRAP per 31 migliaia di Euro;
- crediti tributari verso altri per 13 migliaia di Euro.

Crediti finanziati verso controllato

La voce, pari a 415 migliaia di Euro, fa riferimento al finanziamento fruitifero erogato alla controllata Cortese Immobiliare S.r.l. in varie tranche nel corso dell'esercizio (operazione con parti correlate); il finanziamento fruitifero erogato nell'esercizio 2019 per 150 migliaia

di Euro e, 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 controllato da consolidato fiscale

Il credito pari a 132 migliaia di Euro fa riferimento all'importo iscritto nei conti 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).

Rischi e risonanti altri

CORRENTI	31/12/2020	31/12/2019
Rischi attivi	3	8
Risconti gestione immobiliare	48	20
Altri risonanti	40	9
RAVVI E RISCONTI ATTIVI CORRENTI	92	37

Le voci 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 notariali connesse all'acquisto di ulteriori porzioni dell'immobile di Milano, Via Spadari finalizzati nei primi mesi del 2021.

Altri crediti

	31/12/2020	31/12/2019
ALTRI CREDITI		
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 11 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 (PI Property Group S.A. per Euro 25.990 migliaia).

Patrimonio netto

Nota 10. Patrimonio netto

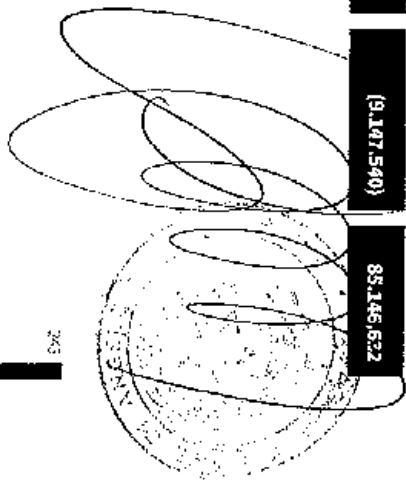
(valori in Euro)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

DESCRIZIONE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	RISERVA DA FIDUCIARIE	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE	ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	UTILI (PERDITE) ANUOVO	UTILE (PERDITA) 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					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)	(3,637,659)	(9,147,540)	85,146,652

Capitale Sociale interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63,265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020 ed è costituito da n. 22.025,139 azioni ordinarie

In data 2 novembre 2020 Cpl 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 d'esercizio 2019 come segue: 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, o.e. a riserva negativa per acquisizioni proprie, della riserva di cost flow hedge e della riserva per principi performance share. Di seguito le principali variazioni occorse nel periodo:

- scarico della riserva negativa di cost 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;

- iscrizioni di cost netting all'aumento di capitale per 1.270 migliaia di Euro sostenute 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;

- 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 a 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 fair value	8.139					

segue

Prospetto ex art. 2427 numero 1 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
Riserva copertura perdite						
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	(13.953)
Quota non distribuita			5.530			
Residua quota distribuita			17.401			

*) Aumento di capitale. B) per recupero perdite. C) per distribuzione ai soci

Passivo

Nota 11. Benefici per i dipendenti

Le tabelle 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 34 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 riepilogano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE

Probabilità di decesso

Probabilità di invalidità

Probabilità di pensionamento

Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%

Probabilità di dimissioni

PERSONALE DIPENDENTE

Tabella di mortalità RG48

Tabella INPS distinte per età e sesso

100% al raggiungimento dei requisiti AGO

3%

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%

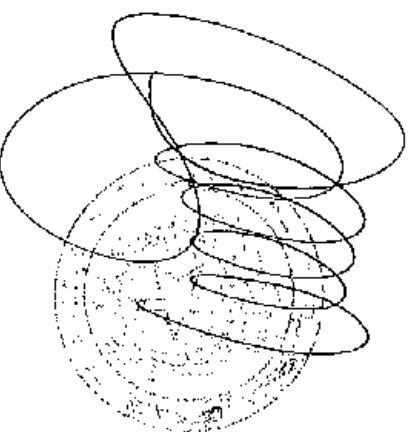
Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefit definiti. In particolare, occorre notare come:

- il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dell'IAS 19, dall'indice "box 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.

Ala data del 31 dicembre 2020 l'organico della Società è composto da n. 11 unità. Di seguito i numeri attuali 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

A.3: 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 convenito con Legge 5 giugno 2020 n. 40. Il finanziamento

di Banca Centro Lazio ha scadenza il 30 settembre 2025 e un tasso d'interesse contrattuale pari all'Euribor/360 a tre mesi maggiorato di uno spread pari al 2,9 punti percentuali.

Ala luce degli elementi di contesto conosciuti nel corso del periodo e dell'incertezza sull'evoluzione della pandemia e degli interventi normativi correlati, ai fini di mitigare i potenziali effetti sulle voci di ricavo e i ricavi derivanti da una dilazione o riduzione dei canoni di locazione che sarebbero potuti derivare dalle interlocazioni 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 dell'articolo 56 del D.L. "Cura Italia" e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotizzarli in essere. Le dilazioni accorteci dagli istruttori di credito sono state riflesse nel costo ammortizzato dei debiti, ove applicabili, e nella classificazione degli stessi come correnti e non correnti. L'incremento significativo del 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 da contratto di finanziamento in essere con Unicredit S.p.A. e nello specifico con riferimento al suddetto covenant ISCR (rapporto tra Ebitda e interessi netti) si segnala che alla data del 31 dicembre 2020 lo stesso risulta inferiore al fuor breveto (1,35x) nell'interpretazione legale più ampia che il denominatore prenda in considerazione il valore degli interessi contabilizzati e non quelli corrisposti, così che in quest'ultimo caso renderebbe incalcolabile e 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 chiedendo la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotizzarli in essere (comprensivi delle rate interessi).

Di seguito si riportano i risultati della verifica se nei rami del rispetto dei covenant 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 negling, mutui da accordi finanziati ancora in corso con i prestiti aggregati delle note concesso agli Istituti finanziari.

Si segnala che il finanziamento è stato interamente rimborsato in via anticipata e volontaria a data 29 gennaio 2021, scadenza del valore a 31 dicembre tra le passività correnti ha altresì comportato il riacquisto della quota dei costi iniziali del finanziamento per Euro 573 migliaia a cui altri meriti sarebbero stati ammortizzati nel corso dell'esercizio 2021-2023.

La voce Debiti verso altri finanziatori fa inizialmente riferimento per 5.163 migliaia di Euro, di cui 176 migliaia di Euro entro l'esercizio e 4.987 migliaia

di Euro che l'esercizio relativi al debito verso Unicredit Leasing per il contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, Viale Severo 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 conciliare i flussi monetari esposti nel Rendiconto finanziario con il totale delle variazioni registrate nell'esercizio alle poste patrimoniali che concorrono all'inde-

bitamento finanziario netto. Il prospetto include anche le variazioni delle passività per strumenti finanziari derivati analizzati alla successiva voce

13. Passività per strumenti derivati.

	31/12/2019	FLUSSO MONETARIO	FLUSSI NON MONETARI				31/12/2020
			VARIAZIONI DI FAIR VALUE	VARIAZIONI COSTO AMMORTIZZATO	IFRS 16 PRIMA APPLICAZIONE	ALTRI MOVIMENTI	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	58.485	1.868	0	74	0	(50.435)	9.992
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.900	(321)	0	573	0	50.761	52.913
Passività per strumenti derivati non correnti	1.008	0	0	0	0	(1.008)	0
Passività per strumenti derivati correnti	581	0	327	0	0	1.008	1.916
PASSIVITÀ NETTE DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	61.974	1.547	327	647	0	326	64.821
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(475)	(24.428)	0	0	0	0	(24.903)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	61.499	(22.881)	327	647	0	326	39.918

Di seguito si riporta, ai sensi dell' FRS 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	52.913	1.410	6.375	2.207	
	62.905				

Nota 13. Passività per strumenti derivati

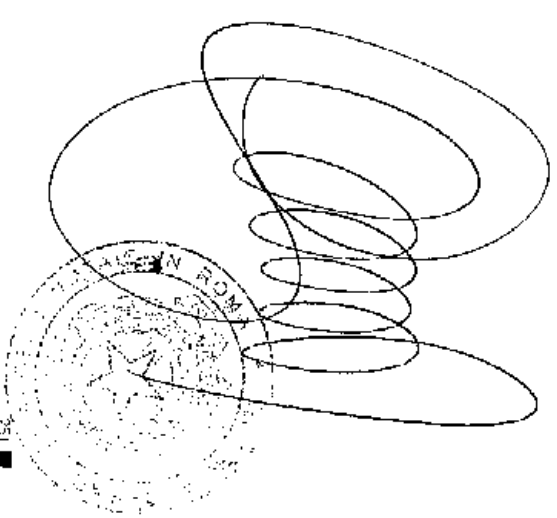
	31/12/2020	31/12/2019
NON CORRENTI		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	0	1.008
PASSIVITÀ PER STRUMENTI DERIVATI NON CORRENTI	0	1.008
CORRENTI		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	1.916	581
PASSIVITÀ PER STRUMENTI DERIVATI CORRENTI	1.916	581
PASSIVITÀ PER STRUMENTI DERIVATI	1.916	1.589

Le passività per strumenti derivati rappresentarono l'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 23 gennaio 2018. Come ancora anticipato, in data 29 gennaio 2021, la Società ha rimborsato, in via anticipata e volontaria, il mutuo idroreato con Unicredit in parte con la Società ha rimborsato 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 riassume 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 risciolti 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 Severio Dioguardici.

I debiti commerciali verso parti correlate fanno riferimento a debiti verso Pacinia 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 ferie spese, ai teleri di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate a 31 dicembre 2020;
- altri debiti per 85 migliaia di Euro (84 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019);

Il debito verso l'organismo di vigilanza è invece pari a 8 migliaia di euro.

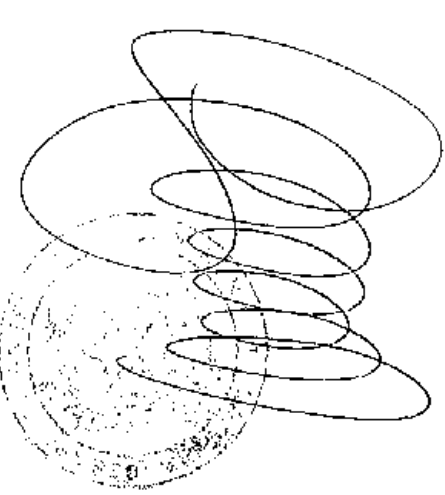
I Debiti diversi verso parti correlate ammontano a 89 migliaia di Euro e sono riferiti a debiti verso amministratori/professionisti per 34 migliaia di Euro e a debiti verso Sindaci per 55 migliaia di Euro.

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 autonomo 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 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.

Rischi e risconti passivi

Le voci 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 finanziamento per 149 milioni di Euro;
- pegno sui conti correnti bancari operativi legati al contratto di finanziamento e al contratto IRS per coperture dai rischi di oscillazione

del tasso d'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 volontario del mutuo ipotecario Unicredit, lo stesso istituto ha accettato la cancellazione totale dell'ipoteca, allo scioglimento della cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto e all'estinzione dei pegni 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 d'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

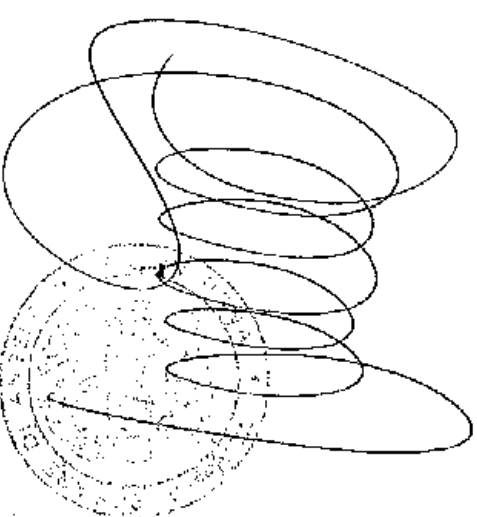
La voce pari a 5.392 migliaia di Euro riflette i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

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, Viale Saverio 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 per 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 riferiscono il rilascio della quota di competenza di capex contribution e riduzione degli stessi per 122 migliaia di Euro;
- i ricavi da locazione relativi all'immobile di Milano, Corso 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 nel 1° trimestre del piano di rivalutazione, da quest'ultima avviato da propri punti vendita, e prevede, dunque, un canone di locazione ridotto rispetto a 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 a fair value, i ricavi da locazione del esercizio 2019 erano classificati a voce Proventi finanziari. Nel corso del 2020, essendo venuto meno il diritto di opzione in capo all'investitore dell'immobile, quest'ultimo è stato classificato 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 della voce Proventi/Oneri finanziari netti.



IMMOBILE	31/12/2020	31/12/2019
Milano, Via Spadari	1.434	1.438
Milano, Via Cuneo	1.131	1.136
Milano, Corso San Gottardo	745	881
Roma, Via Zara	743	672
Bari, Viale Saverio 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 1.902 migliaia al 31 dicembre 2020 e sono rappresentati nella seguente tabella per tipologie 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
		19208

segue

Costi inerenti al patrimonio immobiliare

	31/12/2020	31/12/2019
Consulenze legali, notariali 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 sui portafogli immobiliari. I costi per IMU si incrementano principalmente per l'imposta relativa all'asset alberghiero di Verona per 71 in g. a. a 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 a for. viene come precedentemente illustrato.

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

La voce svalutazione di crediti commentati 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 da la parte correlata Polintra Res S.r.l.

I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili inerte a voce utenze complete delle spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili.

Le assicurazioni riferite sono alle polizze di rischio 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 notariali	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 internal auditor	26	26
Compensi Organismo di Vigilanza	22	21
Utenze	17	20
Servizi HR	16	6
Assicurazioni	15	40

82/109

segue

Costi finanziari

	31/12/2020	31/12/2019
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 norma e 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 2019 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 SHS Hotel Verona S.r.l.;
- le Spese di gestione locative si riducono rispetto al precedente esercizio in relazione al trasferimento, a partire dal 1° ottobre 2020, della sede legale e operativa in Via Zeta, 28 che ha permesso un risparmio alle Società in relazione ai costi con i fornitori addebitati. Si segnala che

la voce include 95 migliaia di Euro per costi comuni afferenti al contratto di pubblicazione con Tibeta S.r.l. (parte correlata), maturati dal 1° gennaio al 30 settembre 2020;

- la voce "Canoni e consulenze" si incrementa per l'entrata a regime di contratti, in essere dalla seconda metà del 2019, per servizi di consulenza, 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 unitari per l'uscita da taluni investimenti di liquidità e *broker fees* in relazione al contratto di mutuo ipotecario con Unicredit.

Nota 18. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riassume 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' FAS 16.

Nota 20. Adeguamento al fair value delle attività finanziarie

	31/12/2020	31/12/2019
Adeguamento al fair value 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.

La voce Adeguamento al fair value di strumenti finanziari pari a 687 migliaia di Euro afferisce all'adeguamento al fair value dei titoli obbligazionari.

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

I costi riasciati 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, per la 12 m.g. a di euro, sono riferiti alla garanzia lasciata da Fondo Donatello Comparto Tulipano, come precedentemente descritto, con riferimento al prestito obbligazionario iscritto

alla voce 6. Attività finanziaria 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-E), 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 tasso degli interessi maturati. Per maggiori informazioni si rimanda a quanto riportato al paragrafo Attività finanziarie al fair value.

Nota 22. Rivoluzione/(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 fair value	75	293
Altri interessi attivi	0	76
Proventi da risoluzione lease	85	50
Interessi attivi da controlate	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 lease	(106)	(140)
Oneri finanziari su attività finanziarie al fair value	(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 a *fair value* fa riferimento ai corrispettivi spettanti a Nova Re con riferimento al lease dell'hotel di Verona classificato alla voce Attività finanziarie a *fair value* per l'addebi-ricco in corso, venute sino alla scadenza del'opzione concessa al ven-ditore dell'hotel come meglio indicato alla relativa nota esplicativa;
- gli altri proventi includono proventi da risoluzione lease Tritone che derivano dal rilascio del diritto di 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 se-mestre relativo al lease Pisani esistito in data 31 ottobre 2020;
- interessi passivi per 1.983 migliaia di Euro sui finanziamenti in esse-re di cui 539 migliaia di Euro registrati in relazione al mutuo Unicre-diti 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 rela-zione alla riclassifica ai sensi dello AS 1 della riserva di cash flow hedge per il venir meno della transazione scostante in ottica prospettica;

- interessi passivi per 97 migliaia di Euro relativi al contratto di loca-zione finanziaria con Unicredit Leasing per l'immobile sito in Bari, Viale Saverio Diegualdi;

- interessi passivi per 5 migliaia di Euro relativi ai contratti di leasing della sede di Roma sino al 5 maggio 2020 e di due euro aziendali;
- oneri finanziari su attività finanziarie a *fair value* che fanno rife-rimento ai costi sostenuti sull'immobile di Verona per IMU, TASI, manutenzione, costi di gestione e imposte di registro classificati in tale voce in coerenza con la voce da accantonare, come sopra descritto; tale voce include costi sostenuti verso Polimira Real Estate Systems per 6 migliaia di Euro (operazione con parti correlate);

- oneri per svalutazione del valore della partecipazione nella controllata Contese Immobiliare S.r.l. per 703 migliaia di Euro (in sintesi di-va ore per 343 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) in quanto la So-cietà ha incaricato l'esercente 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
IRRS 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 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 imponente. L'iscrizione è avvenuta a fronte di un credito verso la controllata Cortese Immobiliare per 25 migliaia di Euro (operazione con pari contropartite 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 ha 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 l'Assemblea dei Soci ha approvato la nuova Politica di Remunerazione di Nova ResiQQ 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 revocata la delibera di approvazione del Piano di Performance Share 2019-2021 assunta dall'Assemblea dei Soci del 7 maggio 2019, e per 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 ResiQQ S.p.A. prevede il rinvio dell'adozione dei nuovi sistemi di incentivazione (sia di breve periodo sia di medio-lungo periodo) all'esito della perfezionamento dell'operazione di capitalizzazione 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 2,2 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.

La Società è soggetta a direzione e coordinamento da parte di CP Property Group S.A.

S'fortiscurso di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da CP Property Group S.p.A.

(Valori in Euro)

Annual Accounts in English:	Annual Accounts in Italian:
Tel.: +390234788684	Tel.: +390234788684
Email: comunicazioni@cpdelsud.it	Email: comunicazioni@cpdelsud.it

CP PROPERTY GROUP S.A.
AOLIVE DELLA VILLA
120661 LUVENBOLING

Financial year from 01/01/2019 to 31/12/2019 in EUR

ASSETS

	31/12/2019	31/12/2018
A. Subscribed capital unpaid	0	0
1. Subscribed capital not called	0	0
2. Subscribed capital called but unpaid	0	0
B. Provision retained	0	0
C. Fixed assets	6,400,000,000	4,118,250,150
1. Intangible assets	0	0
1. Costs of development:	0	0
2. Concessions, agreements, licenses, trademarks and similar rights and patents, know-how	0	0
3. Acquired intangible assets	0	0
4. Acquired financial assets	0	0
5. Other intangible assets	0	0
6. Goodwill	0	0
7. Tangible assets	6,400,000,000	4,118,250,150
1. Land and buildings	0	0
2. Plant and machinery	0	0
3. Other tangible assets	6,400,000,000	4,118,250,150
4. Financial assets	0	0
5. Other financial assets	0	0
6. Other assets	0	0
7. Other liabilities	0	0
8. Other provisions	0	0
9. Other provisions	0	0
10. Other provisions	0	0
11. Other provisions	0	0
12. Other provisions	0	0
13. Other provisions	0	0
14. Other provisions	0	0
15. Other provisions	0	0
16. Other provisions	0	0
17. Other provisions	0	0
18. Other provisions	0	0
19. Other provisions	0	0
20. Other provisions	0	0
21. Other provisions	0	0
22. Other provisions	0	0
23. Other provisions	0	0
24. Other provisions	0	0
25. Other provisions	0	0
26. Other provisions	0	0
27. Other provisions	0	0
28. Other provisions	0	0
29. Other provisions	0	0
30. Other provisions	0	0
31. Other provisions	0	0
32. Other provisions	0	0
33. Other provisions	0	0
34. Other provisions	0	0
35. Other provisions	0	0
36. Other provisions	0	0
37. Other provisions	0	0
38. Other provisions	0	0
39. Other provisions	0	0
40. Other provisions	0	0
41. Other provisions	0	0
42. Other provisions	0	0
43. Other provisions	0	0
44. Other provisions	0	0
45. Other provisions	0	0
46. Other provisions	0	0
47. Other provisions	0	0
48. Other provisions	0	0
49. Other provisions	0	0
50. Other provisions	0	0
51. Other provisions	0	0
52. Other provisions	0	0
53. Other provisions	0	0
54. Other provisions	0	0
55. Other provisions	0	0
56. Other provisions	0	0
57. Other provisions	0	0
58. Other provisions	0	0
59. Other provisions	0	0
60. Other provisions	0	0
61. Other provisions	0	0
62. Other provisions	0	0
63. Other provisions	0	0
64. Other provisions	0	0
65. Other provisions	0	0
66. Other provisions	0	0
67. Other provisions	0	0
68. Other provisions	0	0
69. Other provisions	0	0
70. Other provisions	0	0
71. Other provisions	0	0
72. Other provisions	0	0
73. Other provisions	0	0
74. Other provisions	0	0
75. Other provisions	0	0
76. Other provisions	0	0
77. Other provisions	0	0
78. Other provisions	0	0
79. Other provisions	0	0
80. Other provisions	0	0
81. Other provisions	0	0
82. Other provisions	0	0
83. Other provisions	0	0
84. Other provisions	0	0
85. Other provisions	0	0
86. Other provisions	0	0
87. Other provisions	0	0
88. Other provisions	0	0
89. Other provisions	0	0
90. Other provisions	0	0
91. Other provisions	0	0
92. Other provisions	0	0
93. Other provisions	0	0
94. Other provisions	0	0
95. Other provisions	0	0
96. Other provisions	0	0
97. Other provisions	0	0
98. Other provisions	0	0
99. Other provisions	0	0
100. Other provisions	0	0

**ATTIVITÀ
DI DIREZIONE
E COORDINAMENTO**

RSI S.I.Q. S.P.A. | Bilancio consolidato | Bilancio al 31/12/2020 | Bilancio al 31/12/2019

RSI S.I.Q. S.P.A. | Bilancio consolidato | Bilancio al 31/12/2020 | Bilancio al 31/12/2019

III. Investments	2020	2019
1. Shares in affiliated undertakings	14,000	2,400
2. Overloans	2,400	2,400
3. Other investments	1,100	1,200
IV. Cash and bank and in hand	1,100,000	1,200,000
E. Prepayments	65,000	3,370

III. Investments	2020	2019
1. Shares in affiliated undertakings	14,000	2,400
2. Overloans	2,400	2,400
3. Other investments	1,100	1,200
IV. Cash and bank and in hand	1,100,000	1,200,000
E. Prepayments	65,000	3,370

TOTAL (ASSETS) 7,392,000 11,800 4,265,500,000

TOTAL (ASSETS) 7,392,000 11,800 4,265,500,000

III. Investments	2020	2019
1. Shares in affiliated undertakings	14,000	2,400
2. Overloans	2,400	2,400
3. Other investments	1,100	1,200
IV. Cash and bank and in hand	1,100,000	1,200,000
E. Prepayments	65,000	3,370

III. Investments	2020	2019
1. Shares in affiliated undertakings	14,000	2,400
2. Overloans	2,400	2,400
3. Other investments	1,100	1,200
IV. Cash and bank and in hand	1,100,000	1,200,000
E. Prepayments	65,000	3,370

III. Investments	2020	2019
1. Shares in affiliated undertakings	14,000	2,400
2. Overloans	2,400	2,400
3. Other investments	1,100	1,200
IV. Cash and bank and in hand	1,100,000	1,200,000
E. Prepayments	65,000	3,370

III. Investments	2020	2019
1. Shares in affiliated undertakings	14,000	2,400
2. Overloans	2,400	2,400
3. Other investments	1,100	1,200
IV. Cash and bank and in hand	1,100,000	1,200,000
E. Prepayments	65,000	3,370

CONTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO | PERIODI: 2019-2020-2021

CAPITAL RESERVES AND LIABILITIES

Table showing Capital Reserves and Liabilities with columns: Reference, Current year, Previous year. Includes sub-sections A (Capital and reserves), B (Reserves), and C (Creditors).

CONTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO | PERIODI: 2019-2020-2021

Table showing Total Capital, Reserves and Liabilities with columns: Reference, Current year, Previous year. Includes sub-sections D (Deferred income), E (Other conditions), and F (Amounts owed to outsiders).

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

Annual Accounts Helpdesk:
 Tel. : +39 02 242 83 494
 Email : central@bilans.com
 Annual Accounts Helpdesk
 Via: Via S. Pietro all'Orto, 100
 Mailcode: 20144 2114 745
 RCF: 09090462

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Financial year from 01/01/2019 to 31/12/2019 in EUR

CPI PROPERTY GROUP S.P.A.
 40, rue de la Vierge
 L-2661 Luxembourg

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Reference	Current year	Previous year
1. Net turnover	2,810,312.00	3,111,005.00
2. Variation in stocks of finished goods and in work in progress	1,283,182.20	1,133,247.40
3. Work performed by the undertaking for its own purposes and capitalised	2,336,990.00	1,271,147.60
4. Other operating income	18,750.00	28,911.00
5. Raw materials and consumables and other external supplies	(2,336,990.00)	(1,271,147.60)
6. Staff costs	(17,717.00)	(15,497.00)
7. Value adjustments	(10,863.00)	(10,863.00)
8. Other operating expenses	(86,543.00)	(108,813.00)
9. In respect of formation expenses and of any other available financial assets	64,341.00	390,180.00
10. In respect of current assets	(413,917.00)	(3,865,260.00)
11. Other operating expenses		

Annual Accounts Helpdesk:
 Tel. : +39 02 242 83 494
 Email : central@bilans.com
 Annual Accounts Helpdesk
 Via: Via S. Pietro all'Orto, 100
 Mailcode: 20144 2114 745
 RCF: 09090462

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Financial year from 01/01/2019 to 31/12/2019 in EUR

CPI PROPERTY GROUP S.P.A.
 40, rue de la Vierge
 L-2661 Luxembourg

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Reference	Current year	Previous year
9. Income from participating interests	40,261,266.45	2,144.00
10. Income from other investments and loans forming part of the fixed assets	106,044,113.00	42,968,828.20
11. Other interest receivable and similar income	21,561,017.20	8,212,210.00
12. Share of profit or loss of undertakings accounted for under the equity method	21,540.00	917,365.00
13. Value adjustments in respect of financial assets and of investments held in current assets	(8,472,380.00)	(5,461,815.00)
14. Interest payable and similar expenses	(18,119,910.00)	(14,912,401.00)
15. Tax on profit or loss	16,883,136.00	(8,147,291.00)
16. Profit or loss on sale of financial assets	1,080,277,946.00	(4,619,211.00)
17. Tax on profit or loss	8,311,167.00	(15,179,668.00)
18. Profit or loss for the financial year	8,816,622.00	(9,213.00)
19. Profit or loss for the financial year	8,816,622.00	(9,213.00)

**ATTESTAZIONE DEL RILAVO PRESERVIATO AD SENSI DELL'ART. 1, LETT. DEL
REGOLAMENTO CONSOB N. 19571 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E
INTEGRAZIONI**

1. Il sottoscritto Stefano Cerone, in qualità di Consigliere Delegato, e Giovanni Corneo, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NOVARE SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 15-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa;
 - l'esatta 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'Ente emittente.

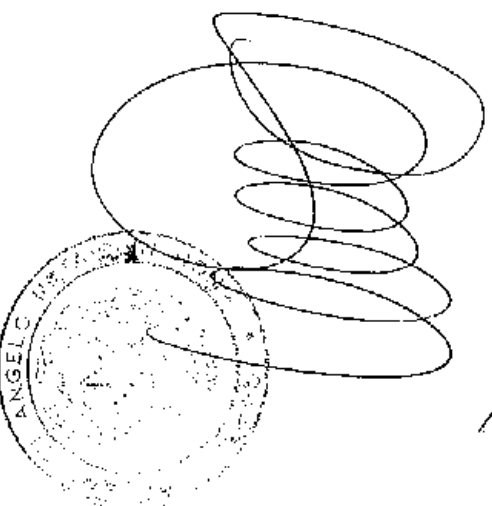
2.2 La redazione sulla gestione comprende un'analisi ritenibile defurdamato e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Ente emittente, unitamente a una descrizione dei principali rischi e benefici cui la Società è esposta.

Roma, 05 marzo 2021

Stefano Cerone

Giovanni Corneo

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO



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 Tullipano	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	3.185.000	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	3.185.000	565.079	(266.471)	(72.372)	(586.908)	(97.981)	(13.792)	(1.855.000)	(814.737)

I compensi del Collegio Sindacale sono stati liquidati in quanto il Complesso ne è stato per il 2020 dipendente.

Allegato 2 - Corrispettivi della Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell' art. 143-duodecies del Regolamento Emittenti Consorti, evidenzia i corrispettivi di competenza delle Società di Revisione per il servizio 2020 per i servizi di revisione legale del Bilancio di esercizio di NOVA RE SIQ 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 SIQ 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

The image shows two handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a circular stamp of Ria Grant Thornton S.p.A. The stamp contains the text: 'Ria Grant Thornton S.p.A.', 'Via Salaria 115, 00198 Roma, Italia', 'Tel. +39 06 49811', and 'www.rgrt.it'. The stamp is partially obscured by the signatures.



Grant Thornton Italia S.p.A.
Via Salaria, 222
00198 Roma

T. 06 8545411
F. 06 8545301

Relazione della società di revisione PwC e identite
di Amnex per il bilancio consolidato del gruppo
e per le società del gruppo (PwC) n. 5376014

Agnese di Jato
Nova RE SING S.p.A

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Alla luce delle nostre attività di revisione contabile del bilancio d'esercizio del gruppo NOVA RE SING S.p.A. (Società), abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della NOVA RE SING S.p.A. (Società) al 31 dicembre 2020. La presente relazione è stata redatta in conformità con i principi contabili italiani, con particolare riferimento al paragrafo 3400 del Piano Contabile Italiano (PCI) e ai principi contabili europei (EU-IFRS) applicabili alla NOVA RE SING S.p.A. e ai principi contabili applicabili alla NOVA RE SING S.p.A. e ai principi contabili applicabili alla NOVA RE SING S.p.A.

A nostro giudizio, il bilancio presentato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e del flusso di cassa per "esercizio chiuso" e tale data in conformità agli Interventi "Finanziari" Reporting Standards emanati dall'Unione Europea relativi al provvedimento attuativo in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2000.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionale (ISA - Italia). Le nostre responsabilità ai sensi e nei limiti di cui al paragrafo 3400 del Piano Contabile Italiano (PCI) e ai principi contabili europei (EU-IFRS) applicabili alla NOVA RE SING S.p.A. e ai principi contabili applicabili alla NOVA RE SING S.p.A. e ai principi contabili applicabili alla NOVA RE SING S.p.A. sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio d'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formulazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nei suoi complessi, pertinenti, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quelli esposti nei paragrafi 3400 del Piano Contabile Italiano (PCI) e ai principi contabili europei (EU-IFRS) applicabili alla NOVA RE SING S.p.A. e ai principi contabili applicabili alla NOVA RE SING S.p.A. e ai principi contabili applicabili alla NOVA RE SING S.p.A. e ai principi contabili applicabili alla NOVA RE SING S.p.A.

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Il bilancio d'esercizio della NOVA RE SING S.p.A. è stato revisionato dalla società di revisione PwC e identite di Amnex per il bilancio consolidato del gruppo e per le società del gruppo (PwC) n. 5376014. La presente relazione è stata redatta in conformità con i principi contabili italiani, con particolare riferimento al paragrafo 3400 del Piano Contabile Italiano (PCI) e ai principi contabili europei (EU-IFRS) applicabili alla NOVA RE SING S.p.A. e ai principi contabili applicabili alla NOVA RE SING S.p.A.

ammessi agli obblighi di legge





Aspetti chiave

Prospetto di Revisione in risposta agli aspetti chiave

Valutazione degli investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono valutati a fair value...

La valutazione a fair value degli investimenti immobiliari...

La stima del valore equo si basa sui migliori valori...

Le determinazioni del fair value degli immobili, come...

Valutazione al fair value del prestito obbligazionario emesso da Alfa Power S.p.A. per...

La stima del fair value del prestito obbligazionario...

La stima del fair value del prestito obbligazionario...



Altri aspetti

La Società, con riferimento al 2020, ha restituito nelle note esplicative...

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio...

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio...

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza nei termini previsti dalla legge...

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri uffici sono impegnati a fornire ai nostri clienti servizi di alta qualità...

abbiamo identificato e valutato i rischi e i fattori significativi nel bilancio d'esercizio...

abbiamo verificato l'appropriatezza dei principi contabili applicati mentre la ragionevolezza delle stime...

Siamo giunti ad una conclusione soddisfacente dell'intero da parte dei manager...

Handwritten signature and circular stamp of Grant Thornton.

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti del sott
bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020
La relazione è formata da 153 pagine, di cui 109 sono allegati e 44 sono note.

Agli Azionisti di NOVA RESINO S.p.A. in "Sezioni" e "Nova Reso")

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale è venuto eletto il 153 del D. Lgs. n. 30/1978 in seguito a tutte le "Tute" e del "C" 2020, come
2. Inoltre, come è noto, il Collegio Sindacale ha svolto il suo ruolo di controllo e di vigilanza sul bilancio del
bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, sull'attività di vigilanza svolta nel corso del bilancio
e sull'adempimento dei propri doveri, sulla gestione e sui fatti societari rilevanti, e sul bilancio
di esercizio sociale. Il Collegio Sindacale, inoltre, ha fornito al bilancio propositi di ordine al bilancio e
alla sua preparazione.

Storicità e attività del collegio sindacale

Il Collegio Sindacale è venuto eletto il 153 del D. Lgs. n. 30/1978 in seguito a tutte le "Tute" e del "C" 2020, come
2. Inoltre, come è noto, il Collegio Sindacale ha svolto il suo ruolo di controllo e di vigilanza sul bilancio del
bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, sull'attività di vigilanza svolta nel corso del bilancio
e sull'adempimento dei propri doveri, sulla gestione e sui fatti societari rilevanti, e sul bilancio
di esercizio sociale. Il Collegio Sindacale, inoltre, ha fornito al bilancio propositi di ordine al bilancio e
alla sua preparazione.

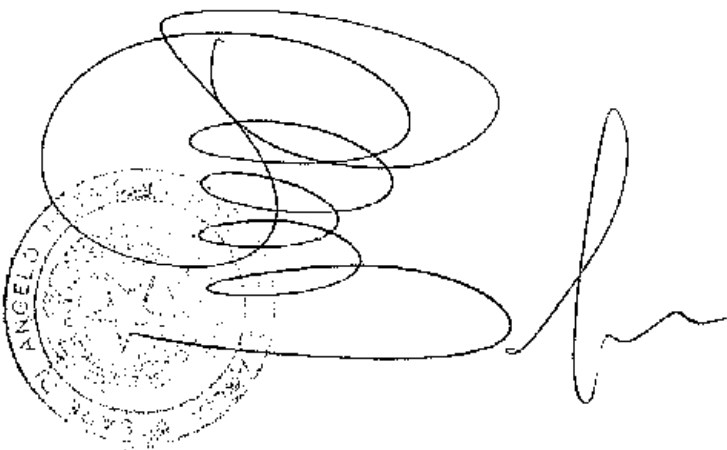
Con riferimento a quanto previsto nel comma 1 dell'art. 2381 del Codice di Commercio, il Collegio Sindacale
ha provveduto a nominare il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio del bilancio, in
adempimento dei propri doveri, sulla gestione e sui fatti societari rilevanti, e sul bilancio
di esercizio sociale. Il Collegio Sindacale, inoltre, ha fornito al bilancio propositi di ordine al bilancio e
alla sua preparazione.

Con riferimento a quanto previsto nel comma 1 dell'art. 2381 del Codice di Commercio, il Collegio Sindacale
ha provveduto a nominare il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio del bilancio, in
adempimento dei propri doveri, sulla gestione e sui fatti societari rilevanti, e sul bilancio
di esercizio sociale. Il Collegio Sindacale, inoltre, ha fornito al bilancio propositi di ordine al bilancio e
alla sua preparazione.

Con riferimento a quanto previsto nel comma 1 dell'art. 2381 del Codice di Commercio, il Collegio Sindacale
ha provveduto a nominare il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio del bilancio, in
adempimento dei propri doveri, sulla gestione e sui fatti societari rilevanti, e sul bilancio
di esercizio sociale. Il Collegio Sindacale, inoltre, ha fornito al bilancio propositi di ordine al bilancio e
alla sua preparazione.

Con riferimento a quanto previsto nel comma 1 dell'art. 2381 del Codice di Commercio, il Collegio Sindacale
ha provveduto a nominare il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio del bilancio, in
adempimento dei propri doveri, sulla gestione e sui fatti societari rilevanti, e sul bilancio
di esercizio sociale. Il Collegio Sindacale, inoltre, ha fornito al bilancio propositi di ordine al bilancio e
alla sua preparazione.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE



ANGELO DI LORENZO
PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE

Contabili, riservando i diritti di cui all'art. 145 del D.Lgs. n. 58/1998 ("D.L.F.") e, per le disposizioni applicabili, del Codice Civile, nonché delle comunicazioni Corrado in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale (separatamente la comunicazione DEM/202301 del 3 aprile 2021 e successivamente, il Collegio Sindacale nell'empowerment dei propri compiti di vigilanza. In merito a quanto di cui è stato disposto dal Regolamento Europeo del 16 aprile 2014 (n. 537/2014/E) e del regolamento UE 537/2014/E) e delle informazioni di accompagnamento contenute nel Codice di Autodisciplina delle società quotate.

Il collegio ha richiesto le informazioni amministrative e contabili allo svolgimento dei compiti ad esso attribuiti mediante la partecipazione ai e i mandati del consiglio di amministrazione e dei comitati consultativi, gli incontri con le principali forniture e fornitori in particolare con quelle di controllo e con l'Organismo di Vigilanza, il management della società, nonché attraverso il Dialogo Proposto alla redazione dei documenti contabili e societari e con la Società di Revisione incaricata della verifica dei conti annuali e dei conti consolidati. Rispetto a quanto richiesto.

Si forniscono di seguito le informazioni di cui alle disposizioni contenute nella Comunicazione Consolidata DEM/202301/2021, così come modificata e interpretata con comunicazione DEM/202183 del 4 aprile 2021, e successivamente con comunicazione DEM/202122 del 3 aprile 2021.

3) Informazioni della Società ai sensi della sezione 2022)

Il collegio ha vigilato sulla sussistenza dei requisiti per il regime speciale delle Società di Investimenti Immobiliare Quotate (SINIQ) individuato e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "Legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché sulle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 114/2007, che consente l'iscrizione dell'imposizione ai fini IRPEF e l'equiparazione all'IRPEF del reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione transitoria.

La Società ha verificato l'adempimento dei requisiti 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 stabilito tutti i requisiti necessari per l'accesso al beneficio fiscale previsto dalla normativa attuale in materia di SINIQ entro la chiusura dell'esercizio 2017 ed ha comunicato il 17 gennaio 2018 all'Organismo di Vigilanza l'iscrizione dei requisiti per accedere al regime speciale di equiparazione al reddito d'impresa ed il successo dell'operazione.

Nella nota esplicita l'adempimento del regime speciale delle società di Investimenti Immobiliari (SINIQ) del bilancio è accolta al 31 dicembre 2020 gli amministratori hanno approvato la Nota Finanziaria al 31 dicembre 2020 ha soddisfatto i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale e che continuano ad essere mantenuti e soddisfatti tutti gli altri requisiti necessari per la permanenza nel suddetto Regime Speciale (in particolare il adempimento "obiettivo") e si precisa infine che alla data del 31 dicembre 2020, avrebbe seguito l'iscrizione, in data 2 novembre 2020, dell'adempimento di capitali e di cui al libro del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre

DEI, mediante comunque soddisfacimento di requisiti stabiliti dalle disposizioni di riferimento, in quanto il nuovo azionista di Novare CFI Property Group S.p.A. è tenuto a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma.

Tuttavia, come effetto del paragrafo 55, una successione alla chiusura dell'esercizio della Relazione sulla Gestione, in data 30 gennaio 2021, a seguito della pubblicazione del bilancio consolidato dell'Ente promosso da CFI Property Group S.p.A. ai sensi e per gli effetti degli articoli 112, 146 comma 1 e 149 del TUF, CFI Property Group S.p.A. è tenuto a detenere complessivamente il 30,3615% di azioni ordinarie di Novare S.p.A. in più del 50% della quota del capitale sociale e tenuto a detenere il 50% delle azioni ordinarie di Novare S.p.A. in più del 50% della quota del capitale sociale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 112, comma 1, del Regolamento Emittente, al fine di riferimento a n. 20/2017/2020, pari al 93,62% circa del capitale sociale.

Conseguentemente, poiché il nuovo azionista è tenuto a detenere il 50% delle azioni ordinarie di Novare S.p.A. in forma e a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma, il nuovo azionista è tenuto a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma e a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma.

In tal caso, ai sensi dell'ultimo periodo del comma 119 della Legge 20 dicembre 2006, n. 296, ovvero separatamente a seguito di operazioni straordinarie straordinarie o del mancato dei capitali, il regime speciale di cui è tenuto a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma e a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma, il nuovo azionista è tenuto a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma e a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma.

La delibera n. 20/2017/2020 del 17 novembre 2017 ha approvato nel caso in cui detto requisito venga superato per un periodo di tempo il nuovo azionista verrà considerato come posseditore, senza soluzione di continuità, per il intero periodo di imposta a condizione che tale requisito è in ogni caso previsto al termine del periodo di imposta considerato.

A tal proposito, si segnala che CFI, come già dichiarato nel Documento di Offerta, intende ammettere negli indicatori una finalizzata a ridurre la propria partecipazione al di sotto della soglia del 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma e a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma e a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma e a detenere il 50% del capitale sociale di Novare S.p.A. in forma.

Operazioni di maggior valore economico, finanziarie e patrimoniali - con riferimento alle operazioni straordinarie.

Del 30/01/2021 il Collegio Sindacale ha vigilato sulla sussistenza della Legge e dello Statuto sociale, in materia degli amministratori predetti informazioni sul personale amministratori della società, sulla sua personalità e funzione, nonché sulle operazioni di maggior valore economico, finanziario e patrimoniale deliberate e passate in essere nell'esercizio, effettuato da la Società e dalla sua controllata.

- le operazioni infragruppo, di natura sia commerciale sia finanziaria riguardanti le società controllate e le società controllate, siano registrate nei libri societari in quelle previsioni in cui sono indicati gli importi indipendenti. Essi non sono addebitati nei bilanci del bilancio;
- le operazioni con altre parti correlate di natura sia commerciale sia finanziaria sono indicate nella relazione sulla gestione dove vengono presentate le operazioni sottoposte al preventivo esame del Collegio Sindacale e Amministratore Indipendenti per le Operazioni con Parti Correlate;
- con riferimento ai rapporti con parti correlate di Nova Re, nelle note esplicative all' Allegato 1, Supposti con parti correlate sono riportati i principali dati patrimoniali ed economici dell'esercizio 2020 e riferito 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 al Dirigente con responsabilità strategiche sono indicate nella relazione sulla comunicazione redatta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF. In particolare, l'Assemblea dei Soci in data 27 agosto 2020, ha approvato la nuova politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione al 2020. Il stesso nella Relazione sulla politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell' art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 38 nonché ha revocato la delibera di approvazione del Piano di Remunerazione Ebone 2015-2021 assunta dall'Assemblea del Soc. del 7 maggio 2019, e per l'effetto revocato il Piano di Remunerazione Ebone 2015-2021. Le nuove remunerazioni di amministratori Società ai sensi dell'art. 124 bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 38, tenuto conto che la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re S.p.A. prevede il rinvio del calcolo delle remunerazioni di amministratori e del Dirigente con responsabilità strategiche al periodo di perfezionamento dell'assemblea di amministrazione della Società;
- nella Relazione sulla gestione e nelle note al bilancio d'esercizio e consolidato, gli amministratori forniscono adeguata informazione sulle operazioni infragruppo e sui rapporti con parti correlate.

In ordine alle Operazioni con Parti Correlate di maggiore rilevanza si riportano gli aggiornamenti del Collegio Sindacale di volta in volta nei casi delle attività rimaste nel corso dell'esercizio 2020. In merito alla valutazione della situazione di essere con la parte correlata Main Source S.p.A. e con il Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese *Horizon & Trophy Building Fund*, ammontare del prestito obbligazionario sottoscritto dalla Società per un totale pari a nominali euro 6.200.000.

Nel corso della riunione del 31 gennaio 2020, il Comitato Indipendente, previa convocazione del Collegio Sindacale degli azionisti del 2 dicembre 2019 relativi alla convocazione per il mese di marzo 2020, ha ritenuto che il Collegio Sindacale, della sospensione delle operazioni del Fondo obbligazionario evoluta da un eventuale della Nova Re, non è stata pubblicata presso la Borsa di Lussemburgo dal quale Nova Re è entrata a consistenza in data 16 gennaio 2020 e, in assenza di informazioni aggiornate sulla situazione patrimoniale del Fondo IUTSP, ha optato per l'esercizio del diritto di vendita del titolo che, con la sua sottoscrizione, è stato emesso.

rendito del contratto di finanziamento preteso sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A. per un ammontare pari a 5,7 milioni di Euro, con termine di incasso maturato alla data del estinzione del debito relativo al contratto di finanziamento per la copertura del debito di ammontare del socio di diritto Main Source.

Nel febbraio del 2021 Nova Re ha costituito il Fondo Engageorg S.r.l. società interamente controllata per supportare le iniziative di sviluppo e valorizzazione, controllate, del gruppo CPH.

Nel marzo del 2021 si è tenuta la prima riunione del Consiglio di Amministrazione del Gruppo, iniziata il 19 febbraio, all'approvazione delle fatture del Consiglio di Amministrazione del 20 ottobre 2020 e del 7 ottobre 2020 e della delibera assembleare del 27 agosto 2021, nella quale è stato approvato il bilancio consolidato per l'esercizio 2020 e il bilancio di gestione ed ha iniziato il procedimento all'adempimento del 12 ottobre 2021.

Infine, in data 21 marzo 2021, a seguito di un'operazione di acquisto di un dipendente Nova Re ha sottoscritto un contratto di locazione di un ufficio.

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

Operazioni con parti correlate, compensi ai componenti gli organi di amministrazione e controllo

Il Collegio non è venuta a conoscenza di operazioni illecite e/o irregolari intervenute nel corso dell'esercizio 2021, con l'eccezione di quelle infragruppo o con parti correlate. In proposito si precisa che:

- le operazioni infragruppo e con parti correlate non hanno presentato profili di criticità;
- le operazioni con parti correlate sono state compiute nel pieno rispetto delle norme in materia di operazioni con parti correlate e con parti correlate;
- le procedure adottate dalla società in merito alle operazioni con parti correlate sono conformi ai principi indicati nel Regolamento Consob n. 17321 del 15 marzo 2018, aggiornate con le modifiche apportate dalla delinea Consob n. 29024 del 23 aprile 2017;
- le operazioni infragruppo e con parti correlate non hanno presentato profili di criticità.

Il Collegio Sindacale ha vigilato la corretta 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 Collegio di Amministrazione. In data 15 luglio 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di nominare il Comitato Indipendente formato dal Collegio, composto da Gian Marco Comandini (Presidente), Franco La Torre ed Andrea Main Source, con funzioni di volta in volta, in vista di: Comitato per l'operato con le parti correlate, Comitato Controllo e Rischio, Comitato Nomine, Comitato Remunerazione e Comitato Investimenti.

Il Collegio Sindacale ha analizzato le operazioni con parti correlate e in infragruppo in merito alle quali è stato quanto segue:

potrebbe dipendere dal prezzo di acquisto della Società e dai suoi rischi e non essere garantito. Per tale motivo, Novia BE si riserva la facoltà di acquistare la propria partecipazione in futuro.

Ad inizio della vicenda, il Consiglio di Amministrazione ha proceduto all'esercizio del diritto di vendita del titolo, risultando l'acquisto della partecipazione a prezzo ridotto nei confronti del gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

Nella riunione del 31 gennaio 2020, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di procedere all'incasso del prestito del finanziamento di garanzia concesso al gruppo Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

Il 13 ottobre 2017, Novia BE ha approvato la delibera di vendita del titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

La lettura di questi dati evidenzia che Novia BE ha approvato la vendita del titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

In data 5 febbraio 2020, la Società ha deliberato di vendere il titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

La lettura di questi dati evidenzia che Novia BE ha approvato la vendita del titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

In data 19 maggio 2021, la Società ha deliberato di vendere il titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

Stato, Novia BE ha deliberato di vendere il titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

Il 13 ottobre 2017, Novia BE ha approvato la delibera di vendita del titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

La lettura di questi dati evidenzia che Novia BE ha approvato la vendita del titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

In data 5 febbraio 2020, la Società ha deliberato di vendere il titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

La lettura di questi dati evidenzia che Novia BE ha approvato la vendita del titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

In data 19 maggio 2021, la Società ha deliberato di vendere il titolo di Novia BE, in quanto il gruppo Fondo Dorsaglio Comparto Talpiero, gestito dal Consorzio SCR SpA, in via:

Esaspero un giudizio sul quale risulta che il Bilancio discusso, e il Bilancio consolidato di Nova Re SIQ SpA, sono stati redatti in modo da non essere veritieri e esecutori della sostanza patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo al 31 dicembre 2019, del bilancio discusso e del Bilancio consolidato e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Capitolo 10 - Stato della Società e bilancio

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati. Il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati e per questo il bilancio discusso e il bilancio consolidato non sono stati approvati.

- n. 10 piano Consorzio Indipendenti nel merito delle quali il Collegio ha espresso pareri in sostituzione alle dictee tematiche OIGI;
- n. 2 relazione straordinaria della Fondazione di Internal Audit, al 31.05.2020 e al 31.05.2021.

Relazione della Direzione di Novare alla riunione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Esposito e del Gruppo S.p.A.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha partecipato:

- a n. 13 riunioni del Consiglio di Amministrazione;
- a n. 11 Consigli Emendamentari;
- a n. 2 Assemblee dei soci.

Le riunioni del Collegio Sindacale sono state:

• 11 volte in seguito all'invio del parere di sempre amministrativo;

Il collegio ha vigilato sul rispetto del patto di correttezza amministrativa tramite il ruolo di informazione di responsabilità delle decisioni aziendali e insonni con la società di gestione di cui del rapporto scambio di dati e informazioni rilevante e a tale riguardo non ha osservato particolari difetti.

Le osservazioni del Collegio e quelle in merito del Consiglio di Amministrazione sono espresse con finalità alla legge e alla salute sociale, non in contrasto con le deliberazioni dell'Assemblea ed ispirate ai principi di correttezza amministrativa.

La Relazione sulla Gestione per l'esercizio 2020 è stata redatta in base ad ai regolamenti vigenti e conforme con le deliberazioni approvate dal Consiglio di Amministrazione con l'approvazione di bilancio di esercizio e di quello consolidato e con quelli di rilievo dopo la chiusura del bilancio. La Relazione Finanziaria Semestrale ha avuto la pubblicità prevista dalla legge e dai regolamenti vigenti.

• 11 volte in seguito alla pubblicazione della relazione amministrativa, del bilancio di esercizio e consolidato.

Il Collegio Sindacale ha un giudizio complessivo positivo sulla gestione del bilancio di esercizio e consolidato emendato, con l'approvazione di bilancio di esercizio e di quello consolidato, con l'approvazione della struttura contabile della Società. Inoltre ha ritenuto che essa sia adeguata alle caratteristiche della Società nonché all'attività svolta.

Il Collegio Sindacale ha un giudizio complessivo positivo sulla gestione del bilancio di esercizio e consolidato emendato, con l'approvazione di bilancio di esercizio e di quello consolidato, con l'approvazione della struttura contabile della Società. Inoltre ha ritenuto che essa sia adeguata alle caratteristiche della Società nonché all'attività svolta.

Conseguentemente, sulla base dell'attuale riserva, nonché delle verifiche effettuate e delle motivazioni sopra esposte, tenuto conto delle indicazioni contenute nel nuovo testo di contratto OIGI ed i successivi fogli di quest'ultimo nella comunicazione del 25 marzo 2021, ha proposto all'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Novare S.H.Q. S.p.A. di conferire l'incarico di revisione fiscale di Novare S.H.Q. S.p.A. ai sensi del Regolamento OIGI n. 137 del 2014 e del D. Lgs. n. 29 del 2010, per la durata di nove esercizi, previa soluzione di una causa connessa all'impedimento di revisione fiscale emessa dalla società di revisione NGT dell'Assemblea degli Azionisti di Novare in data 28 aprile 2017.

Impedimento della società di revisione, individuato dal collegio amministrativo, in seguito all'invio alla società di revisione di un parere di sempre amministrativo.

Il Collegio Sindacale ha ricevuto la dichiarazione del Revisore legale di conformità annua e 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, luglio 2021, che conferma il rispetto dei punti di cui agli articoli 9 e 9 bis del D. Lgs. 39/2010 non essendo intervenute le situazioni che possono compromettere l'indipendenza del revisore di revisione nel periodo che va dal 1° gennaio 2020 fino alla data di emissione della dichiarazione fiscale 2021.

Le attività e le note del bilancio di esercizio della Società, sono indicate i componenti della Società di revisione e i nomi del personale, redatto ai sensi dell'art. 149 dell'art. 149 dell'art. 149 del Regolamento Emendato Consob, in conformità di competenza dell'esercizio riconosciuto alla S.H. Grant Thornton S.p.A.

Tenuto conto:

- della dichiarazione di indipendenza redatta dalla S.H. 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 in proprio sui siti internet ai sensi dell'art. 13 del citato Regolamento;
- degli incarichi conferiti alla stessa e alla società appartenenti alla sua rete di Novare S.H.Q. S.p.A. e delle società del Gruppo;

non sono state riscontrate situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza del Revisore.

Impedimento della società di revisione, individuato dal collegio amministrativo, in seguito all'invio alla società di revisione di un parere di sempre amministrativo.

Nel corso del 2020 non sono pervenute denunce di cui all'art. 2388 codice civile e non sono state presentate esposte di altro genere.

Impedimento dell'attività di revisione emessa dalla società di revisione NGT dell'Assemblea degli Azionisti di Novare in data 28 aprile 2017.

Nel corso dell'esercizio 2020 non sono stati:

immobilizzazioni sono state rivasolate dagli amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente. Nell'ambito della revisione al bilancio al 31 dicembre 2025 della Società la società di revisione ha svolto le seguenti principali attività: l'analisi delle procedure per la selezione e l'acquisto dell'esperto indipendente incaricato della stima del valore venale; l'analisi dei prezzi valutari utilizzati dall'esperto indipendente, tenuto conto delle caratteristiche fisiche e tecniche dei singoli immobili; ilanalisi dei principali parametri valutari applicati e la ragionevolezza degli stessi sulla base delle indicazioni fornite alle fonti di interesse disponibili in confronto con il mercato e della Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni valutatorie utilizzate dal perito, all'attuale stato degli immobili; la ricerca di notizie in merito al mercato immobiliare italiano, nell'ottica applicativa al bilancio; l'analisi del valore del proprio obbligo/credito corrispettivo della Società e emesso da Nova Re Source S.A., per conto del Consorzio Euro del Fondo di Affitto Immobiliare (EURO FIA), la società di revisione ha esaminato i dati e i metodi utilizzati, come appaiono e delle documentazioni e delle dichiarazioni di supporto utilizzate nella determinazione del fair value dell'attività finanziaria; il Testame dell'informazione fornita nelle note esplicative al bilancio.

La Società sulla revisione contabile nel bilancio consolidato e posti all'attenzione degli soci è chiave che secondo il giudizio professionale di ERMES non era in modo rilevante significativi della revisione contabile del bilancio consolidato di ERMES, che a quello capo menzionato la valutazione degli investimenti immobiliari, relativi al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con l'eccezione delle attività non c/o delle valutazioni derivanti dalla variazione del valore nel corso del tempo per gli immobili della società Nova Re Source S.p.A. L'attività di proprietà della società controllata Cosmos Immobiliare S.r.l. è valutata in base al fair value nell'ambito del bilancio consolidato, con la prima rilevazione degli effetti a partire da netto, alla data di acquisizione della partecipazione, secondo quanto previsto dall'ITRAS 3 (Business Combination).

Il lavoro è stato svolto in modo da non dipendere da Caserio per la Capogruppo Governance del gruppo.

In relazione a quanto previsto dall'art. 149, comma 1, lett. e) b), del TUF in merito alla vigilanza da parte del Collegio Sindacale sulle modalità di esecuzione di incarichi di natura societaria, previste da fonti di riferimento relative da società di revisione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui è sottile, mediante informazione al pubblico, decisioni e interventi, il Collegio Sindacale esprime il parere che:

- Nova Re Source S.p.A. e i soci di Nova Re Source S.p.A. Collegio ha mantenuto le esecuzioni modalità di esecuzione delle regole di governo societario da esso previste e si riferisce la Revisione di Gruppo Governance e come le informazioni sugli asset proprietari, sull'attività di gestione di partecipazioni e sull'esecuzione degli impegni societari, confermando le scelte che la Società ha effettuato nell'operazione di gestione di partecipazioni.

L'amministratore Delegato e il Direttore Finanziario attestano altresì, che la Relazione sulla gestione comparata in modo attendibile dall'amministratore e dal revisore della gestione, nonché della situazione dell'entità e dell'entità delle imprese incluse nel consolidamento, veritariamente alla decisione dei partecipanti agli e in base ai dati e documenti.

Il Collegio di Amministratori, nel rispetto delle responsabilità previste dall'art. 2381, comma 1, del D.Lgs. 38/1998

Il Collegio ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto è nostra competenza, in merito alle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 2381, comma 1, del D.Lgs. 38/1998, che appaiono adeguatamente rispettate, e non ha individuato situazioni che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi del D.Lgs. 38/1998, comma 1, del D.Lgs. 38/1998 TUF.

Il Collegio di Amministratori, nel rispetto delle responsabilità previste dall'art. 2381, comma 1, del D.Lgs. 38/1998

La Società di Revisione, precedentemente incontrata dalla revisione Collegio, in merito al disposto dell'art. 150, comma 3, del D.Lgs. 38/1998 TUF, al fine dello sviluppo di indagini che informazioni non ha individuato, e non ha individuato situazioni che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi del D.Lgs. 38/1998, comma 1, del D.Lgs. 38/1998 TUF.

La Società di Revisione ha dichiarato, in data 17 aprile 2025, la Relazione apparsa ai sensi dell'art. 11 del Regolamento TUF n. 38/1998, di cui sono parte integrante la presente attestazione di indipendenza. Il Collegio non ha ritenuto di emettere alcuna lettera di ragionamento di amministratori aziendali.

Non sono state segnalate al revisore informazioni su eventi o circostanze rilevanti nel corso della revisione che possono far sorgere dubbi significativi sulla correttezza della Società o del Gruppo di continuità ed integrità contabile in riferimento alle segnalazioni da fornire al revisore nel corso di controllo interno in relazione al processo di informazioni finanziarie c/o nei bilanci contabili o di eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a legge o regolamento o disposizioni statutarie emanate nel corso della revisione.

Le decisioni sulla revisione contabile del bilancio e consolidato appaiono ragionevoli e giuste, e la revisione contabile del bilancio e del bilancio consolidato, ovvero

- in valore equo degli investimenti finanziari, valore al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con riferimento alle valutazioni c/o delle valutazioni derivate dalla valutazione del fair value nel conto economico. Le valutazioni al fair value degli investimenti

- in esecuzione a quanto previsto dal punto 3.C.1. del Parere di Ambedesipina. Il Collegio sindacale ha provveduto, a cura dell'Amministrazione del socio e dell'Amministratore delegato, all'adempimento del dovere di Amministrazione per valutare l'indipendenza del Collegio, mediante la convocazione di una riunione convocata al punto 3.C.1. dello stesso. Si precisa che, in data 15 marzo 2021, il Collegio si è riunito, una nuova valutazione dell'indipendenza dei membri assicurando, a parità di condizioni, la richiesta di astensione prevista dal punto 1.5.7. dell'articolo 4.1.14. del Testo Unico della Finanza, con l'adesione di tutti i soci, e la gestione del soggetto di indagine prevista dagli artt. 1.17. del Testo Unico, art. 1.11. del Regolamento Merati in capo al Collegio, e del Regolamento Merati La Torre e Andler. Altra Azionista e la gestione del soggetto di indagine prevista dagli artt. 1.17. del Testo Unico, art. 1.11. del Regolamento Merati in capo al Collegio con Luca Severino.
- in relazione alla valutazione da effettuare ai sensi dell'art. 1.5. del punto 2. del Codice di Ambedesipina, ha verificato la sussistenza per tutti i Soci del requisito di indipendenza, valida e inalterabile, ed il rispetto delle condizioni al Codice di Ambedesipina, che ha dato notizia nella riunione di Gruppo di Governance.

Il Collegio ha vigilato, a sua volta, 149, comma 1, lettera c) del Testo Unico della Finanza, sulle modalità di nomina e revoca delle copie di governo costituite presso il Codice di Ambedesipina adottato dal Collegio di Ambedesipina. In particolare, in merito alle attività previste dal Codice di Ambedesipina, nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale, oltre alle 9 riunioni di propria competenza, in assistenza ai propri presidenti e ai Presidenti del Consiglio di Amministrazione e alle riunioni del Comitato di Governance, ha verificato l'adempimento dei soci, per un totale complessivo di n. 25 (venticinque) riunioni, di cui undici del Comitato di Amministrazione, dieci del Comitato di Governance e due assemblee in soci.

Il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Ambedesipina, ha verificato la conformità del Regolamento sul governo societario redatto secondo le indicazioni contenute nel Regolamento di Amministrazione prima da Banca Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza e approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 15 marzo 2020; il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Ambedesipina, ha inoltre verificato l'assenza della violazione sulla remunerazione prevista agli Amministratori, in merito alla verifica della causa richiesta, oggetto di approvazione dell'Assemblea dei soci, in stessa sede, nella assemblea assemblea assemblea, convocata nel Regolamento di Amministrazione prima da Banca Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza.

Il Collegio Sindacale ha verificato, nel corso dell'esercizio 2020, l'esatta applicazione dei termini e delle procedure di approvazione adottate dal Collegio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli amministratori.

L'operatività è stata condotta in base all'Revisione svolta dalla Amministrazione del Gruppo di Ambedesipina e del Codice di Ambedesipina, redatta in ottemperanza di autorizzazione sulla responsabilità e sul finanziamento del Collegio di Amministrazione e sul suo Comitato di Governance, redatto in base

24

all'articolo 2379, in cui sono indicati i principi di vigilanza sulle in particolare concernenti del estero applicato l'art. 9. del Codice di Ambedesipina delle Società Quotate e del art. 15 della Circolare del 15 luglio 2016.

Per quanto riguarda la valutazione dell'indipendenza del collegio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei requisiti, contemplati dal punto 3. del Testo Unico della Finanza, prima del Codice di Ambedesipina.

Al sensi del Codice di Ambedesipina il Collegio Sindacale a suo ulteriore avviso, nel corso dell'esercizio 2020, anche per quanto del Comitato di Governance, in merito alle seguenti attività:

- controllo del rispetto delle Indicazioni, Avvisi e Avvertenze emanate dal collegio;
- valutazione del risultato esposto dal Rapporto Legale nella sezione di Governance e relazione sulla questione fondamentale al bilancio;
- valutazione del carattere utilitario del principio contabile, di fatto emendato e, fino alla redazione del bilancio consolidato;

Si segnala che il Collegio di Amministrazione da ultimo con la Circolare Quadro del 23 luglio 2020, ha espresso opinioni allineate al sistema di governo societario del Gruppo di Amministrazione del Codice di Ambedesipina, nella versione allora vigente e applicabile al Gruppo, adeguando il modello di organizzazione societaria alle sue proprie responsabilità e responsabilità.

Inoltre, nel 2021 sono state approvate e adottate le deliberazioni di Ambedesipina del Gruppo di Amministrazione in data 20 gennaio 2021.

Al fine di vigilare sulla gestione delle attività del Gruppo di Amministrazione, il Collegio Sindacale, in quanto organo di Amministrazione del Gruppo di Amministrazione, ha verificato l'assenza della violazione della causa richiesta, oggetto di approvazione dell'Assemblea dei soci, in stessa sede, nella assemblea assemblea assemblea, convocata nel Regolamento di Amministrazione prima da Banca Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza.

In accordo con quanto previsto dall'Art. 19 del D.Lgs. 28/2010, il Collegio Sindacale, in quanto organo di Amministrazione del Gruppo di Amministrazione, ha verificato l'assenza della violazione della causa richiesta, oggetto di approvazione dell'Assemblea dei soci, in stessa sede, nella assemblea assemblea assemblea, convocata nel Regolamento di Amministrazione prima da Banca Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza, in merito alla verifica della causa richiesta, oggetto di approvazione dell'Assemblea dei soci, in stessa sede, nella assemblea assemblea assemblea, convocata nel Regolamento di Amministrazione prima da Banca Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza.

Il Collegio Sindacale ha monitorato l'attività svolta dalla società di Amministrazione e, in particolare, l'impiego dell'organico, l'approvazione di revisione e la pianificazione del lavoro di revisione.

25

contabile dei bilanci individuali e consolidato dell'esercizio (5) valutazione al per libro L.158 del 10 luglio 2005 (art. 30) e riduzione al per libro degli aumenti di capitale già espressamente dichiarati nel passato.

Conservare ogni richiesta, ordine, contratto e copia della ricevuta, insieme con i relativi atti, per almeno 10 anni, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 385/1993.

Suoi atti e documenti, per quelli e Relazioni del Rapporto Finanziario in dettaglio le relative procedure di revisione aziendale di Revisione non essere un giudizio separato, essendo gli stessi per affrettati nell'ambito della revisione annuale e nella forma come del giudizio sul bilancio nel suo complesso. I nostri onorari esperti e altri hanno fornito oggetto di analisi, dettagliata e aggiornata nel corso del periodo di cui il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di revisione.

Il Collegio Sindacale approvando il bilancio amministrativo il monitoraggio periodico, anche semestrale, riferito a tutti i soci di bilancio.

Processo di autovalutazione dell'organo di controllo

In attuazione dell'articolo della nuova riforma (art. 2381-bis) l'autovalutazione del Collegio Sindacale è avvenuta il 20 maggio 2018 nella sede di Compagnone del Collegio Sindacale di società quotate emessa ad aprile 2018 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (C.D.E.C.) il Collegio Sindacale ha svolto il 12 settembre 2018 in sede per la verifica la verifica di autovalutazione sulla propria adempimento in termini di potere e competenza ed ha svolto il 15 febbraio 2018 con riferimento alle verifiche 2018 la verifica di autovalutazione sulla propria adempimento in termini di potere, funzionalità e competenza.

La verifica di autovalutazione non evidenzia particolari criticità o aree di miglioramento opportuno e computazionale.

Gli atti dell'autovalutazione concludono sui contenuti al Consiglio di Amministrazione che il ruolo nel l'ambito della Relazione sul Governo Societario.

Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti constabili e irregolarità rilevate nel corso della stessa e indicazioni di eventuali proposte da rappresentare all'assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del D.Lgs. 58/98.

In aderenza alle disposizioni del Collegio Sindacale Finanziario che dall'attività svolta non sono emersi, oltre alle altre constatazioni e irregolarità, ma è emersa di inadempimento della società organizzativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile che abbiano rilievo ai fini di questa relazione.

Sulla base delle attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale, con riferimento ai contenuti delle relazioni redatte dalla società di Revisione, non sono state rilevate irregolarità o inadempimenti.

Il collegio ha inoltre ricevuto le informazioni e i documenti necessari per la revisione legale del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. Nelle stesse regolazioni al bilancio sono contenute le informazioni sui corrispettivi relativi dall'art. 143 del nuovo Regolamento Emittenti.

Per Great Transition ha emesso, in data 15 aprile 2021, le proprie relazioni di revisione sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato e transitorio senza osservazioni la "Relazione Aggiuntiva" di cui all'Art. 11 del Regolamento (UE) 537/2014 nelle quali ha espresso il proprio giudizio complessivo che il bilancio d'esercizio fornisce un rappresentativo veritiero e corretto della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del bilancio consolidato e del flusso di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché di provvedimenti emessi in attuazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 385/1993.

Per Great Transition ha altresì espresso il proprio giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera c), del D.Lgs. 385/1993 e dell'art. 123-bis, lettera c), del D.Lgs. 385/98 sulla correttezza della gestione e di alcune peculiarità rilevanti relative contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 2, del D.Lgs. 385/98 con il bilancio d'esercizio della Nova Res I.Q. S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge che hanno dato forma e contenuto al bilancio d'esercizio della Nova Res I.Q. S.p.A. Il 31 dicembre 2020 sono state in conformità alle norme di legge.

In fine, il Collegio Sindacale ha ricevuto dalla società di revisione in data 15 aprile 2021 la conferma annuale della indipendenza ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a) del Reg. (UE) 537/2014 e ha autorizzato i nostri esperti all'identificazione della società di revisione e le misure da essa adottate per limitare il verificarsi, tenendo conto in considerazione gli insuccessi per i quali non sono procedimenti di revisione. Nel corso dell'esercizio non sono emersi altri, come in materia di indipendenza della società di Revisione.

La Società di Revisione Legale ha emesso, in data 15 aprile 2021, la Relazione Aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) 537/2014, il cui è parte integrante e necessaria il bilancio annuale di indipendenza.

Il Revisione non ha ricevuto il materiale al fine di raggiungere il maggior numero di informazioni.

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possono far sorgere dubbi significativi sulla correttezza della Società o del Gruppo di revisione sul periodo di audit. Il bilancio consolidato e transitorio sulla base di informazioni sul sistema di controllo interno e sul sistema di informazioni finanziarie e sul sistema contabile o su eventuali questioni significative emerse con dati non conformi, efficienza e presenza, a legge o regolamento o disposizione statutaria rilevata nel corso della revisione.

Le Relazioni sulla revisione annuale del bilancio di esercizio e nuovo bilancio emesso dall'Unione degli esperti che secondo il giudizio professionale del Revisione non sono stati maggiormente significativi nella revisione.

dell'interim manager. Di seguito è del Comitato Proposto, alla relazione dei documenti contabili societari, non rivela, per quanto di propria conoscenza, novità relativa all'approvazione del bilancio d'esercizio di Nova Re S.I.Q. S.p.A. e del bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2020.

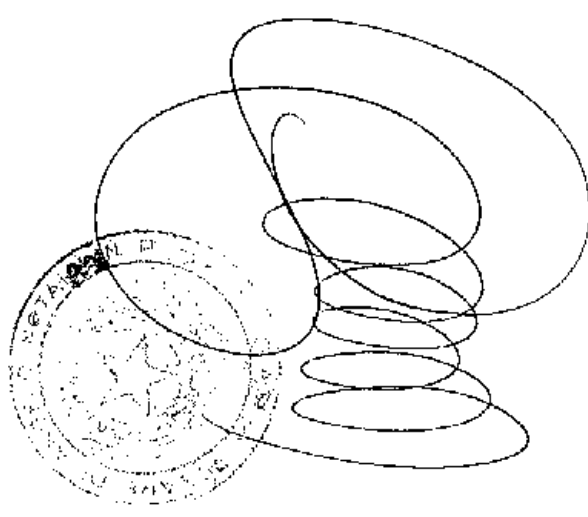
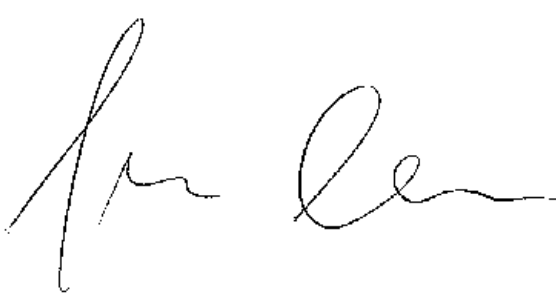
Roma, 2 aprile 2021

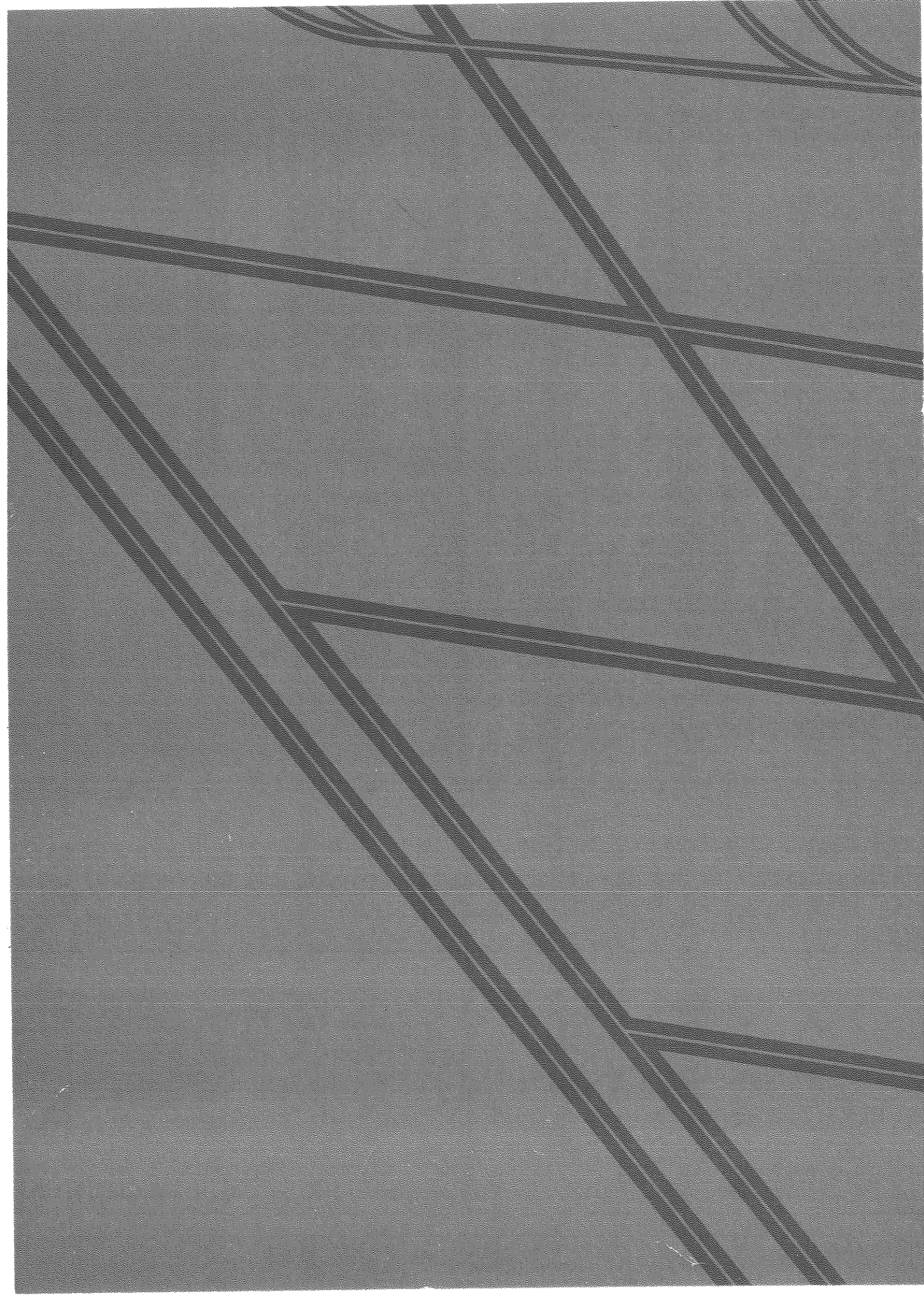
Il Collegio Sindacale

Don Luigi Mercedale (Presidente)

Tommaso Antonia Ruda de Mauro (Sindaco Effettivo)

Don Giovanni Vaccaro (Sindaco Effettivo)





Severini

Valutazione degli assetti indipendenti

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and curves.



Spett.le
Novare SIIQ S.p.A.
Via del Tirreno n. 132
00187 – Roma

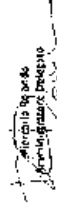
Alla C.A. ing. Claudio Coneri

Roma, 31 Dicembre 2020

Egregi Signori, in conformità all'incarico da Voi conferito, RIVA PIRRA VALUE SERVICES S.p.A., BUSINESS UNIT AXIA RE (di seguito in breve "AXIA RE"), ha effettuato i servizi di consulenza relativi ai beni "in oggetto", al fine di determinarne il Valore C. Mercato alla data del 31 Dicembre 2020.

La valutazione effettuata da AXIA RE, eseguita secondo le specifiche operative definite da RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), che inglobano gli VS (International Valuation Standards), sarà utilizzata per una verifica periodica a scopi contabili.

Dati in soliti.



Scritto all'Ordine degli Archivi
della Provincia di Como
il Numero 437

ANNEX
VALUTAZIONE
DEGLI ESPERTI
INDIPENDENTI



AXIA RE è la Business Unit della RIVA PIRRA VALUE SERVICES S.p.A.
RIVA PIRRA VALUE SERVICES S.p.A. è un'azienda a partecipazione paritetica
tra RIVA PIRRA VALUE SERVICES S.p.A. e RIVA PIRRA VALUE SERVICES S.p.A.

RELAZIONE D'ISTIMA di 31/12/2020
Poderi e diritti Immobiliare - Nova Re SIQ S.p.A.

RELAZIONE DI STIMA di 31/12/2020
Poderi e diritti Immobiliare - Nova Re SIQ S.p.A.



AXIA RE

Real Estate Transparency Independence

RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del valore di Mercato di 31/12/2020
dei beni immobili gestiti da Nova Re SIQ S.p.A.

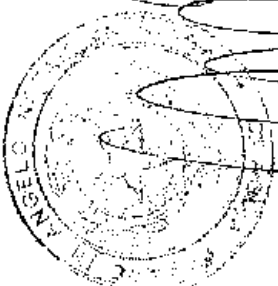
Indice

EXECUTIVE SUMMARY	3
RELAZIONE DI STIMA	5
Definizioni e Scopo della Valutazione	6
Conformità agli Standard Valutativi	6
Definizioni	7
Dati e Metodologie Utilizzate	8
Assunzioni e Limitazioni	10
Assunzioni e Limitazioni connesse con il COVID-19	11
Assunzioni speciali	12
Criteri di valutazione	14
Market Value	15
Team di progetto	16
Riservatezza dei dati	17

Autore: SOCIETÀ ASSOCIATI - Roma, 2021/01/14

Autore: SOCIETÀ ASSOCIATI - Roma, 2021/01/14

Page 5 di 18



RELAZIONE FINANZIARIA 2020
Portafoglio Immobiliare - Nova Res S.p.A.

RELAZIONE FINANZIARIA 2020
Portafoglio Immobiliare - Nova Res S.p.A.

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di Valutazione

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da sette immobili ubicati in:

- Via Sordani 2, Milano
- Corso San Gottardo 29/31, Milano
- Via Cuneo 2, Milano
- Via Zara 22/22, Roma
- Via Vin de Cortefe 147, Roma
- Via e Scivolo Diog-Jarai 1, Bari
- Via Lilla di Noè 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 del 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 opportuno stimare il valore di mercato del per che corrisponde al portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, complessivamente pari a:

€ 122.350.000,00

(Euro Centoventiduemilatrecentocinquantaquattro/100)

RELAZIONE DI STIMA n° 31/12/2020
Prestipio di Immobiliare - Nova Re SIQ S.p.A.

RELAZIONE DI STIMA n° 31/12/2020
Prestipio di Immobiliare - Nova Re S. O. S.p.A.

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

RNA, Fime Value Services S.p.A., Business Unit AV&RE (di seguito in breve "BU AV&RE"), in conformità all'incarico a Esperto incaricandone ex Voi conferito, ha effettuato la valutazione del "Ben Immobile" detenuto da Nova Re SIQ S.p.A. (di seguito in breve il "Cliente"), a fine di determinare il valore di mercato allo stato del 31/12/2020.

La valutazione è stata effettuata sulle basi delle seguenti note:

- Compromesso di acquisto immobiliare in blocco (asse) by asset, nello stesso fine locativo indicato dal Cliente.

Conformità agli Standard Volutivi

Le valutazioni sono state redatte in conformità con gli standard professionali di valutazione IBCS, pubblicati da Royal Institution of Chartered Surveyors, componenti degli standard internazionali dell'International Valuation Standards Council (IVSC).

Profilo Societario - Relazione sulla Gestione - Prospetti Contratti e Note Esplikative del Gruppo Nova Re SIQ S.p.A.

Pag. 8 di 19



RELAZIONE DI NOVARE SIQ S.P.A.
 Portafoglio Immobiliare - Nova Res S.p.A.

RELAZIONE DI NOVARE SIQ S.P.A.
 Portafoglio Immobiliare - Nova Res S.p.A.

Definizioni

Si richiama di seguito le definizioni utilizzate nell'opera in questione della presente relazione di sintesi:

- **Valutazione:** un'operazione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, e una volta specificata, sotto il profilo concettuale, nell'ambito dei termini contabili, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e caso scoppo della valutazione (RICS - Standard globale di valutazione, ex Italiano, Giugno 2017).
- **movibile bene immobile** (tenere, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne), oggetto della valutazione, con espresse esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immobiliari.
- **valore di mercato:** l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, dato dato di valutazione, da un venditore ed un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, in condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito anzitutto in modo informato, consapevole e senza costrizioni (RICS - Standard global di valutazione, ex Italiano, Giugno 2017).
- **Suoneria lorda** (espresso in mq), è misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alle mezze o delle murature confinanti verso l'esterno.
- **Superficie commerciale** (espresso in mq), indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici di servizio e di vani scala d'accesso.

Dati e Materie Utilizzate

La valutazione immobiliare è stata predisposta sulla base di seguenti informazioni:

1. **Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuto dalla proprietà:**

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Value Services S.p.A., Business Unit AXA.RE sono state predisposte sulla base della documentazione tecnica fornita dal Cliente, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

ripetuta di seguito e sintesi della documentazione ricevuto dal Cliente:

 - planimetrie;
 - Consistenze edizie;
 - Informazioni catastali;
 - Foto sat con esemplari di eventuali rinovii e/o distanze;
 - Contratti di locazione;
 - Importo annuo IRIU - TASI;
 - Spese Assicurazione globale fabbricati;
 - CAPEX previsionali;
 - SAL contabili (fisico e/o finanziario).

2. **Sopraffluoghi dei beni immobiliari effettuati da personale tecnico di RINA Prime Value Services S.p.A., Business Unit AXA.RE al fine di acquisire e informazioni necessari per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:**
 - caratteristiche strutturali, locazioni e appetibilità commerciale dall'interno;
 - caratteristiche strutturali e classe di appartenenza dell'edificio;
 - stato manutentivo.



RELAZIONE SULLA GESTIONE
 Relazione finanziaria - NOVARE S.P.A.

RELAZIONE SULLA GESTIONE
 Prospetti contabili e note esplicative - NOVARE S.P.A.

Si riporta di seguito la tipologia di ordini effettuati in ragione degli accordi in essere con il Cliente:

D. Provato	Comune	Indirizzo	Data ultimo acquisto	Tipologia ordina
01	MI	Via Spadari 2	Luglio 2020	DESK
		Corso Sar		
02	MI	Galleria 29/31	Luglio 2020	DESK
03	MI	Via Cuneo 2	Nov. 2020	NULL
04	RM	Via Zoni 22/22	Nov. 2020	NULL
05	RM	Via Corleone 147	Luglio 2020	DESK
		Viale Saviole		
06	BA	Diognonori 1	Nov. 2020	NULL
07	VA	Via Unita d'Italia 348	11 luglio 2020	DESK

3. **Analisi del mercato immobiliare di zona** relativo di segue e, come immobile (caratteristiche urbanistico-edilizie e destinazione d'uso prevalenti, richiesta di prezzo di vendita in funzione della tipologia immobiliare, caratteri di localizzazione, tempi di recupero dei capitali, costi di assorbitamento del mercato, quote dei conduttori prevalenti locali);

4. **Balanzioni tecnico-finanziarie in applicazione del metodo di stima (metodo il più idoneo per l'ispezione del più grande valore di mercato del bene in oggetto).**

Assunzioni e Limitazioni

Le valutazioni effettuate da RICA Prime Value Services S.p.A., business unit AXA 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 locativo dell'immobile. Il Cliente è tenuto a provvedere a tutte le verifiche e a tutte le legislazioni vigenti, regolamenti edilizi, sicurezza e prevenzione incendi (altro salvo nei casi espressamente indicati dal Cliente);
- È stato assunto che il materiale a rileggersi viene consegnato a un'azienda specializzata e che il cliente non ha alcun problema di natura contrattuale o di natura fiscale;
- Le analisi valutative, condotte previste, sono complete e riportano informazioni dettagliate e circostanziate sulle caratteristiche del bene;
- Le indicazioni derivanti dalle indagini di mercato effettuate sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato al momento della presente valutazione. Contemporaneamente, non possiamo escludere che esistano alcuni segmenti di domanda e/o di altro tipo di valore che, all'atto economico e del tutto da non essere, occorre se in merito a nuove informazioni del mercato immobiliare analizzato;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq), ovvero, con un loro riferimento, sono state ricavate dai dati forniti dal Cliente. Per il calcolo del valore dell'immobile, talmente, in ragione alle specificità oggettive riguardanti in tal caso, la Prima Value Services S.p.A., business unit AXA RE ha effettuato una superficie e come tale concordato, mediate opportuni coefficienti di ponderazione e differenziazione di comune utilizzo, nel rispetto delle norme di riferimento;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto di nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dal Cliente e dall'esame dei documenti tecnici disponibili di effettuare l'ispezione;
- Non sono state considerate verifiche sulle corrispondenze delle planimetrie con lo stato attuale;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la provenienza dell'immobile, alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e



RELAZIONE DI SITUA AL 31/12/2020
 Fondo di Gestione Immobiliare - Novare Siq S.p.A.

- ombarcati e, si è dato 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 Stato e re di via e egali;
- Non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato i diritti di Proprietà e di usufrutto sui gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state ricercate e verificate da SINQ Prime Value Services S.p.A. le bustarelle e gli altri 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 sul mercato globale e sull'economia globale. In questi ultimi mesi, numerosi paesi hanno registrato casi della "comprevedibile e dei livelli di liquidità. Numerosi paesi hanno iniziato restrizioni di viaggio o agli spostamenti e altre limitazioni operative, e quali hanno assunto, in alcuni casi, la forma di "lockdown" di vario tipo in tesi e contatore, e 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 a botto del tutto se no precedenti dell'andamento globale.
- La pandemia e le altre caotiche paralizzante la diffusione di COVID-19 continuano ad incidere significativamente sull'economia e sui mercati immobiliari globali. Tuttavia, alla data di c presente valutazione l'andamento dei mercati immobiliari si può ritenere generalmente prevedibile, con un ritorno dei volumi e e transazioni e ai altri parametri finanziari a livelli da permettere una stima adeguata dei valori di mercato su cui basare la presente stima del Valore di Mercato. Pertanto, e onde



RELAZIONE DI SITUA AL 31/12/2020
 Fondo di Gestione Immobiliare - Novare Siq S.p.A.

- evitare qualsiasi dubbio, e presente valutazione non è soggetta a un'eventiva "incertezza valutativa rilevante", come definita negli Standard Tecnici e di Performance di Valutazione e relativi a rapporti di valutazione (VFS 3) e nelle Linee Guida Applicative di Valutazione (VPGA 10) del "Red Book", ed, è stata redatta con RICS;
- Onde evitare qualsiasi dubbio, la presente nota illustrativa è rilasciata con garanzia di professionalità e "onore maggiore" di quanto sopra le condizioni di mercato che sottintende l'elaborazione della presente valutazione, in vista di una rapida trasformazione potenziale delle condizioni di mercato in ragione di una futura evoluzione della pandemia di COVID-19 e di sue eventuali conseguenze, e avdanza l'imparzialità della data di valutazione.

Assunzioni speciali

- Non sono stati adottati assunzioni speciali in sede di determinazione del Valore di Mercato in riferimento al periodo di pandemia da Covid-19.



RELAZIONE DISTRIBUIA il 31/12/2023
 Per il Gruppo Immobiliare - Nova Res S.p.A.

Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 7 immobili a destinazione d'uso prevalentemente turistico e albergo a Roma, Milano, Bari e Verona

ID	Provincia	Categoria	Indirizzo	Usi prevalenti	Superficie (mq)
1	M	Milano	Via Sordani 3	Resort	1.991
2	M	Milano	Corona S. Gottardo 29/31	Resort	4.234
3	M	Milano	Via Cuneo 1	Resort	5.276
4	RN	Roma	Via Roma 22/31	Office	4.208
5	RN	Roma	Via Corchiani 147	Office	3.870
6	BA	Bari	Via D'Agostini 1	Office	13.410
7	VE	Verona	Via Uffizi d'Orto 346	Hotel	6.640

RELAZIONE DISTRIBUIA il 31/12/2023
 Per il Gruppo Immobiliare - Nova Res S.p.A.

Criteri di valutazione

NOVA RES ha adottato la metodologia di valutazione "Market Value" basata sul confronto con immobili simili e principali di genere e localizzazione, ricorrendo in particolare ai criteri di valutazione definiti nelle note al bilancio "Metodologia di valutazione e Valori di riferimento" oltre a considerare i valori di riferimento di mercato/rendite delle "Estimate Data Drive di Singoli Asset". Si è tenuto conto di seguito l'applicazione delle tecniche di valutazione e controllo per ogni singolo immobile che compone il portafoglio immobiliare in oggetto:

ID	Provincia	Categoria	Indirizzo	Usi prevalenti	Metodo valutativo
1	M	Milano	Via Sordani 3	Resort	DCF
2	M	Milano	Corona S. Gottardo 29/31	Resort	DCF
3	M	Milano	Via Cuneo 1	Resort	DCF
4	RN	Roma	Via Roma 22	Office	DCF
5	RN	Roma	Via Corchiani 147	Office	DCF
6	BA	Bari	Via D'Agostini 1	Office	DCF
7	VE	Verona	Via Uffizi d'Orto 346	Hotel	DCF



RELAZIONE DIVERSA S. S. S. P. A.
 Portafoglio Immobiliare - NOVA RE S. S. P. A.

RELAZIONE DIVERSA S. S. S. P. A.
 Portafoglio Immobiliare - NOVA RE S. S. P. A.

Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle osservazioni 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 Immob. Ore alla data del 31 Dicembre 2020, come segue:

ID	Denominazione	Comune	Indirizzo	Usi previsti (mq)	Superficie catastale (mq)	Valore di Mercato (Euro)
1	Mi	Milano	Via Spadari 2	Retail	1.263	40.500.000
2	MA	Milano	Corso S. Gallieno 29/31	Retail	2.573	5.200.000
3	MA	Arezzo	Via Cuneo 2	Retail	3.349	25.500.000
4	RM	Roma	Via Tomi 29/39	Office	3.028	14.600.000
5	RM	Roma	Via Corfara 147	Office	2.461	5.400.000
6	BA	Bari	Via D'Equitadi 1	Office	10.653	14.500.000
7	VE	Venezia	Via Turbati di S. Maria 346	Hotel	4.590	6.600.000
TOTALE						122.550.000

Il Valore di Mercato indicato è dato dalla sommatoria delle proprietà individuali di cui è composto il Portafoglio immobiliare. Nell'ambito della valutazione non è stato considerato alcuna sconti / premi derivante dalla commercializzazione in blocco delle proprietà volute, ovvero 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. Flaminio Romano, MRICS Registered Valuer
 Amministratore Delegato e persona fisica deputata nel concetto di svolgimento dell'incarico conferito a RINA Prime Value Services S.p.A.
- Ing. Steveno Bacco, MRICS Registered Valuer
 Managing Director B.U. AXA RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
- Arch. Daniela Di Piero
 Director Roma B.U. AXA RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
- Dott. Raffaele Sambrino
 Project Manager B.U. AXA RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Arch. PhD Andrea Chiavari
 Analyst B.U. AXA RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
- Ufficio Studi Gobetti S.p.A.
 Research and Market Analysis



RELAZIONE DI SINCRONIA
Perologia ordinaria - Torino, 16/10/2021

Riservatezza dei dati

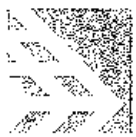
La presente relazione è stata preparata esclusivamente a favore del Cliente ed in
funzione dell'accordo del mandato eseguito.

Si declina pertanto responsabilità nei confronti terzi.

Le informazioni contenute nella presente relazione di sinCRONIA sono formalizzate ai sensi
previsti dall'articolo 170 del R.D. N. 58/1998 e dalla Legge n. 31/2002, art. 1, comma 1, lett. a) e
regolamentari.

Stefano Squitto
Amministratore Delegato

Novare Value Services S.p.A.
Via Novare 10, 10138 Novara
Tel. +39 0323 437111



AXIA RE
Reliability Through Technology

NOVARE VALUE SERVICES S.p.A. - ESPRESSO QUARTIERE
Via Novare 10, 10138 Novara - Tel. +39 0323 437111
www.novarevalue.com



NOVA RE SIIQ SPA

Sede legale
Via Zara 28, 00158 Roma

Capitale sociale
€ 63.264.527,93 i.v.

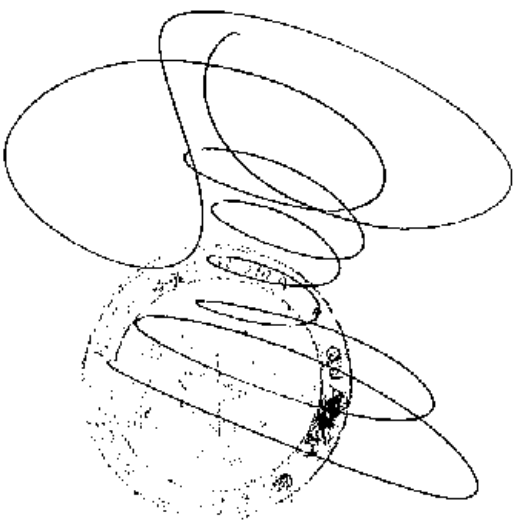
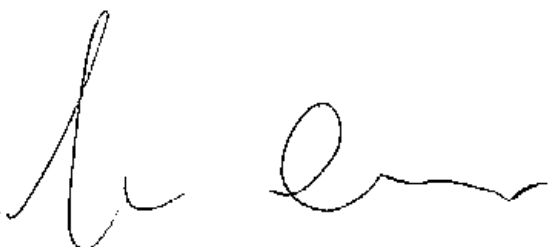
Codice fiscale, Partita Iva e Registro delle Imprese di Roma
CF/Registro Imprese n. 00389570426

REA di Roma
RW - 1479336

A cura di
Amministrazione, Bilancio, Finanza e Controllo

Direzione artistica, progetto grafico e impaginazione
K-Change S.r.l.
Per Nova Re SiiQ S.p.A. - Amministrazione, Bilancio, Finanza e Controllo

Stampa
D.S.G. S.r.l.



2020

NOVA RE SIIQ S.P.A.
Relazione finanziaria annuale

Finito di stampare nell'Ac'file 2021

NOVA RE SIIQ S.P.A.

SOCIETÀ PER AZIENDA AD ATTIVITÀ OPERAZIONALE, SOCIETÀ A MEMBRI DI CITI PROPERTY GROUP S.P.A.
 SEDE LEGALE IN VIA ZARA N. 28 - 00198 ROMA - CAPITALE SOCIALE EURO 63.264.327,91 i.v.
 C/P/EINA/RICERCA IMPRESA S. 0358970126 - R.I.C.A. N. 1479336

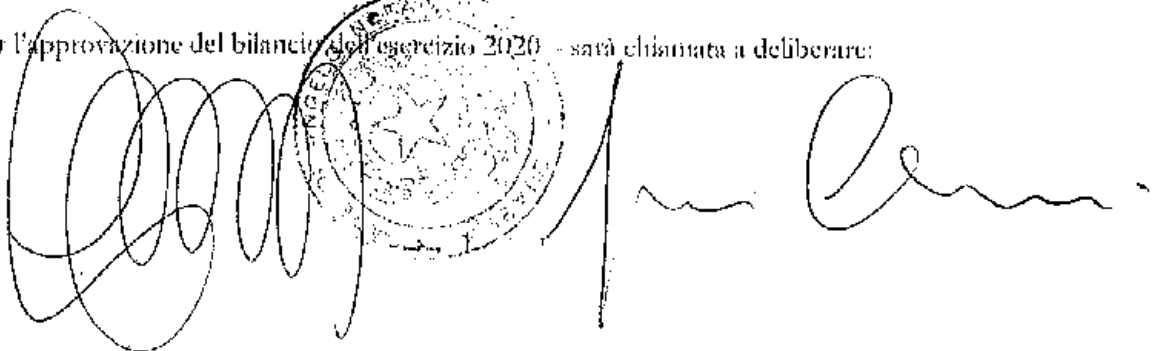
RELAZIONE SULLA POLITICA DI REMUNERAZIONE E SUI COMPENSI

CORRISPOSTI AI SENSI DELL'ART. 123-TER D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58

Signori Azionisti,

in osservanza dell'art. 123-ter D. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (c.d. "TUF"), come successivamente integrato e modificato, nonché dell'art. 84-*quater* e dall'Allegato 3A della Delibera Consob n. 11971/99 (c.d. "Regolamento Emittenti"), come successivamente modificato e integrato, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito anche la "Società" o l'"Emittente") mette a Vostra disposizione la presente Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti nell'esercizio 2020, che si compone di due sezioni: (i) l'una, dedicata all'illustrazione della politica di remunerazione dei componenti dell'organo di amministrazione, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche e – fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ. – dei componenti dell'organo di controllo con riferimento agli esercizi 2021-2023, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica; (ii) l'altra, volta a fornire un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, evidenziandone la coerenza con la politica di remunerazione della Società con riferimento all'esercizio 2020, nonché a descrivere analiticamente i compensi corrisposti nell'esercizio 2020 ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo, al direttore generale e ai dirigenti con responsabilità strategiche.

Ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-*bis* e 6, del TUF, la prossima Assemblea dei Soci – convocata *inter alia* per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2020 – sarà chiamata a deliberare:



The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "NOVA RE SIIQ S.p.A." around the perimeter and a central emblem featuring a star and other symbols. The stamp is partially obscured by the signature.

- (i) sulla approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla Remunerazione prevista dall'art. 123-*ter*, comma 3 del TUF; tale deliberazione sarà vincolante ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3-*ter* del TUF;
- (ii) sulla seconda sezione della Relazione prevista dall'art. 123-*ter*, comma 4 del TUF; tale deliberazione non sarà vincolante ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 6 del TUF.

Si precisa che la presente Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti è stata esaminata ed approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 15 marzo 2021, ed è disponibile presso la sede legale e sul sito internet della Società all'indirizzo WWW.DQVAG.IT, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Info all'indirizzo www.infiniti.it.

§ § §

SEZIONE I

La presente sezione illustra la *“Politica di Remunerazione e Procedura per l’attuazione in Nuova Re SHQ S.p.A.”* con riferimento agli esercizi 2021 - 2023, adottata dal Consiglio di Amministrazione - su proposta del Comitato Indipendenti - nella riunione consiliare del 15 marzo 2021 (nel seguito anche **“Politica di Remunerazione”**), volta a definire le linee guida che tutti gli organi societari coinvolti devono osservare al fine di determinare le remunerazioni degli Amministratori (e in particolare degli Amministratori esecutivi), del Direttore Generale, dei Dirigenti aventi responsabilità strategiche della Società e - fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ. - dei Sindaci della Società.

La Politica di Remunerazione adottata dalla Società, e più in generale ogni modifica alla stessa, è riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti, e viene sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti della Società.

Al sensi dell'art. 123-ter, comma 3-ter del TUF, la Politica di Remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti è vincolante e - salvo quanto previsto nel prosieguo - deve essere rispettata dai competenti organi sociali della Società. In presenza di circostanze eccezionali è ammessa la possibilità di derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione, nel rispetto delle condizioni previste dal paragrafo Q.

La Politica di Remunerazione ha una durata massima di tre esercizi, secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti che l'ha approvata, e la relativa efficacia termina in ogni caso alla data di approvazione assembleare della nuova Politica di Remunerazione sottoposta dal Consiglio di Amministrazione. Resta in ogni caso ferma la facoltà del Consiglio di Amministrazione di sottoporre all'Assemblea una nuova Politica di Remunerazione e/o ogni modifica ritenuta opportuna anche prima della scadenza della validità della Politica di Remunerazione in corso già approvata dall'Assemblea.

La Politica di Remunerazione illustrata nella presente Relazione ha una durata pari a tre esercizi (2021-2023) e sarà sottoposta all'approvazione della prossima Assemblea degli Azionisti.

Si rammenta che nella riunione del 15 luglio 2020, il Consiglio di Amministrazione ha ricostituito il Comitato Indipendenti, attribuendo al medesimo le funzioni e le competenze del Comitato Controllo, Rischi, Nomine, Remunerazione e Investimenti e del Comitato per l'operatività con Parti Correlate (nel seguito anche "Comitato per la Remunerazione" e "Comitato Indipendenti").

(A) Organi coinvolti nella predisposizione e approvazione ed eventuale revisione della Politica di Remunerazione.

Secondo la procedura approvata dalla Vostra Società, gli organi coinvolti nell'aduzione e nell'attuazione e nella revisione della Politica di Remunerazione sono (secondo le rispettive competenze, stabilire in conformità con le disposizioni di legge o di regolamento vigenti, e con le

3

raccomandazioni stabilite nel Codice di *Corporate Governance* delle Società Quotate); a) l'Assemblea dei Soci; b) il Consiglio di Amministrazione; c) il Comitato per la Remunerazione; d) gli organi delegati; e) il Collegio Sindacale.

In materia di remunerazioni, l'Assemblea dei Soci:

- a) determina il compenso dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato esecutivo, ove costituito, nonché dei Sindaci, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 3), cod. civ.; tali compensi sono stabiliti in misura sufficiente ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di qualità professionali necessarie per gestire con successo la Società. Ai sensi dell'art. 2402 cod. civ., il compenso annuale spettante ai Sindaci effettivi è determinato dall'Assemblea all'atto della nomina del Collegio Sindacale e per l'intero periodo di durata del relativo ufficio. Il Consiglio di Amministrazione si astiene dal formulare specifiche proposte in merito e raccomanda agli Azionisti di formulare, nell'ambito delle liste presentate per la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, le proposte sui compensi base annuali da attribuire agli Amministratori ed ai componenti dell'eventuale Comitato Esecutivo e sui compensi annuali da attribuire ai Sindaci effettivi;
- b) approva la politica di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche, ed illustra nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione sui compensi corrisposti predisposta dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3-*bis*, TUF; la deliberazione è vincolante ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3-*ter*, TUF, e gli esiti della votazione devono essere resi noti al mercato ai sensi dell'art. 125-*quater*, comma 2, TUF;
- c) riceve adeguata informativa in merito all'attuazione delle politiche retributive e delibera in senso favorevole o contrario sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti predisposta dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 123-*ter*;

comma 6, TUF; la deliberazione non è vincolante e gli esiti della votazione devono essere resi noti al mercato ai sensi dell'art. 125-*quater*, comma 2, TUF;

d) delibera sui piani di remunerazione basati su strumenti finanziari destinati ad Amministratori, dipendenti e collaboratori, ivi inclusi il Direttore generale e i Dirigenti con responsabilità strategiche, ai sensi dell'art. 114-*bis* TUF;

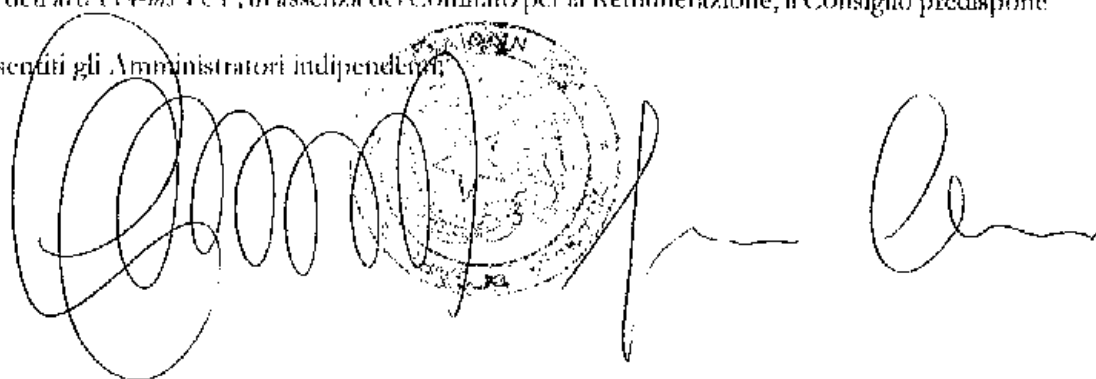
In materia di remunerazioni, il **Consiglio di Amministrazione**:

a) definisce, su proposta del Comitato per la Remunerazione, la politica per la remunerazione degli Amministratori – e in particolare degli Amministratori esecutivi e degli altri Amministratori investiti di particolari cariche – del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche e – fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ. – dei Sindaci e la sottopone all'approvazione dell'Assemblea;

b) determina la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche, previo parere del Collegio Sindacale, e su proposta del Comitato per la Remunerazione, nonché – sempre su proposta del menzionato Comitato – la remunerazione del Direttore Generale, nel rispetto della politica di remunerazione approvata dall'Assemblea (e, se del caso, delle condizioni per la relativa deroga); la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato per la Remunerazione è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte di Comitati endococonsiliari;

c) approva la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF, che deve essere pubblicata almeno ventuno giorni prima dell'Assemblea dei Soci prevista dall'art. 2364, comma 2, cod. civ.;

d) predisporre, con l'ausilio del Comitato per la Remunerazione, i piani di remunerazione basati su azioni o altri strumenti finanziari e li sottopone alla approvazione dell'Assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 114-*bis* TUF; in assenza del Comitato per la Remunerazione, il Consiglio predisporre i piani sentiti gli Amministratori indipendenti;



The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE' around the perimeter and some illegible text in the center. The signature appears to be written over the stamp.

- e) attua i piani di remunerazione basati su strumenti finanziari, insieme con – o con l'ausilio del – Comitato per la Remunerazione, su delega dell'Assemblea dei Soci; in assenza del Comitato per la Remunerazione il Consiglio attua i piani sentiti gli amministratori indipendenti;
- f) costituisce al proprio interno un Comitato per la Remunerazione; un componente del Comitato deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienze in materia finanziaria; il Consiglio valuta le competenze del soggetto al momento della nomina.

In materia di remunerazioni, il **Comitato per la Remunerazione**:

- a) formula proposte al Consiglio di Amministrazione sulla adozione della politica per la remunerazione degli Amministratori – in particolare di quelli esecutivi e degli altri amministratori investiti di particolari cariche – del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ., dei Sindaci;
- b) presenta al Consiglio le proposte sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e di quelli che ricoprono particolari cariche e del Direttore Generale, nonché – sentiti gli organi delegati – sulla corretta individuazione e fissazione di adeguati obiettivi di performance, che consentono il calcolo della componente variabile della loro retribuzione, nel rispetto della politica di remunerazione approvata dall'Assemblea (salvo che ricorrano le condizioni per la relativa deroga); la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato per la Remunerazione è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte di Comitati endoconsiliari;
- c) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella predisposizione ed attuazione dei piani di compensi basati su strumenti finanziari;
- d) valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, e si avvale delle informazioni fornite dagli organi delegati e dal Direttore Generale qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei Dirigenti aventi responsabilità strategiche;
- e) formula al Consiglio di Amministrazione qualsiasi proposta in materia di remunerazione;

- f) monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione in tema di remunerazione, valutando tra l'altro l'effettivo raggiungimento dei target di performance; valuta, ove del caso, l'eventuale applicazione dei meccanismi di *claw-back*;
- g) riferisce agli Azionisti sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni; a tal fine, all'Assemblea annuale dei Soci è raccomandata la presenza del Presidente del Comitato per la Remunerazione o di altro componente del Comitato;
- h) qualora lo ritenga necessario ed opportuno per l'espletamento dei compiti ad esso attribuiti, si avvale di consulenti esterni esperti in materia di politiche retributive; gli esperti devono essere indipendenti e, pertanto, a titolo esemplificativo, non devono esercitare attività rilevante a favore del dipartimento per le risorse umane della Società, degli Azionisti di controllo della Società, o degli Amministratori, del Direttore Generale o dei Dirigenti con responsabilità strategiche della Società. L'indipendenza dei consulenti esterni viene verificata dal Comitato per la Remunerazione prima del conferimento del relativo incarico.

In materia di remunerazioni, gli organi delegati (per tali intendendosi i membri del Consiglio di Amministrazione della Società che siano titolari di deleghe di potere individuale) e il Direttore Generale:

- a) coadiuvano il Comitato per la Remunerazione nell'elaborazione delle proposte sulla fissazione degli obiettivi di performance ai quali legare la corresponsione della componente variabile della loro retribuzione;
- b) sottopongono al Comitato per la Remunerazione i progetti di piani di compensi basati su strumenti finanziari o, se del caso, coadiuvano tale organo nella elaborazione dei medesimi;
- c) forniscono al Comitato per la Remunerazione ogni informazione utile affinché tale organo possa valutare l'adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, con particolare riguardo alle remunerazioni dei dirigenti con responsabilità strategiche;
- d) attuano la Politica di Remunerazione della Società, approvata dall'Assemblea.

In materia di remunerazioni, il Collegio Sindacale svolge un ruolo consultivo nel contesto del quale:

- a) formula i pareri richiesti dalla legge e, in particolare, esprime il proprio parere con riferimento alle proposte di remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche, ai sensi dell'art. 2389, comma 3 cod. civ.; nell'esprimere il parere verifica la coerenza delle proposte formulate dal Comitato per la Remunerazione al Consiglio di Amministrazione, con la politica di remunerazione approvata dall'Assemblea;
- b) è opportuno che il Presidente del Collegio Sindacale – oppure altro Sindaco da lui designato – partecipi alle riunioni del Comitato per la Remunerazione.

(B) Comitato Indipendenti. Ulteriori misure per evitare o gestire i conflitti di interesse.

Il Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 luglio 2020, in pari data, ha ricostituito al proprio interno il Comitato Indipendenti, attribuendo al medesimo le funzioni di Comitato per l'operatività con le parti correlate, Comitato Controllo e Rischi, Comitato Nomine, Comitato Remunerazione e Comitato Investimenti.

Tale Comitato è composto da non meno di 3 Amministratori indipendenti; almeno un membro deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, uno dei membri deve essere in possesso di una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi ed almeno un componente deve possedere un'adeguata conoscenza ed esperienza del settore immobiliare o di gestione strategica di investimenti della dimensione e del tipo di quelli che formano oggetto dell'investimento della Società, da valutarsi da parte del Consiglio al momento della nomina.

Alla data di approvazione della presente Relazione il Comitato Indipendenti è composto dai seguenti Amministratori non esecutivi e indipendenti ai sensi degli artt. 147 *ter*, comma 4 e 148,

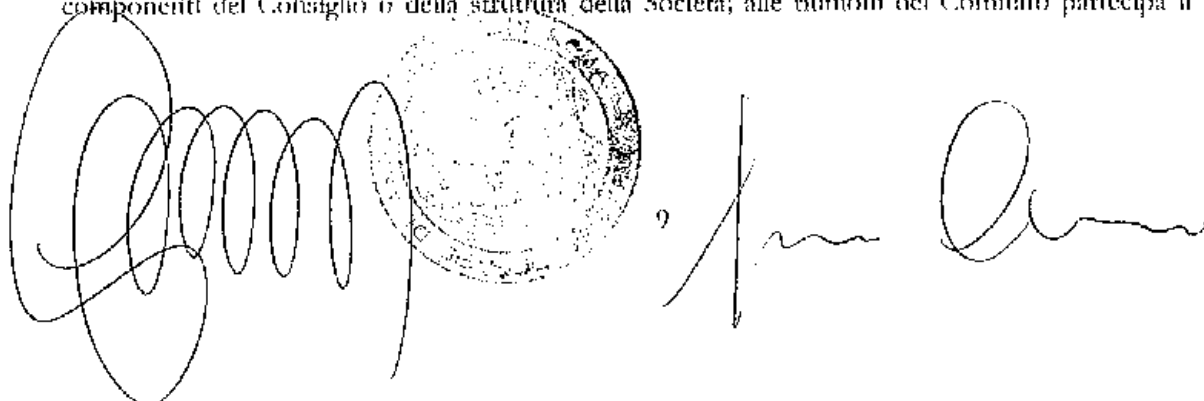
comma 3 del TUF, dell'art. 2 del Codice di *Corporate Governance* e dell'art. 16 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 20249/17 ("Regolamento Mercati"); Gian Marco Conurritteri (Presidente), Serena La Torre ed Andrea Maria Azzato.

Le riunioni del Comitato sono regolarmente verbalizzate.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, il Comitato ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni nei termini di volta in volta stabiliti dal Consiglio; il Comitato, in relazione ai compiti che dovranno essere espletati, potrà attingere dalle risorse che la Società metterà a disposizione su sua richiesta, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione, dal suo Presidente o dall'Administratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, fermo restando quanto prescritto in materia di operazioni con parti correlate.

Le riunioni del Comitato sono presiedute dal suo Presidente; in caso di assenza del Presidente, o comunque con decisione unanime dei suoi membri, le riunioni del Comitato possono essere presiedute da altro componente. Per la validità delle deliberazioni del Comitato è richiesta la presenza della maggioranza dei rispettivi membri in carica; le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei presenti, ed in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione; le riunioni sono validamente costituite anche quando tenute a mezzo di videoconferenza o conferenza telefonica, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati dal Presidente della riunione e dagli altri intervenuti, che sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti discussi, di ricevere la documentazione e di poterne trasmettere; in tal caso il Comitato si considera tenuto ove si trova il Presidente della riunione.

Alle riunioni del Comitato possono partecipare, previo invito del Comitato stesso e limitatamente a singoli punti all'ordine del giorno, soggetti che non ne sono membri, inclusi altri componenti del Consiglio o della struttura della Società; alle riunioni del Comitato partecipa il

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature. To the right of the stamp, there is another handwritten signature in black ink.

Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato (possono comunque partecipare anche gli altri Sindaci).

Le competenze del Comitato in materia di remunerazioni sono illustrate nel precedente paragrafo.

Nel corso dell'esercizio 2020 il Comitato Indipendenti ha espletato le sue funzioni, propositive e consultive, in materia di remunerazione procedendo tra l'altro: (i) nella composizione precedente l'Assemblea del 15 luglio 2020, a formulare le proposte per l'aggiornamento della politica di remunerazione, per l'approvazione del sistema remunerativo incentivante di breve periodo (MBO 2020) e per l'aggiornamento del piano basato su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF, denominato Piano Performance Share 2019-2021; (ii) successivamente alla mancata approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci del 15 luglio 2020 della proposta di deliberazione relativa, *inter alia*, alla politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, nella composizione attuale, a proporre di revocare i sistemi di incentivazione MBO 2020 ed il Piano di Performance Share 2019-2021, sottoponendo all'approvazione del Consiglio di Amministrazione una nuova Politica di Remunerazione 2020 che, oltre a recepire le novità normative introdotte dal D. Lgs. n. 49/2019 di recepimento della Direttiva UE 2017/828 (c.d. SFRD 2), prevedeva 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. Da ultimo il Comitato Indipendenti ha tra l'altro (iii) effettuato la valutazione periodica sulla coerenza complessiva e sulla applicazione nell'esercizio 2020 della Politica di Remunerazione 2020 approvata dall'Assemblea dei Soci del 27 agosto 2020, formulando le proprie proposte al Consiglio in merito all'aggiornamento della politica di remunerazione per gli esercizi 2021-2023, anche al fine di recepire le novità normative introdotte dalla Delibera Consob n. 21623 del 10 dicembre 2020 di recepimento della SFRD 2.

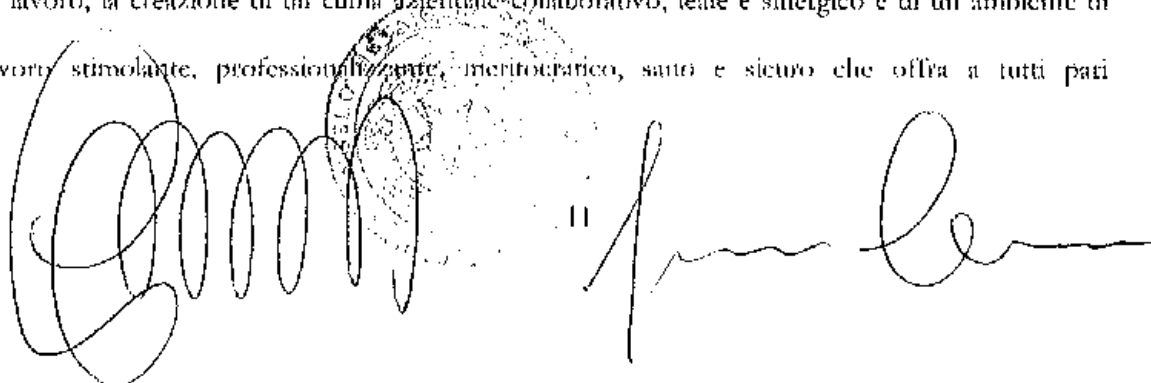
Con riguardo alle ulteriori misure volte ad evitare o gestire i conflitti di interesse, si rappresenta che: (i) nessuno degli Amministratori partecipa alle riunioni del Comitato per la Remunerazione in cui vengono formulate proposte relative alla propria remunerazione; (ii) la Politica di Remunerazione prevede che la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato per la Remunerazione è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte di Comitati endoconsiliari.

(C) Rilevanza del compenso e delle condizioni di lavoro dei dipendenti nella determinazione della Politica di Remunerazione.

La Politica di Remunerazione si compone di strumenti e logiche, applicati a tutta la popolazione aziendale, volti ad attrarre, motivare e fidelizzare le persone dotate delle qualità professionali necessarie a contribuire al perseguimento degli obiettivi e dei valori aziendali, delle strategie di medio-lungo periodo e della sostenibilità delle attività d'impresa, nel rispetto delle politiche di prudente gestione del rischio.

Nella piena consapevolezza che il successo sostenibile della Società e del Gruppo è strettamente collegato alla soddisfazione e alla crescita delle persone che vi lavorano, la Società riconosce tra gli obiettivi prioritari da perseguire per generare valore nel lungo termine il benessere dei dipendenti, inteso – oltre che come garanzia di adeguate condizioni di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro – come realizzazione professionale (anche grazie alle politiche di formazione e sviluppo diffuse a tutti i livelli aziendali) e possibilità di conciliare in modo equilibrato vita professionale e vita personale.

La crescita e la valorizzazione delle persone, la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, la creazione di un clima aziendale collaborativo, leale e sinergico e di un ambiente di lavoro stimolante, professionalizzante, meritocratico, sano e sicuro che offra a tutti pari

A large, stylized handwritten signature in black ink is written across the bottom of the page. To the right of the signature, there is a circular stamp, partially obscured by the ink. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

opportunità sulla base del merito e del ruolo organizzativo ricoperto, lo sviluppo delle competenze professionali e manageriali sono le direttrici dell'operato della Società per il perseguimento del successo sostenibile della Società e del Gruppo.

La Politica di Remunerazione si basa sui principi di equità, pari opportunità, meritocrazia e competitività rispetto al mercato. La definizione della remunerazione della popolazione aziendale prende in considerazione specifici criteri, tra cui il confronto con il mercato esterno e l'equità interna dell'azienda, le caratteristiche del ruolo organizzativo ricoperto e le responsabilità attribuite, nonché le competenze tecniche e professionali distintive dei dipendenti, sempre in un'ottica di massima obiettività, al fine di evitare forme di discriminazione o situazioni di squilibrio ingiustificato.

La Società rispetta la dignità di ciascuno e offre ai propri dipendenti pari opportunità in tutte le fasi e per tutti gli aspetti del rapporto di lavoro, evitando qualunque forma di discriminazione che possa derivare da differenze di sesso, età, stato di salute, nazionalità, opinioni politiche o religiose.

Si precisa inoltre che la Politica di Remunerazione contempla tra gli obiettivi ai quali legare la corresponsione di una porzione della remunerazione variabile degli organi delegati e dei Dirigenti con responsabilità strategiche anche obiettivi di natura non finanziaria individuati nel contesto del raggiungimento di *target* a livello *inter alia* di condizioni e *standard* di lavoro sostenibili, con particolare riguardo tra l'altro a programmi di *welfare* aziendale, alle iniziative finalizzate a implementare la tutela di salute e sicurezza dei lavoratori e a migliorare il benessere dei dipendenti e il clima aziendale, e ai piani formativi finalizzati a sviluppare le competenze tecniche e professionali dei dipendenti ed a favorire la stabilità e la *retention*.

(D) Esperti indipendenti.

Nella definizione della Politica di Remunerazione non sono stati richiesti interventi di terzi esperti indipendenti.

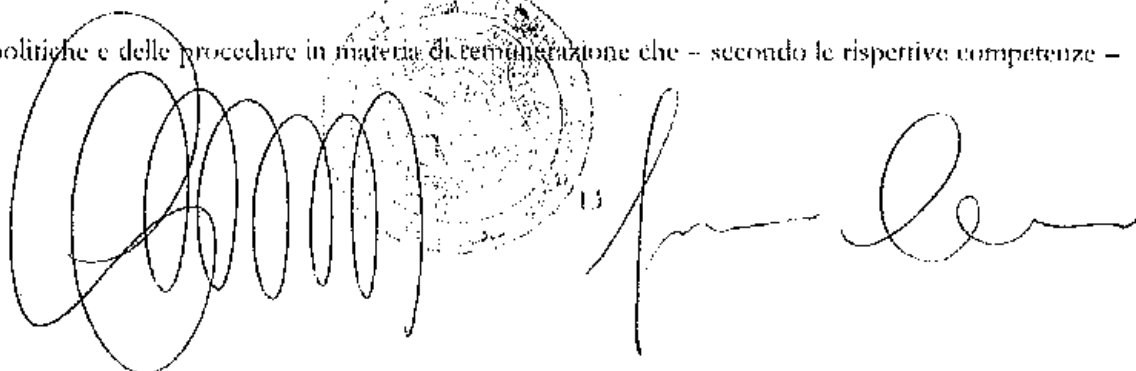
(E) Finalità, principi generali e durata delle Politiche e Procedure di Remunerazione. Eventuali cambiamenti rispetto alla Politica di Remunerazione approvata dall'Assemblea del 27 agosto 2020

La Politica di Remunerazione illustrata nella presente sezione della Relazione è stata adottata dal Consiglio di Amministrazione – su proposta del Comitato Indipendenti – nella riunione consiliare del 15 marzo 2021 al fine di recepire le novità normative introdotte dalla Consob con la delibera n. 21623 del 10 dicembre 2020 di recepimento della SFRRD 2 (Direttiva UE 2017/828), chiarendo *inter alia* come la Società tiene conto del compenso e delle condizioni di lavoro dei propri dipendenti nella determinazione della Politica di Remunerazione, tenendo altresì in adeguata considerazione le raccomandazioni e gli orientamenti del Comitato per la Corporate Governance riflessi nei principi del nuovo Codice di *Corporate Governance*.

La Politica di Remunerazione illustrata nella presente sezione della Relazione ha una durata triennale ed è relativa agli esercizi 2021-2022-2023; a decorrere dalla data della sua approvazione da parte della prossima Assemblea degli Azionisti.

La Politica di Remunerazione 2021-2023 ha lo scopo di:

- (i) fissare le modalità di determinazione dei compensi degli Amministratori – e in particolare degli Amministratori esecutivi e degli altri Amministratori investiti di particolari cariche – del Direttore Generale, dei Dirigenti con responsabilità strategiche dell'Emittente e dei Sindaci nel rispetto delle normative applicabili ed in conformità con la *best practice* nazionale ed internazionale riflessa anche nei principi del Codice di *Corporate Governance* delle Società Quotate;
- (ii) individuare, in particolare, i soggetti e/o gli organi coinvolti nell'adozione e attuazione delle politiche e delle procedure in materia di remunerazione che – secondo le rispettive competenze –



The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a large, stylized cursive script. The signature on the right is a smaller, more fluid cursive script. In the background, there is a circular stamp with some illegible text and a date, possibly '13', indicating an official approval or date of signing.

propongono, deliberano e/o determinano i compensi degli Amministratori, del Direttore Generale, dei Dirigenti con responsabilità strategiche e dei Sindaci, esprimono pareri in materia, o sono chiamati a verificare la corretta attuazione di quanto deliberato o determinato dagli organi competenti;

(iii) garantire maggiore trasparenza in tema di remunerazioni nei confronti degli investitori, sia attuali che potenziali, attraverso una adeguata formalizzazione (a) dei relativi processi decisionali, e (b) dei criteri ispiratori della Politica di Remunerazione;

(iv) responsabilizzare i diversi organi competenti coinvolti nella definizione dei compensi degli amministratori, del direttore generale, dei dirigenti con responsabilità strategiche e dei sindaci;

(v) contribuire alla strategia aziendale, al perseguimento degli interessi di lungo termine e alla sostenibilità dell'attività d'impresa esercitata dalla Società e dal Gruppo Nova Re tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti.

La Politica di Remunerazione intende garantire remunerazioni sufficienti ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di specifiche competenze e qualità professionali all'interno dell'azienda, favorendo una gestione di successo e la competitività della Società medesima nel lungo periodo.

Con la formalizzazione della Politica di Remunerazione, la Società intende garantire la corretta elaborazione e attuazione dei sistemi di remunerazione, assicurando che i sistemi retributivi riferiti - in particolare - agli Amministratori esecutivi, al Direttore Generale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche contribuiscano al perseguimento degli obiettivi e dei valori aziendali, delle strategie di medio lungo periodo e della sostenibilità delle attività d'impresa, nel rispetto delle politiche di prudente gestione del rischio.

La Politica di Remunerazione deve perseguire l'allineamento degli interessi degli Amministratori, del Direttore Generale, dei Dirigenti con responsabilità strategiche e dei Sindaci e il conseguimento dell'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte

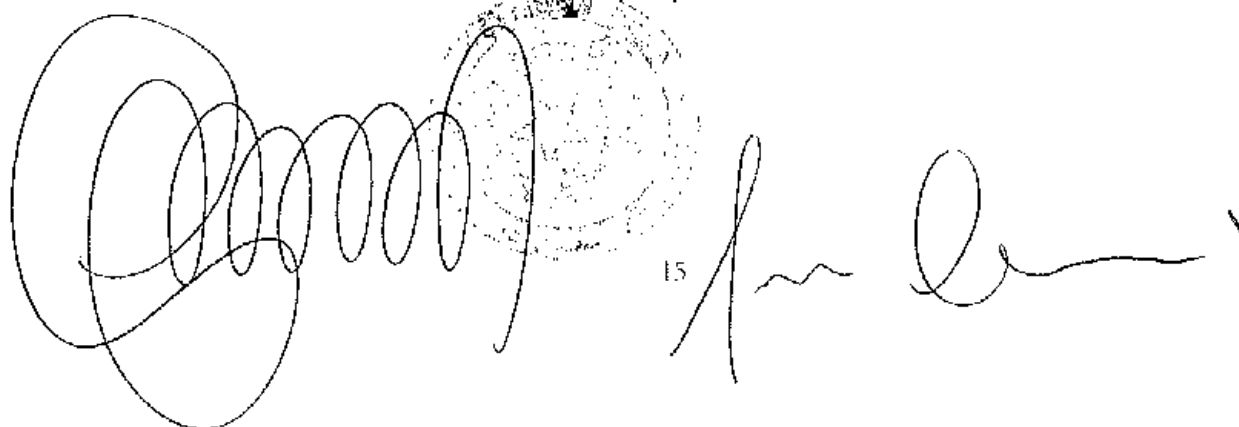
di medio-lungo periodo, tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholders* rilevanti per la Società, e – contestualmente – l'adozione per gli Amministratori esecutivi, per il Direttore Generale e per gli altri Dirigenti con responsabilità strategiche di forme di retribuzione incentivanti, in danno o basate su strumenti finanziari, collegate ad obiettivi di *performance* aziendali, che tengano conto dei rischi assunti, delle condizioni di lavoro dei dipendenti e del capitale necessario a fronteggiare l'attività d'impresa.

La Politica di Remunerazione raccomanda la fissazione degli obiettivi in maniera tale da evitare che il loro raggiungimento possa avvenire attraverso scelte gestionali di breve respiro che sarebbero potenzialmente suscettibili di minare la sostenibilità dell'attività d'impresa e/o la capacità della Società di generare profitto nel lungo termine.

(F) Politiche e Procedure di Remunerazione: componenti fisse e variabili.

In linea generale, la Politica di Remunerazione adottata dal Consiglio di Amministrazione della Vostra Società – su proposta del Comitato Indipendenti – nella riunione consiliare del 15 marzo 2021 che si sottopone all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti stabilisce, con riferimento alle componenti fisse e variabili della remunerazione, quanto segue.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2389, comma 1, cod. civ. e dall'art. 21 dello Statuto sociale, per la durata dell'incarico ai componenti del Consiglio di Amministrazione spetta il rimborso delle spese ed un compenso base fisso annuale nella misura fissata dall'Assemblea; nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2389, comma 3, cod. civ., agli Amministratori investiti di particolari cariche spetta altresì un compenso annuale aggiuntivo fissato avuto riguardo alle cariche assegnate, alle deleghe e responsabilità attribuite, e all'eventuale partecipazione ai Comitati endoconsiliari e tenendo conto del compenso dei dipendenti della Società.



15

La remunerazione fissa degli Amministratori è individuata in un importo "assoluto" e nell'erogazione di "gettoni" di presenza predeterminati, in relazione alle riunioni – anche di Comitati – alle quali prendono parte.

Tali compensi sono stabiliti in misura sufficiente ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di qualità professionali necessarie per gestire con successo la Società.

Di regola, la remunerazione degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche ha anche carattere incentivante ed è pertanto costituita da: (i) una componente fissa; (ii) una componente variabile annuale (c.d. "*Management by Objectives*" in breve "MBO"), quest'ultima legata al raggiungimento di predeterminati obiettivi di *performance*, anche di natura non economica ma comunque misurabili, che può consistere in una retribuzione in danaro (*bonus* o altri incentivi in danaro) o in una partecipazione agli utili d'esercizio e (iii) da una componente remunerativa variabile di medio-lungo periodo (c.d. "*Long Term Incentive*", in breve "LTI"), volta sia ad orientare la loro azione al raggiungimento di predeterminati obiettivi di medio-lungo periodo, sia a trattenere le risorse chiave del Gruppo (c.d. *retention*). Il LTI si sostanzia in piani di compensi basati su strumenti finanziari e/o nel riconoscimento di una retribuzione in danaro (*bonus* o altri incentivi in danaro) o in una partecipazione agli utili d'esercizio.

Nella coerente attuazione e bilanciamento del principio di incentivazione degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con la prudente gestione dei rischi e di coerenza del sistema di remunerazione con il perseguimento di obiettivi e strategie aziendali, degli interessi di lungo termine e della sostenibilità dell'attività di impresa esercitata dalla Società e dal Gruppo Nova Re SIQ, il Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli Amministratori esecutivi e al Direttore Generale) e gli organi delegati (con riferimento ai Dirigenti con responsabilità strategiche), secondo la Politica e di Remunerazione devono tener conto, tra l'altro: (i) dello specifico contenuto delle deleghe di potere attribuite ai singoli beneficiari e/o delle funzioni e del ruolo dai medesimi concretamente svolti all'interno

dell'azienda, assicurando che la previsione di eventuali componenti variabili (MBO e/o LTI) sia coerente con la natura dei compiti loro assegnati e (ii) dell'esigenza di evitare che le remunerazioni variabili a carattere incentivante (MBO e/o LTI) si basino su risultati alterati o rivelatisi manifestamente eretti, avendo altresì riguardo (iii) a *benchmark* sia interni all'azienda, sia esterni secondo parametri comparativi di mercato.

Secondo la Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A., le componenti variabili a carattere incentivante (MBO e/o LTI) sono, in relazione a quanto sopra, di regola destinate agli organi delegati e al Direttore Generale, titolari di deleghe di potere individuali, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche.

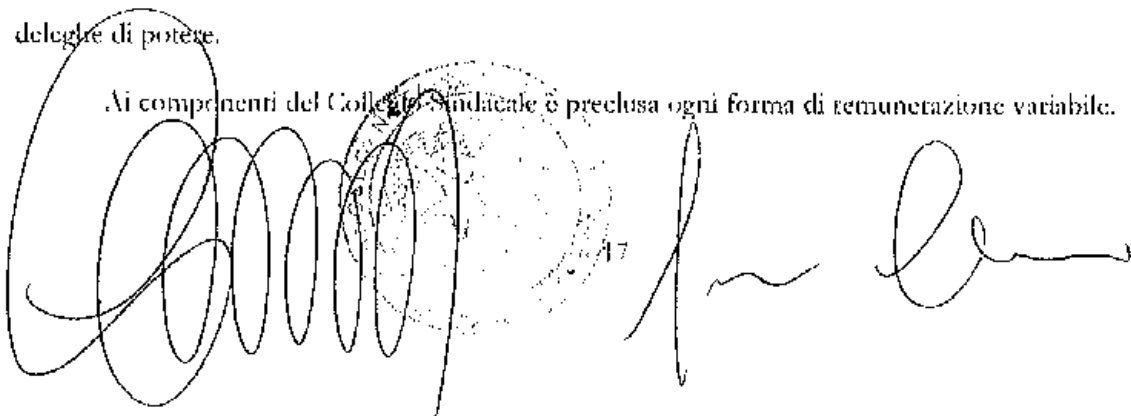
Tuttavia, componenti variabili potranno essere destinate anche agli Amministratori esecutivi – anche se non titolari di deleghe di potere individuale – tenuto conto delle funzioni e del ruolo concretamente svolto, anche in relazione all'eventuale partecipazione al Comitato Esecutivo, ove costituito.

Viceversa, la remunerazione degli Amministratori non esecutivi (ivi inclusi gli Amministratori indipendenti) ed eventualmente degli organi non delegati è, di regola, stabilita in misura fissa e commisurata alla competenza, alla professionalità e all'impegno effettivamente richiesto, tenuto conto anche dell'eventuale partecipazione degli stessi ad uno o più Comitati.

Se del caso, nell'interesse della Società, una parte non significativa della retribuzione degli Amministratori non esecutivi potrà anche essere individuata in misura variabile e collegata ai risultati anche economici, conseguiti dal Gruppo Nova Re, ma ciò solo con motivata decisione del Consiglio di Amministrazione da adottarsi su proposta del Comitato per la Remunerazione.

La remunerazione del Presidente e, ove presenti, del/dei Vice Presidente/i della Società, è stabilita in misura fissa, salvo che il Presidente o il/i Vice Presidente/i sia/no anche titolari di deleghe di potere.

Ai componenti del Collegio Sindacale è preclusa ogni forma di remunerazione variabile.

The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a large, complex signature. To its right is a circular stamp with some illegible text inside. Further right, there are two more distinct signatures. The entire section is positioned below the text regarding the compensation of the Board of Directors.

Il compenso fisso dei Sindaci effettivi deve in ogni caso risultare adeguato alla competenza, alla professionalità e all'impegno richiesti dalla rilevanza del ruolo ricoperto e alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2402 cod. civ., qualora l'organo di controllo uscente, in vista della formulazione da parte dei Soci di proposte all'Assemblea in ordine al compenso dell'organo di controllo, abbia trasmesso in tempo utile alla Società approfondimenti sulla quantificazione dell'impegno richiesto per lo svolgimento dell'incarico, il Consiglio di Amministrazione fornirà una sintesi di tali approfondimenti nella Relazione Illustrativa ai sensi dell'art. 125 *ter* TUF riguardante il rinnovo dell'organo di controllo e all'interno della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.

La vigente Politica di Remunerazione distingue tra componenti variabili di breve e medio-lungo periodo; le prime sono legate ad obiettivi – aventi carattere generale – predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte di regola non inferiore ai dodici mesi; le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo sono legate ad obiettivi – aventi carattere generale – predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo, di regola non inferiore ai trentasei mesi (LTT).

La Politica di Remunerazione stabilisce che la componente remunerativa variabile di breve periodo (MBC) sarà di regola determinata all'interno dei seguenti *range*:

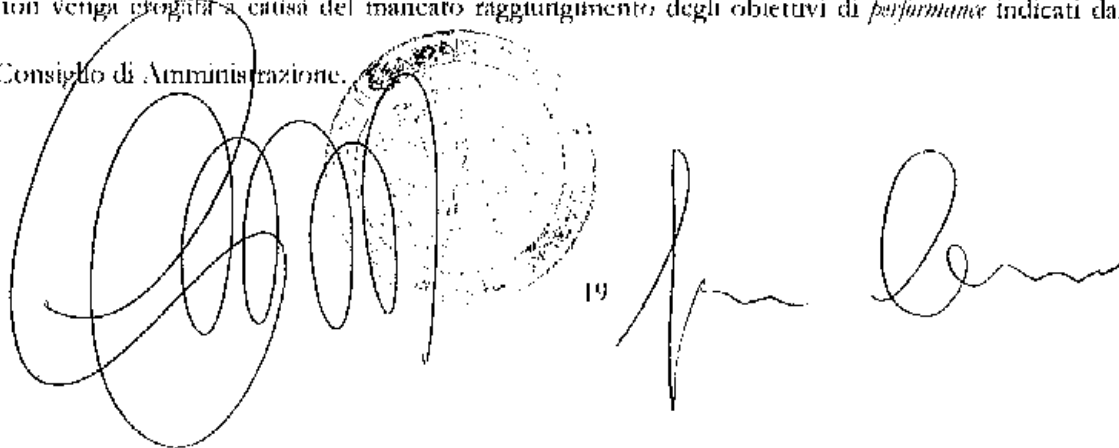
- per gli organi delegati, per il Direttore Generale e, se del caso, per gli Amministratori esecutivi la componente variabile *target* deve essere non inferiore al 30% e non superiore al 150% rispetto alla componente fissa annuale, tenuto conto (i) dello specifico contenuto delle deleghe di potere attribuite e/o (ii) delle funzioni e del ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda in modo tale che la componente variabile sia coerente con la natura dei poteri e dei compiti assegnati;
- per gli altri Dirigenti con responsabilità strategiche, la componente variabile *target* - tenuto sempre conto delle funzioni attribuite e del ruolo concretamente svolto all'interno dell'azienda -

deve essere non inferiore al 10% e non superiore al 50% rispetto alla componente fissa annuale, con possibilità di raggiungere il 100% rispetto alla componente fissa annuale in caso di *over-performance* nonché tutte le volte in cui vengano individuati obiettivi di *performance* particolarmente sfidanti.

Al fini di quanto sopra, per componente fissa si intende la remunerazione monetaria complessivamente percepita dall'Amministratore esecutivo per la carica (cd. "*corporate relationship*" nell'Emittente: emolumento di Amministratore, emolumento per la carica di Presidente o di Vice Presidente, eventuali gettoni di presenza, ecc.), nonché i compensi percepiti per le cariche ricoperte all'interno del Gruppo ("*corporate relationship*" a livello di Gruppo Nova Re, con esclusione dei casi in cui sia previsto un obbligo di riversamento alla Nova Re SIQ S.p.A. dei compensi riconosciuti dalle società controllate) e - se del caso - la remunerazione fissa complessiva lorda percepita in relazione al rapporto di lavoro in essere con il Gruppo (cd. "*employment relationship*" sia nell'Emittente sia, eventualmente, a livello di Gruppo Nova Re). In relazione a ciò, gli organi competenti della Società - in sede di determinazione della remunerazione degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale e dei Dirigenti aventi responsabilità strategiche - tengono conto anche della remunerazione percepita dagli stessi nelle società controllate da Nova Re SIQ S.p.A.

Concorrono nella determinazione della componente fissa anche i cd. "gettoni di presenza" alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati, ove previsti (da calcolarsi secondo un criterio di ragionevole previsione del numero di riunioni atteso nel periodo di riferimento) e gli eventuali rimborsi spese forfettari.

La Politica di Remunerazione, in ogni caso, precisa che la componente fissa deve essere attribuita in misura sufficiente a remunerare la prestazione nel caso in cui la componente variabile non venga erogata a causa del mancato raggiungimento degli obiettivi di *performance* indicati dal Consiglio di Amministrazione.



19

I medesimi criteri sono osservati nella determinazione delle remunerazioni degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, da parte degli organi delegati o dai soggetti di volta in volta competenti.

La Politica di Remunerazione, al fine di contribuire alla strategia aziendale e al perseguimento degli interessi di lungo termine e alla sostenibilità dell'attività d'impresa nel medio-lungo periodo, prevede altresì di regola l'assegnazione agli organi delegati, al Direttore Generale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche anche di componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo (LTI), da determinarsi – anche con parametri più ampi e/o differenti rispetto a quelli previsti per le componenti remunerative variabili di breve periodo – tenuto conto dei seguenti elementi: (i) le funzioni e il ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda; (ii) la capacità di contribuire allo sviluppo nel medio-lungo periodo della Società e del Gruppo; (iii) il livello dei compensi complessivamente percepiti; e (iv) le esigenze di fidelizzazione e di *retention*.

Di regola, la componente remunerativa variabile di medio-lungo periodo (LTI) sarà determinata all'interno dei seguenti *range*:

- per gli organi delegati, il Direttore Generale e/o, se del caso, per gli Amministratori esecutivi la componente variabile LTI *target* deve essere non inferiore al 50% e non superiore al 300% rispetto alla componente fissa;

per gli altri Dirigenti con responsabilità strategiche, la componente variabile LTI *target* deve essere non inferiore al 50% e non superiore al 200% rispetto alla componente fissa.

Gli organi competenti di Nova Re potranno stabilire un legame tra la variazione dei risultati e la corresponsione delle componenti remunerative variabili (MBO/LTI), secondo predeterminate scale di graduazione che prevedano sia soglie di accesso (al di sotto delle quali il premio MBO/LTI non verrà corrisposto), sia meccanismi di remunerazione dell'*overperformance* (sino di regola al 200% del premio MBO/LTI *target*); potranno altresì essere previsti eventuali limiti all'erogazione dei premi incentivanti a beneficio della Società.

Gli organi competenti di Nova Re potranno inoltre condizionare la maturazione delle componenti remunerative incentivanti (sia MBO sia LTI) al mantenimento del rapporto rilevante con la Società sino ad una data predeterminata.

In ogni caso, al fine di evitare che le remunerazioni variabili si basino su dati alterati o rivelatisi manifestamente errati, sono previsti meccanismi di c.d. *claw-back* in coerenza con i principi più avanti illustrati.

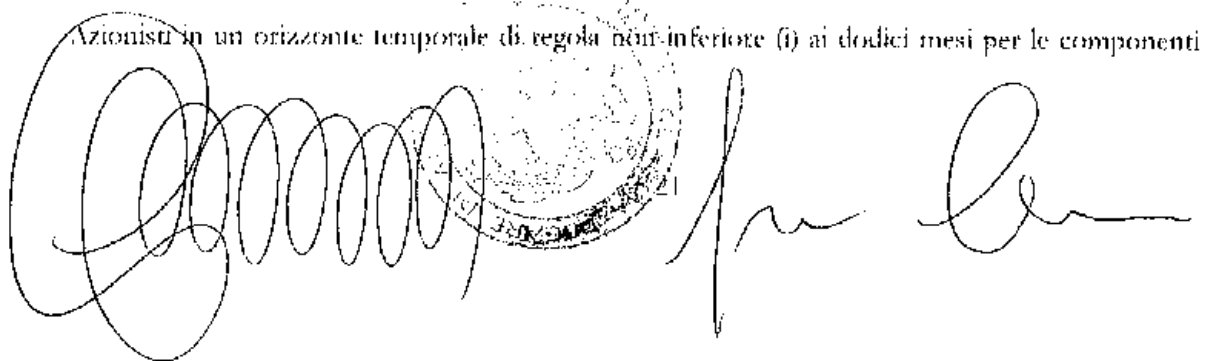
Si precisa che, in considerazione della prossima scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione in occasione dell'Assemblea convocata per il 26 aprile 2021 in prima convocazione, la puntuale definizione dei nuovi sistemi di incentivazione sia di breve periodo, sia di medio-lungo periodo è demandata al nuovo Consiglio di Amministrazione che sarà nominato dalla prossima Assemblea, il quale dovrà attenersi ai criteri della Politica di Remunerazione approvata dall'Assemblea.

(G) Benefici non monetari.

La Politica di Remunerazione stabilisce che agli Amministratori, al Direttore Generale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche possano essere assegnati benefici non monetari – tra cui, ad esempio, l'attribuzione di autovetture aziendali – nel rispetto di principi di sobrietà, di contenimento dei costi e di proporzionalità rispetto agli scopi perseguiti.

(H) Obiettivi di *performance* e altri parametri.

In base alla Politica di Remunerazione le componenti variabili di breve periodo della remunerazione assegnata agli organi delegati (e, se del caso, agli Amministratori esecutivi), al Direttore Generale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche devono essere legate ad obiettivi – aventi carattere generale – predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte temporale di regola non inferiore (i) ai dodici mesi per le componenti

The bottom of the page features two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is highly stylized and cursive. The signature on the right is more legible and appears to be 'Luca...'. In the background, there is a circular stamp with some illegible text and a date that appears to be '2021'.

incentivanti di breve periodo (MBC) e (ii) ai trentasei mesi per le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo (LTP).

Gli obiettivi ai quali legare il riconoscimento delle componenti remunerative incentivanti devono essere strutturati in maniera tale da evitare che il loro raggiungimento possa avvenire attraverso scelte gestionali di breve respiro, che sarebbero potenzialmente suscettibili di minare la sostenibilità dell'attività d'impresa e/o la capacità della Società di generare profitto nel lungo termine.

Gli obiettivi di *performance* devono avere diversa natura, in coerenza con i compiti e le funzioni assegnate.

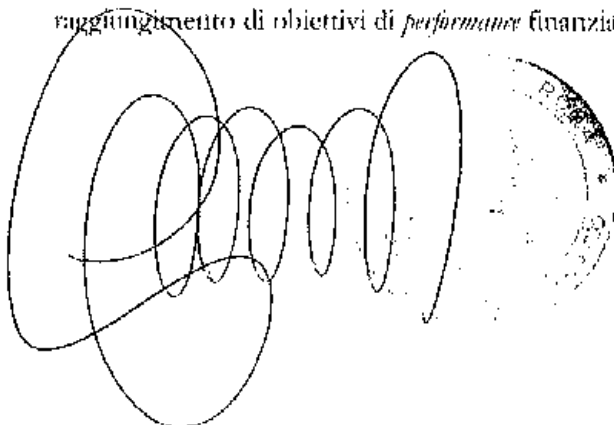
In particolare, le componenti remunerative variabili di breve periodo (MBC) assegnate agli organi delegati (e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e al Direttore Generale che esercitano prevalentemente ruoli e compiti propulsivi rispetto allo sviluppo e all'espansione del *business* aziendale saranno, di regola, legate in prevalenza a specifici obiettivi strategici (ad es. la realizzazione di operazioni di aumento di capitale e/o di acquisizione/dismissione di *asset*) e/o alle *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie dell'azienda nel suo complesso, e vengono individuati dalla Politica di Remunerazione a livello di: (i) EBITDA; (ii) fatturato; (iii) posizione finanziaria netta; (iv) risultato operativo (netto e/o lordo), (v) *book to value*, (vi) *fair value* del patrimonio immobiliare, (vii) *total shareholder return*, (viii) eventuali ulteriori parametri, da individuarsi di volta in volta da parte del Consiglio di Amministrazione, che riflettano individuati obiettivi di contenimento dei rischi. Nella individuazione – anche combinata – dei *target*, il Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli organi delegati, al Direttore Generale e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e gli organi delegati (con riferimento ai Dirigenti con responsabilità strategiche) terranno conto del principio di prudente gestione dei rischi e potranno stabilire un legame tra la variazione dei risultati e la corresponsione della remunerazione variabile di breve periodo (MBC), secondo una

predeterminata scala di graduazione (ferma restando la necessità del raggiungimento di una soglia minima di risultato).

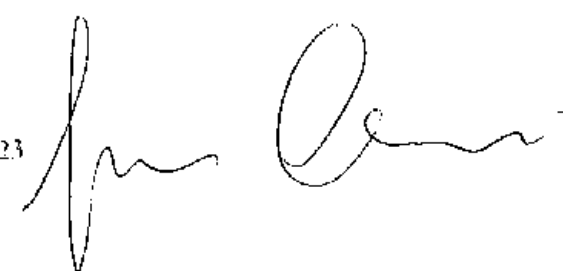
Le componenti remunerative variabili di breve periodo (MBO) assegnate agli organi delegati (e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) che svolgano un ruolo e funzioni di carattere amministrativo e di controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche, di regola, saranno legate a *target* specifici che tengono conto della natura delle funzioni e dei compiti loro attribuiti, fermo restando che potranno essere – anche in parte – subordinate a obiettivi di carattere strategico e a *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo Nova Re.

Gli organi competenti di Nova Re potranno individuare, ove del caso, anche obiettivi di *performance* non finanziari ai quali legare la maturazione di una porzione della componente remunerativa variabile di breve periodo, tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, gli obiettivi di *performance* non finanziari possono riguardare obiettivi di carattere strategico per la sostenibilità della Società ovvero essere individuati nel contesto del raggiungimento di *target* a livello di: (i) monitoraggio e riduzione degli impatti ambientali, risparmio energetico e consumo responsabile dei materiali; (ii) condizioni e *standards* di lavoro sostenibili, con particolare riguardo tra l'altro ai programmi di *welfare* aziendale, alle iniziative finalizzate a implementare la tutela di salute e la sicurezza dei lavoratori e a migliorare il benessere dei dipendenti e il clima aziendale, e ai piani formativi finalizzati a sviluppare le competenze tecniche e professionali dei dipendenti ed a favorire la stabilità e la *retention*; (iii) specifici obiettivi di *compliance*; (iv) sostenibilità strategica dell'attività).

Gli organi competenti di Nova Re potranno inoltre legare la maturazione di una porzione della componente remunerativa variabile di breve periodo ad obiettivi di *performance* di natura individuale/qualitativa, legati ad una valutazione dell'operato di tipo qualitativo, che prescindono dal raggiungimento di obiettivi di *performance* finanziari e/o non finanziari.



23



Nella individuazione – anche combinata – dei *target* e nella determinazione del peso di ciascun *target*, il Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli organi delegati e al Direttore Generale e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e gli organi delegati (con riferimento agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche) tenuto conto del principio di prudente gestione dei rischi e della strategia aziendale della Società e, come detto, potranno stabilire un legame tra la variazione dei risultati e la corresponsione della remunerazione variabile di breve periodo (MBC), secondo una predeterminata scala di graduazione (che potrà prevedere sia soglie di accesso al di sotto delle quali il premio non verrà corrisposto, sia meccanismi di remunerazione dell'*overperformance* sino di regola al 200% del premio per ciascun *target*, sia – ove del caso – eventuali limiti all'erogazione del premio MBC a beneficio della Società).

Le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo (LTD) potranno essere legate sia al raggiungimento nel medio-lungo periodo di predeterminate *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo Nova Re, sia all'incremento di valore del titolo Nova Re in borsa, sia a differenti e predeterminati obiettivi specifici (ad es. al raggiungimento di uno specifico risultato strategico di natura finanziaria/non finanziaria), sia ancora – in un'ottica di fidelizzazione e di *retention* – al raggiungimento di determinati periodi di permanenza all'interno dell'azienda, sia ad obiettivi di *performance* di natura individuale/qualitativa.

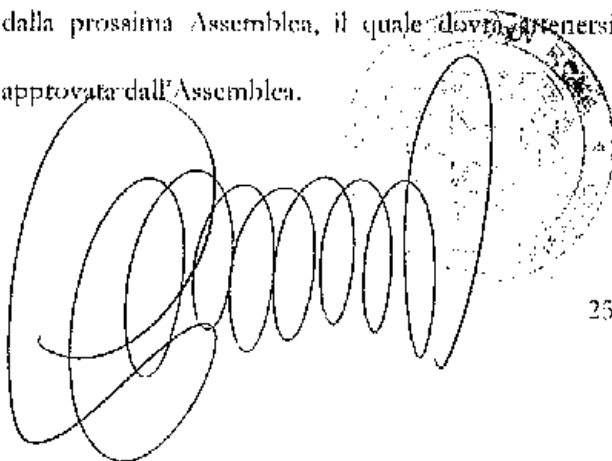
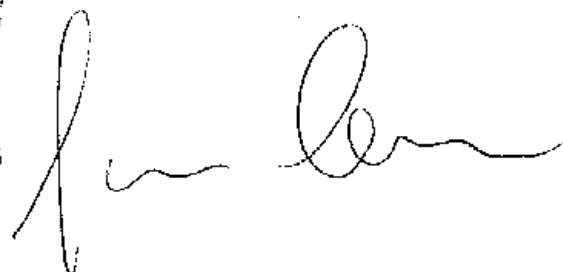
In ogni caso tali obiettivi saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli organi delegati, al Direttore Generale e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e dagli organi delegati (con riferimento ai Dirigenti con responsabilità strategiche) tenuto conto (i) delle funzioni e del ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda, nonché (ii) della capacità di contribuire allo sviluppo sostenibile della Società e del Gruppo Nova Re nel medio lungo periodo.

La corresponsione delle componenti variabili della remunerazione può, altresì, essere legata ad ulteriori parametri, strumentali al perseguimento delle finalità di incentivazione e/o di

fedelizzazione, come il raggiungimento di determinati periodi di permanenza all'interno dell'azienda.

In via eccezionale e non ricorrente è possibile attribuire anche *ex post* ad organi delegati, Direttore Generale e Dirigenti con responsabilità strategiche *bonus* ed erogazioni *una tantum* di natura discrezionale, in relazione al raggiungimento o alle modalità di raggiungimento di particolari obiettivi (diversi da quelli assegnati per l'erogazione delle componenti variabili della remunerazione), conseguiti attraverso contributi individuali eccezionali, nonché per favorire l'acquisizione e la *retention* di risorse in possesso di specifiche competenze e professionalità di alto livello ritenute necessarie per il conseguimento degli obiettivi del Gruppo Nova Re. Tali *bonus* ed erogazioni *una tantum* non potranno superare il 100% della remunerazione annuale fissa dell'organo delegato e del Direttore Generale e il 50% della remunerazione annuale fissa del Dirigente con responsabilità strategiche. La competenza a riconoscere *bonus* ed erogazioni *una tantum* sia ad organi delegati e Direttore Generale, sia a Dirigenti con responsabilità strategiche, spetta in ogni caso al Consiglio di Amministrazione, che delibera su proposta del Comitato per la Remunerazione e sentito il Collegio Sindacale nel rispetto della normativa vigente. Il Comitato per la Remunerazione è competente a verificare la sussistenza dei presupposti per il riconoscimento, in via eccezionale e non ricorrente, di *bonus* ed erogazioni *una tantum* ad organi delegati, Direttore Generale e Dirigenti con responsabilità strategiche, e la relativa proposta deve essere approvata all'unanimità.

Come detto, in considerazione della prossima scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione in occasione dell'Assemblea convocata per il 26 aprile 2021 in prima convocazione, la puntuale definizione dei nuovi sistemi di incentivazione sia di breve periodo, sia di medio-lungo periodo è demandata al nuovo Consiglio di Amministrazione che sarà nominato dalla prossima Assemblea, il quale dovrà attenersi ai criteri della Politica di Remunerazione approvata dall'Assemblea.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

(1) Criteri utilizzati per la valutazione del raggiungimento degli obiettivi di *performance*.

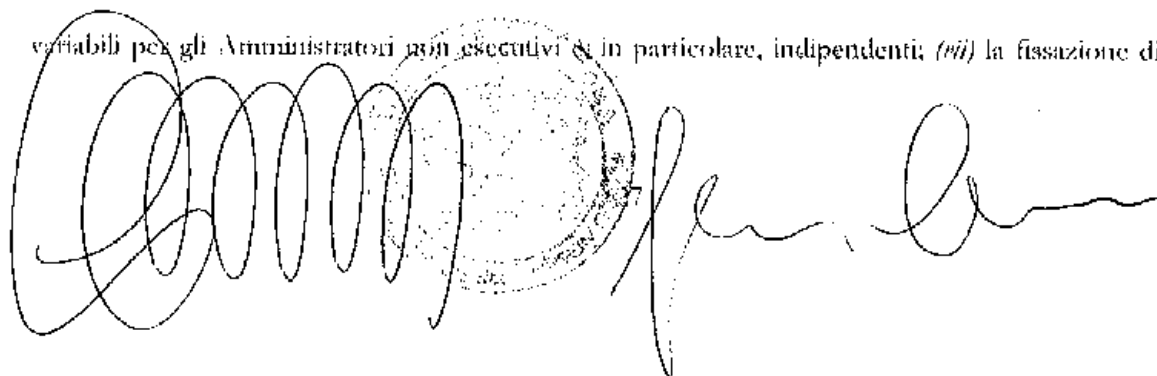
Come detto, la Politica di Remunerazione individua in linea generale obiettivi diversi in relazione alle diverse funzioni e allo specifico ruolo svolto dal destinatario all'interno dell'azienda e, in particolare, le componenti remunerative variabili di breve periodo assegnate agli Amministratori esecutivi e al Direttore generale che esercitano prevalentemente ruoli e compiti propulsivi rispetto allo sviluppo e all'espansione del *business* aziendale saranno, di regola, legate in prevalenza alle *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo Nova Re, come sopra elencate; le componenti remunerative variabili di breve periodo assegnate agli Amministratori esecutivi che svolgano un ruolo e funzioni di carattere amministrativo e di controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche, di regola, saranno legate a *target* specifici che tengono conto della natura delle funzioni e dei compiti loro attribuiti, fermo restando che potranno essere anche in parte subordinate a *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo Nova Re. Anche gli obiettivi al cui raggiungimento è legata la corresponsione delle componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo dovranno essere stabiliti tenuto conto (i) delle funzioni e del ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda, nonché (ii) della capacità di contribuire allo sviluppo nel medio-lungo periodo della Società e del Gruppo.

Il Comitato per la Remunerazione valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della Politica di Remunerazione e si avvale delle informazioni fornite dagli organi delegati qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei Dirigenti con responsabilità strategiche. Più in particolare, il Comitato per la Remunerazione – sulla base delle evidenze dei risultati raggiunti dalla Società – verifica periodicamente l'effettivo raggiungimento dei *target* di *performance* alla base delle componenti remunerative variabili (MBO e/o LTI) assegnate agli organi delegati e al Direttore Generale, accertando il raggiungimento delle relative soglie di accesso e la misura dei premi

riconoscibili in applicazione delle scale di graduazione di volta in volta fissate, e riporta l'esito di tale valutazione al Consiglio di Amministrazione. Il Comitato per la Remunerazione prende altresì periodicamente atto delle informazioni fornite dagli organi delegati con riferimento alla conseguenzialità degli obiettivi di *performance* assegnati dagli organi delegati ai Dirigenti con responsabilità strategiche.

(J) Contributo della Politica di Remunerazione alla strategia aziendale e al perseguimento degli interessi a lungo termine della Società.

Il Consiglio di Amministrazione della Vostra Società ha adottato una Politica di Remunerazione retta da criteri guida che si ritengono coerenti con il perseguimento degli interessi della Società, anche nel lungo termine, e con il rispetto dei principi di prudente gestione dei rischi, e che contribuiscono alla strategia aziendale e alla sostenibilità dell'attività d'impresa esercitata dalla Società e dal Gruppo Nova Re, tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti. Si richiamano, al riguardo: (i) la previsione di remunerazioni sufficienti ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di competenze e qualità professionali che favoriscano una gestione di successo e la competitività della Società nel lungo periodo; (ii) la determinazione di remunerazioni incentivanti sia di breve periodo che di medio-lungo periodo, nel rispetto delle politiche di prudente gestione dei rischi; (iii) la fissazione di obiettivi predeterminati e misurabili, a cui legare le componenti variabili (MBO e/o LTD) della remunerazione; (iv) la previsione di obiettivi di natura diversa in relazione alle diverse funzioni e allo specifico ruolo svolto nell'azienda dai destinatari delle componenti variabili; (v) la fissazione dei *target* di *performance* in maniera tale da evitare che il loro raggiungimento possa avvenire attraverso scelte gestionali di breve respiro che sarebbero potenzialmente suscettibili di minare la sostenibilità dell'attività d'impresa e/o la capacità della Società di generare profitto nel lungo termine; (vi) l'assenza di regola – di remunerazioni variabili per gli Amministratori non esecutivi e, in particolare, indipendenti; (vii) la fissazione di

A large, stylized handwritten signature in black ink is written across the bottom of the page. To the right of the signature, there is a circular stamp or seal, partially obscured by the ink. The stamp appears to contain some text, but it is illegible due to the overlapping signature and the quality of the scan.

parametri adeguatamente bilanciati ai fini della determinazione quantitativa delle componenti variabili sia di breve che di medio-lungo periodo della retribuzione, entro *nulle* commisurati alle retribuzioni fisse percepite; *(vii)* la fissazione per le componenti remunerative variabili di breve periodo di orizzonti temporali non inferiori a dodici mesi (termine minimo ritenuto idoneo e coerente con l'andamento del mercato in cui opera la Società) e per le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo di orizzonti temporali di regola non inferiori ai trentasei mesi; *(viii)* la previsione di meccanismi di *claw-back* volti ad evitare che le remunerazioni variabili a carattere incentivante degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche si basino su risultati alterati o rivelatisi manifestamente errati.

(K)-(L) Piani di compensi ai sensi dell'art. 114-bis TUF, "vesting period", "lock-up", "meccanismi di correzione *ex post*".

La Politica di Retribuzione prevede che i piani di remunerazione basati su strumenti finanziari siano predisposti dal Consiglio di Amministrazione – con l'ausilio del Comitato per la Retribuzione – e approvati dall'Assemblea dei Soci. È quindi prescritto che tali piani sono di regola destinati a:

- (i) Amministratori esecutivi della Società o delle sue controllanti o delle sue controllate;
- (ii) Direttore Generale, Dirigenti con responsabilità strategiche, altri dipendenti e collaboratori (non necessariamente legati da rapporti di lavoro subordinato), della Società o delle sue controllanti o delle sue controllate.

Viceversa, la remunerazione sotto forma di azioni (o altri strumenti finanziari) non è destinata agli Amministratori non esecutivi, fatta salva la decisione contraria e motivata dell'Assemblea dei Soci.

I criteri ai quali, nel predisporre i piani di compensi, deve conformarsi il Consiglio di Amministrazione sono i seguenti:

a) deve essere previsto un periodo di "vesting" pluriennale;

b) la maturazione del diritto al termine del periodo di *vesting* deve, di regola, essere soggetta a predeterminati e misurabili obiettivi di *performance*;

c) i piani devono essere strutturati in modo idoneo a perseguire l'obiettivo di fidelizzazione dei destinatari: possono, ad esempio, essere previsti meccanismi di c.d. "*share retention*" (obbligo di reinvestire una quota dei premi assegnati in azioni della Società, vincoli di mantenimento di una porzione delle azioni assegnate sino alla scadenza di un predeterminato periodo di tempo, ecc.).

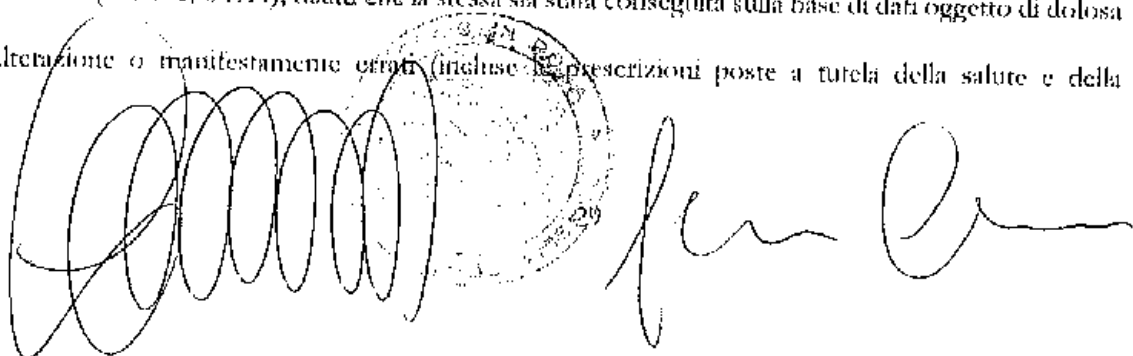
I periodi di mantenimento e i criteri specifici da utilizzare per la determinazione di tali periodi saranno di volta in volta fissati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato per la Remunerazione e sottoposti all'approvazione dell'Assemblea ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF.

Alla data di approvazione della presente Relazione non è in corso alcun piano di compensi basato su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF.

Si precisa che l'eventuale differimento della corresponsione di una porzione delle componenti variabili (MBO e/o LTI) della remunerazione, attesa la natura dell'attività di Nova ResHQ S.p.A., non è stato reputato un elemento determinante ai fini della corretta gestione dei rischi aziendali e del perseguimento degli interessi e della sostenibilità dell'attività d'impresa nel contesto della elaborazione della Politica di Remunerazione.

Viceversa, in sede di assegnazione delle componenti remunerative variabili e dei relativi obiettivi (e quindi, a seconda dei casi, nel contesto della relativa deliberazione consiliare e/o del perfezionamento dell'intesa contrattuale) la Società stabilisce meccanismi di *claw-back* coerenti con i seguenti principi:

(i) qualora, entro il termine di tre anni dall'erogazione della componente remunerativa variabile (MBO e/o LTI), risulti che la stessa sia stata conseguita sulla base di dati oggetto di dolosa alterazione o manifestazione errata (incluse le prescrizioni poste a tutela della salute e della

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. To the right of the signature, there is another smaller handwritten mark or signature.

sicurezza dei dipendenti), la Società ha il diritto di richiedere la restituzione delle somme corrisposte;

(ii) ai fini di quanto sopra, l'accertamento dei presupposti rilevanti è demandato ad una valutazione del Comitato per la Remunerazione e del Collegio Sindacale, che si riuniranno e delibereranno collegialmente sotto la presidenza dell'Amministratore indipendente più anziano d'età;

(iii) la Società ha il diritto di compensare le somme oggetto della richiesta di restituzione con quelle eventualmente dovute a qualsiasi titolo al beneficiario della remunerazione variabile (MBO e/o I.T.): in tal caso la compensazione opererà, previo accertamento dei presupposti rilevanti, dal momento della comunicazione dell'esercizio del potere compensativo da parte della Società all'altra parte; resta ferma ogni altra azione prevista dalla legge a tutela del patrimonio e dell'interesse sociale, anche sotto il profilo della reputazione e dell'immagine della Società.

(M) Trattamenti previsti in caso di cessazione della carica o di risoluzione del rapporto di lavoro.

La Politica di Remunerazione adottata dalla Vostra Società precisa, in primo luogo, che il trattamento economico riconosciuto in caso di scioglimento del rapporto di lavoro è regolamentato nel rispetto di quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria, di volta in volta vigente, applicabile al rapporto di lavoro dipendente in essere (cd. "*employment relationship*"), con possibilità per la Società di riconoscere convenzionalmente una maggiore anzianità al dipendente. Inoltre, con riferimento alla carica di amministratore (cd. "*corporate relationship*"), il Consiglio può prevedere, nell'interesse sociale, specifiche indennità da attribuire nel caso in cui si verifichi la cessazione anticipata del rapporto di amministrazione o il suo mancato rinnovo.

Qualora il Consiglio di Amministrazione decida di adottare, nell'interesse sociale, specifiche indennità (come, ad esempio, indennità per assunzione di impegni di non concorrenza o di

incentivo all'esodo) o si determini a stipulare appositi contratti di consulenza con l'Amministratore, il Direttore Generale o con il Dirigente con responsabilità strategiche cessato (in aggiunta a quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria applicabile), tali decisioni dovranno essere adottate in coerenza con la strategia, i valori e gli interessi di medio-lungo termine della Società e del Gruppo Nova Re e, in ogni caso, dovranno tener conto dei seguenti principi guida:

i) l'indennità (salvo, se del caso, quella relativa a patti di non concorrenza e quella spettante nel rispetto di quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria applicabile) non potrà essere corrisposta se la cessazione del rapporto è dovuta al raggiungimento di risultati obiettivamente inadeguati;

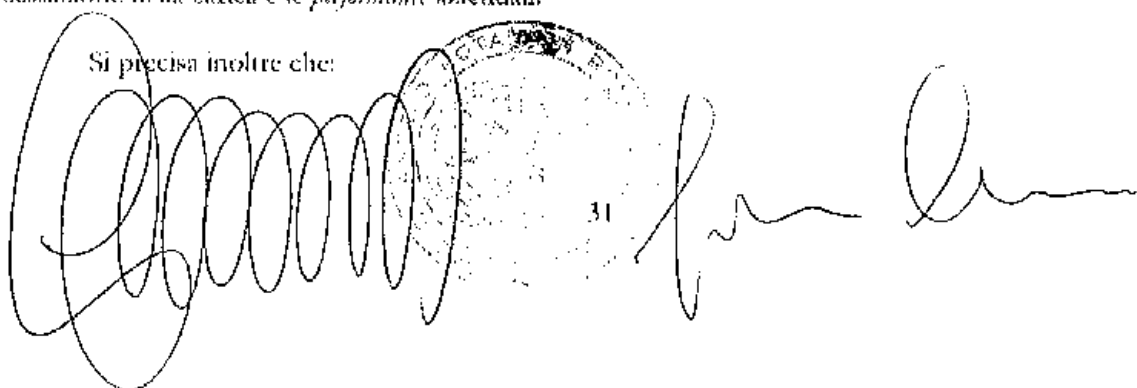
ii) gli eventuali contratti di consulenza saranno limitati a periodi di tempo predefiniti, e circoscritti a quanto strettamente necessario nell'interesse della Società e del Gruppo Nova Re, ai fini di garantire continuità di azione nel contesto di una efficiente ed efficace gestione della Società e del Gruppo;

iii) di regola e salvo casi eccezionali, gli importi da riconoscersi all'Amministratore esecutivo, al Direttore Generale o al Dirigente con responsabilità strategiche (non computandosi quelli relativi a patti di non concorrenza e quelli spettanti nel rispetto di quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria applicabile) non potranno superare la remunerazione globale allo stesso riconosciuta in costanza di rapporto nell'arco di 30 mesi;

iv) di regola e salvo casi eccezionali, gli eventuali ulteriori importi da riconoscersi all'Amministratore esecutivo, al Direttore Generale o al Dirigente con responsabilità strategiche relativi a patti di non concorrenza non potranno superare, per ciascun anno di durata del patto di non concorrenza, la remunerazione globale annuale allo stesso riconosciuta in costanza di rapporto.

Non sono previsti specifici criteri di correlazione tra tali eventuali trattamenti in caso di cessazione della carica e le *performance* aziendali.

Si precisa inoltre che:



The image shows a handwritten signature in black ink, which is highly stylized and cursive. To the right of the signature is a circular stamp. The stamp contains the text "NOVA RE S.p.A." around the perimeter and the number "31" in the center. The stamp appears to be a company seal or a date stamp.

- i Dirigenti con responsabilità strategica (incluso il Direttore Generale) sono legati alla Società in forza di contratti di lavoro a tempo indeterminato, con i seguenti periodi di preavviso: sei mesi per il Direttore Generale e per il direttore responsabile dell'area immobiliare (con la previsione che, in caso di violazione del periodo di preavviso da parte dei medesimi, sarà dovuta alla Società una indennità corrispondente alla retribuzione fissa annua lorda che avrebbero percepito durante il periodo di mancato preavviso), e il periodo previsto dal CCNL Commercio per il CFO e dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

- come riferito nel documento informativo pubblicato in data 21 febbraio 2018 (disponibile presso la sede legale, sul sito *internet* della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato IInfo), i contratti di lavoro in essere con il Direttore Generale e con il direttore responsabile dell'area immobiliare prevedono che la Società riconoscerà, oltre al TFR e alle altre competenze maturate fino alla data di cessazione del rapporto di lavoro (in base al criterio del *pro rata temporis*), un importo lordo equivalente a n. 30 mensilità della retribuzione annua fissa lorda calcolate ai sensi dell'art. 2121 cod. civ., a titolo di incentivo all'esodo, inclusivo del diritto al preavviso e/o della relativa indennità sostitutiva (se dovuta ai sensi del CCNL applicato), nel caso in cui il rapporto di lavoro si risolva per una delle seguenti ipotesi: (i) risoluzione da parte della Società del contratto di lavoro in assenza di una giusta causa o di ragioni di carattere soggettivo integranti la nozione di giustificatazza prevista dal CCNL; e/o (ii) dimissioni del dirigente per giusta causa o a causa della violazione da parte della Società di uno degli obblighi derivanti dal contratto di lavoro; (iii) accordo tra le Parti;

- non vi sono ulteriori specifici accordi tra la Società ed alcuno degli ulteriori Amministratori o Dirigenti con responsabilità strategiche che prevedano il pagamento di indennità di fine rapporto, in caso di dimissioni, licenziamento senza giusta causa o cessazione del rapporto a seguito di offerta pubblica di acquisto, compensi per impegni di non concorrenza, l'assegnazione o il mantenimento di benefici non monetari a favore dei soggetti che hanno cessato il loro incarico (c.d. "*post-retirement*

pari"), ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

La Società renderà note, con apposito comunicato stampa diffuso al mercato, dettagliate informazioni in merito all'attribuzione o al riconoscimento di indennità e/o altri benefici in occasione di cessazione dalla carica e/o dello scioglimento del rapporto con un Amministratore esecutivo o un Direttore Generale, in coerenza con quanto previsto dai principi e criteri del Codice di Corporate Governance delle Società Quotate.

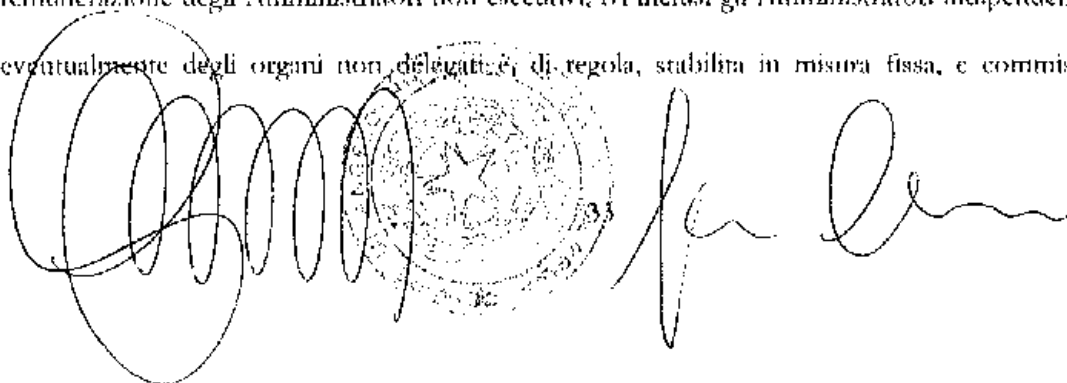
(N) Coperture assicurative.

La Società adotta coperture assicurative a favore di Amministratori, Dirigenti con responsabilità strategiche e Sindaci e può adottare coperture assicurative, previdenziali o pensionistiche diverse da quelle obbligatorie, in ogni caso in un contesto di sobrietà, contenimento dei costi e di proporzionalità rispetto agli scopi perseguiti.

Alla data di approvazione della presente Relazione la Società non ha attivato coperture previdenziali o assicurative diverse da quelle obbligatorie a favore dei propri Amministratori e Sindaci e dei Dirigenti con responsabilità strategiche e dalle coperture assicurative c.d. D&O e Tutela Legale. Si precisa che a favore del Direttore Generale e del Direttore responsabile dell'area immobiliare (o dei loro aventi causa) la Società ha stipulato apposite polizze assicurative per i casi in cui il rapporto di lavoro si risolve per morte o ricorrenza di un impedimento assoluto che comporti l'incapacità lavorativa che perduri oltre il periodo di compenso previsto dal CCNL.

(O) Amministratori indipendenti e Amministratori investiti di particolari cariche.

Come già precisato, la Politica di Retribuzione della Società prevede che la remunerazione degli Amministratori non esecutivi, ivi inclusi gli Amministratori indipendenti, ed eventualmente degli organi delegati, di regola, stabilita in misura fissa, e commisurata

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "SOCIETA' ITALIANA" at the top and "2013" at the bottom, with a central emblem. To the right of the stamp, there is another handwritten signature.

all'impegno effettivamente richiesto, tenuto conto anche dell'eventuale partecipazione degli stessi ad uno o più Comitati; tale remunerazione fissa può essere individuata in un importo "assoluto" e/o nell'erogazione di "gettoni" di presenza predeterminati, in relazione alle riunioni – anche di Comitati – alle quali prendono parte.

Se del caso, nell'interesse della Società, una parte non significativa della loro retribuzione può essere individuata in misura variabile e collegata ai risultati economici conseguiti dalla Società, con motivata decisione del Consiglio di Amministrazione da adottarsi su proposta del Comitato per la Remunerazione (o in mancanza, su proposta del Presidente o di un amministratore non esecutivo, con il coinvolgimento degli amministratori indipendenti).

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche (Presidente, Vice Presidente/i, ecc.) è determinata dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per la Remunerazione in conformità con l'art. 2389, comma 3 cod. civ.; è di regola stabilita in misura fissa, salvo che tali amministratori siano anche titolari di deleghe di potere individuale.

(P) Riferimenti a politiche Retributive di altre Società.

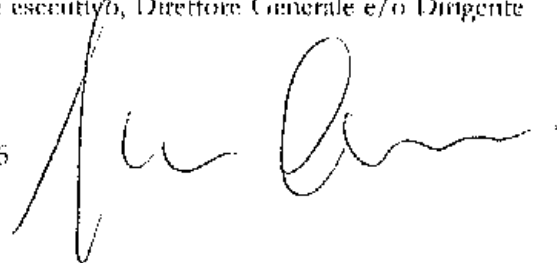
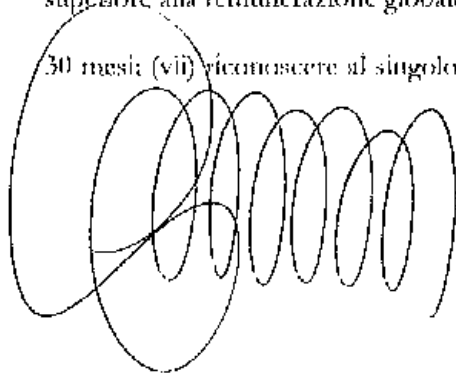
Si precisa che per la definizione della Politica di Remunerazione non sono state utilizzate come riferimento le politiche retributive di altre società.

(Q) Deroghe alla Politica di Remunerazione: circostanze eccezionali e condizioni procedurali

In presenza di circostanze eccezionali è ammessa la possibilità di derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione, nel rispetto delle condizioni previste dal presente paragrafo.

In deroga ai criteri della Politica di Remunerazione, gli organi competenti di Nova Re potranno: (i) attribuire ad organi delegati, al Direttore Generale, agli Amministratori esecutivi e/o

agli ulteriori Dirigenti con responsabilità strategiche componenti remunerative MBO e/o LTI superiori alle soglie previste per ciascuna tipologia di beneficiario dalla Politica di Remunerazione, tutte le volte in cui optato per l'adozione di una componente fissa ragionevolmente ridotta rispetto al *benchmark* di mercato, nonché tutte le volte in cui vengano individuati obiettivi di *performance* particolarmente sfidanti; (ii) attribuire al medesimo beneficiario più componenti remunerative variabili di breve periodo (MBO) legate al raggiungimento di differenti obiettivi; (iii) non attribuire a singoli organi delegati, al Direttore Generale, agli Amministratori esecutivi e/o agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche componenti remunerative MBO e/o LTI; (iv) attribuire anche *ex post* ad organi delegati, al Direttore Generale, agli Amministratori esecutivi e/o ai Dirigenti con responsabilità strategiche *bonus* ed erogazioni *una tantum* di natura discrezionale per importi superiori alle soglie previste per ciascuna tipologia di beneficiario dalla Politica di Remunerazione, in relazione al raggiungimento o alle modalità di raggiungimento di particolari obiettivi (diversi da quelli assegnati per l'erogazione delle componenti variabili della remunerazione), conseguiti attraverso contributi individuali eccezionali, nonché per favorire l'acquisizione e la *retention* di risorse in possesso di specifiche competenze e professionalità di alto livello ritenute necessarie per il conseguimento degli obiettivi del Gruppo Nova Re; (v) riconoscere ad organi delegati, al Direttore Generale, agli Amministratori esecutivi e/o agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche la corresponsione della componente variabile (MBO e/o LTI), in tutto o in parte, anche in caso di mancato raggiungimento del *target* (sia per l'MBO, sia per il LTI), ove lo stesso sia dovuto a fattori straordinari e/o imprevedibili; (vi) attribuire al singolo Amministratore esecutivo, Direttore Generale e/o Dirigente con responsabilità strategiche una indennità/compenso per la cessazione del rapporto di amministrazione e/o di lavoro con la Società (non computandosi gli importi relativi a patti di non concorrenza e quelli spettanti in applicazione del CCNL applicabile) superiore alla remunerazione globale al medesimo riconosciuta in costanza di rapporto nell'arco di 30 mesi; (vii) riconoscere al singolo Amministratore esecutivo, Direttore Generale e/o Dirigente



con responsabilità strategiche per patti di non concorrenza *post* cessazione del rapporto con la Società importi superiori, per ciascun anno di durata del patto di non concorrenza, alla remunerazione globale annuale al medesimo riconosciuta in costanza di rapporto; (viii) riconoscere al singolo Amministratore esecutivo, Direttore Generale e/o Dirigente con responsabilità strategiche il mantenimento, anche in parte, dei diritti connessi a piani di incentivazione (sia MBO sia LTI, sia monetari sia basati su strumenti finanziari) successivamente alla cessazione del rapporto con la Società intervenuta prima della scadenza del periodo di *vesting* del piano di incentivazione; (ix) rinunciare all'applicazione dei meccanismi di *claw-back* nel contesto di un accordo transattivo con l'interessato, fatta eccezione per i casi di comprovato dolo e/o colpa grave dell'interessato.

Le circostanze eccezionali in cui sono ammesse le deroghe previste sono quelle in cui la deroga è necessaria ai fini del perseguimento degli interessi di lungo termine e della sostenibilità dell'esercizio dell'attività di impresa della Società e del Gruppo o per assicurare la capacità della Società e del Gruppo di stare sul mercato, ed includono a titolo esemplificativo e non esaustivo le seguenti situazioni:

(i) necessità di acquisire e/o trattenere soggetti in possesso di competenze e professionalità ritenute strategiche per gli interessi e/o la sostenibilità delle attività esercitate dalla Società e/o dal Gruppo Nova Re;

(ii) necessità di motivare risorse ritenute strategiche ove il mancato conseguimento dei *target* di *performance* sia legato a circostanze esogene e/o a fattori straordinari e/o non prevedibili e/o comunque indipendenti dall'operato del singolo destinatario della componente incentivante;

(iii) necessità di gestire un avvicendamento di soggetti in ruoli e/o posizioni strategiche per gli interessi e/o la sostenibilità delle attività della Società e/o del Gruppo Nova Re laddove i vincoli contenuti nella Politica di Remunerazione approvata potrebbero limitare le possibilità della Società di attrarre *managers* con le professionalità più adeguate a gestire l'impresa;

(iv) necessità di tutelare il *know-how* aziendale;

(v) interesse della Società a transigere una controversia già insorta e/o che potrebbe insorgere;

(vi) variazioni sensibili del perimetro dell'attività dell'impresa nel corso di validità della Politica di Remunerazione.

Nei casi di deroga alla Politica di Remunerazione previsti dal presente paragrafo la Società applicherà l'iter e gli obblighi previsti dalla Procedura sulle operazioni con parti correlate adottata dalla Società nel rispetto del Regolamento Consob n. 17221/2010 (e s.m.i.), anche nel caso in cui ricorra una fattispecie di esenzione prevista dalla Procedura sulle operazioni con parti correlate (a titolo esemplificativo, ove l'operazione sia qualificabile come di importo esiguo). Resta in ogni caso ferma la necessità di ottenere il previo parere del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2389, comma 3 cod. civ. ove la deroga riguardi la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche.

§ § §

Si riporta di seguito la proposta di deliberazione che verrà sottoposta all'Assemblea degli Azionisti in sede ordinaria, in osservanza delle disposizioni di legge applicabili:

"L'Assemblea degli Azionisti:

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 81-quater del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99;

- preso atto della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;

- tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-ter, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

DELIBERA

di approvare la politica di remunerazione di Nuova Re.SIQ S.p.A. illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58".

§ § §

SEZIONE II

La presente sezione:

- a) fornisce un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo e dei Dirigenti con responsabilità strategiche, evidenziandone la coerenza con la Politica di Remunerazione approvata per l'esercizio 2020 descritta nella Relazione del Consiglio di Amministrazione predisposta ex artt. 123-ter e 125-ter del TUF in occasione dell'Assemblea degli Azionisti del 27 agosto 2020;
- b) illustra analiticamente i compensi loro corrisposti nell'esercizio 2020 a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società, segnalando le eventuali componenti dei suddetti compensi che sono riferibili ad attività svolte in esercizi precedenti all'esercizio 2020 ed evidenziando, altresì, i compensi da corrispondere in uno o più esercizi successivi a fronte dell'attività svolta nell'esercizio 2020.

Si precisa che le informazioni sono fornite nominativamente per i componenti degli organi di amministrazione e di controllo e per il Direttore Generale, e in forma aggregata per gli ulteriori Dirigenti con responsabilità strategiche.

Alla data di approvazione della presente Relazione, non sussistono società collegate.

§ § §

PRIMA PARTE

Componenti della remunerazione dell'esercizio 2020

Si precisa che i membri del Consiglio di Amministrazione percepiscono una remunerazione la cui misura è determinata dall'Assemblea ai sensi dell'art. 2364 del codice civile.

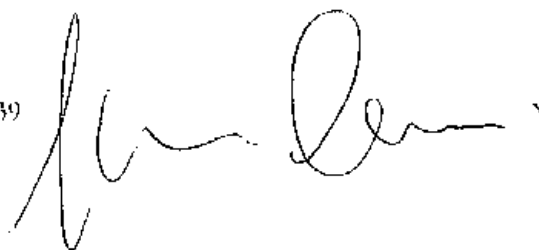
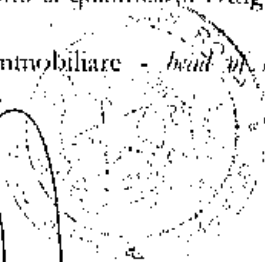
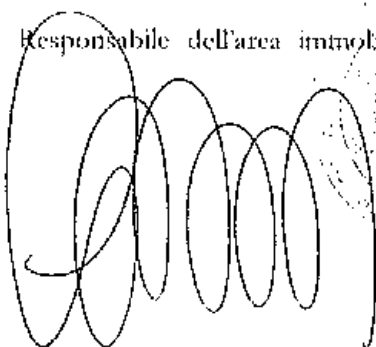
Le ulteriori componenti sono costituite da compensi per l'incarico di membro del Comitato costituito all'interno del Consiglio di Amministrazione.

In particolare, l'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 15 luglio 2020 ha deliberato di riconoscere a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione un compenso base annuo lordo di Euro 20.000,00, fermo restando il disposto dell'art. 2389, comma 3 del codice civile per il caso di attribuzioni di particolari cariche.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 24 luglio 2020, con il parere favorevole del Collegio Sindacale in conformità a quanto previsto dall'art. 2389, comma 3, del codice civile, ha deliberato:

- 1) su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione, di attribuire ai componenti del Comitato Indipendenti le seguenti remunerazioni fisse lorde aggiuntive: Euro 15.000,00 su base annua per il Presidente ed Euro 7.500,00 su base annua per ciascuno degli ulteriori membri;
- 2) su proposta del Comitato Indipendenti, di attribuire al Presidente una remunerazione fissa lorda aggiuntiva su base annua di Euro 80.000,00 per le cariche di Presidente e Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e per le deleghe conferite;
- 3) su proposta del Comitato Indipendenti, di attribuire al Vice-Presidente una remunerazione fissa lorda aggiuntiva su base annua di Euro 10.000,00;
- 4) su proposta del Comitato Indipendenti, di attribuire all'Amministratore Delegato una remunerazione fissa lorda aggiuntiva su base annua di Euro 50.000,00 per le deleghe conferite.

Si rammenta che l'Amministratore Delegato ricopre altresì il ruolo di Direttore Generale della Società e che rivestono la qualifica di Dirigenti con responsabilità strategiche della Società il Responsabile dell'area immobiliare - *head of real estate* (che ha rivestito altresì la carica di



Amministratore con deleghe della Società sino all'Assemblea del 15 luglio 2020) e il CFO e dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Si precisa che, in attuazione della Politica di Remunerazione 2020 approvata dall'Assemblea dei Soci del 28 agosto 2020 (che prevedeva tra l'altro la revoca dei sistemi di incentivazione di breve periodo, MBO 2020, e di medio-lungo periodo, Piano di Performance Share 2019 - 2021, adottati dalla Società ed il rinvio dell'adozione dei nuovi sistemi di incentivazione all'esito del perfezionamento dell'operazione di ricapitalizzazione della Società, che è avvenuto in data 2 novembre 2020) per l'esercizio 2020 non sono state assegnate componenti remunerative variabili ad Amministratore esecutivi, Direttore Generale e Dirigenti con responsabilità strategiche.

In attuazione della Politica di Remunerazione, i membri del Collegio Sindacale percepiscono un emolumento fisso, il cui ammontare è determinato dall'Assemblea all'atto della nomina. In esecuzione delle Politiche e le Procedure di Remunerazione, ai componenti del Collegio Sindacale è preclusa ogni forma di remunerazione variabile.

Attribuzione di indennità e/o benefici per la cessazione della carica o per la risoluzione del rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio 2020

Nel corso dell'esercizio 2020 non sono stati attribuiti indennità e/o benefici per la cessazione dalla carica o per la risoluzione del rapporto di lavoro.

Deroghe applicate alla Politica di Remunerazione per l'esercizio 2020

Nel corso dell'esercizio 2020 non sono state applicate deroghe alla Politica di Remunerazione 2020 approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 27 agosto 2020 ed illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti presentata alla riferita Assemblea.

Applicazione di meccanismi di correzione ex post (claw-back e/o malus)

Nel corso dell'esercizio 2020 non sono stati applicati meccanismi di correzione *ex post* delle componenti remunerative variabili riconosciute per gli esercizi precedenti.

Variazione della retribuzione e informazioni di confronto

Di seguito è illustrato il confronto per gli ultimi due esercizi (nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 della delibera Consob n. 21623 del 10 dicembre 2020) tra la variazione annuale:

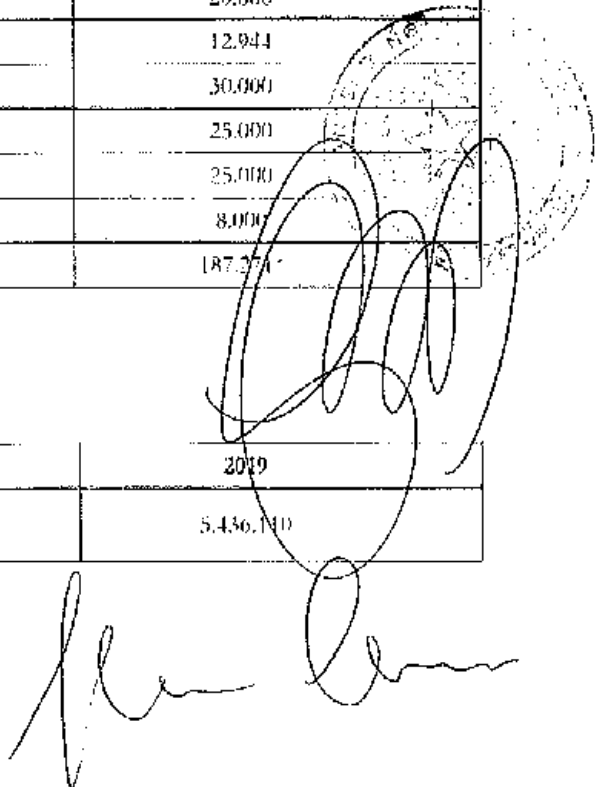
i) della remunerazione totale dei soggetti che nel corso dell'esercizio 2020 hanno rivestito le cariche di Amministratori, Sindaci e Direttore Generale per i quali le informazioni sono fornite nominativamente:

valori in Euro	2020	2019
Giuseppe Cremonesi	100.000	100.000
Stefano Cervone	418.338	423.032*
Andrea Maria Azzaro	12.698	5.315
Giuseppe Caputi	26.986	50.000
Claudio Carnerà	283.455	302.475*
Gian Marco Committeri	33.386	27.295
Elisabetta Maggini	20.000	20.000
Antonietta Fasano	0	6.959
Luisa Scovazzo	20.000	22.343
Giuseppe Pecoraro	14.896	20.888
Serena La Torre	23.438	12.944
Luigi Mandolesi	30.000	30.000
Anna Rita De Mauro	25.000	25.000
Giovanni Naccarato	25.000	25.000
Felice Duca	8.000	8.000
Cesrone Giovanti	183.291	187.271*

*inclusi fondi pensione integrativi ed eventuali polizze assicurative

ii) dei risultati della Società:

valori in Euro	2020	2019
Ricavi lordi consolidati da locazione	5.977.903	5.436.110



EBITDA consolidato	297,321	146,925
Net Loan to Value	(9,320,485)	371,137
Patrimonio netto di Gruppo	83,371,110	68,340,833

iii) della remunerazione annua lorda media, parametrata sui dipendenti a tempo pieno, dei dipendenti diversi dai soggetti la cui remunerazione è rappresentata nominativamente nella presente sezione della Relazione;

	2020	2019
Euro	46,404	47,342

Voto espresso dall'Assemblea degli Azionisti del 15 luglio 2020 sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 15 luglio 2020 ha espresso parere negativo in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti registrando n. 538.339 voti favorevoli (pari al 7,44% circa delle azioni rappresentate in Assemblea e al 4,89% circa del capitale sociale), n. 6.041.028 voti contrari (pari al 83,49% circa delle azioni rappresentate in Assemblea e al 54,86% circa del capitale sociale) e n. 656.144 astensioni (pari al 9,07% circa delle azioni rappresentate in Assemblea e al 5,96% circa del capitale sociale). Il Consiglio di Amministrazione ha conseguentemente preso atto di tale parere negativo ed ha presentato all'Assemblea degli Azionisti del 27 agosto 2020 una nuova Politica di Remunerazione 2020, che è stata approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 27 agosto 2020 con n. 7.281.957 voti favorevoli (pari al 99,98% circa delle azioni rappresentate in Assemblea e al 66,12% circa del capitale sociale).

Proposta di delibera sulla seconda sezione

Il resoconto tabellare di seguito presentato per l'informativa all'Assemblea degli Azionisti fornisce un consuntivo in materia di compensi corrisposti nell'esercizio 2020.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, l'Assemblea dei Soci è chiamata a deliberare, in senso favorevole o contrario sulla seconda sezione della Relazione prevista dall'art. 123-ter, comma 4, del TUF e tale deliberazione non sarà vincolante ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF.

Si riporta, pertanto, di seguito la proposta di deliberazione sottoposta all'Assemblea degli Azionisti dal Vostro Consiglio di Amministrazione, in osservanza delle disposizioni di legge applicabili:

"L'Assemblea degli Azionisti;

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99;

- preso atto della seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;

- tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione non sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

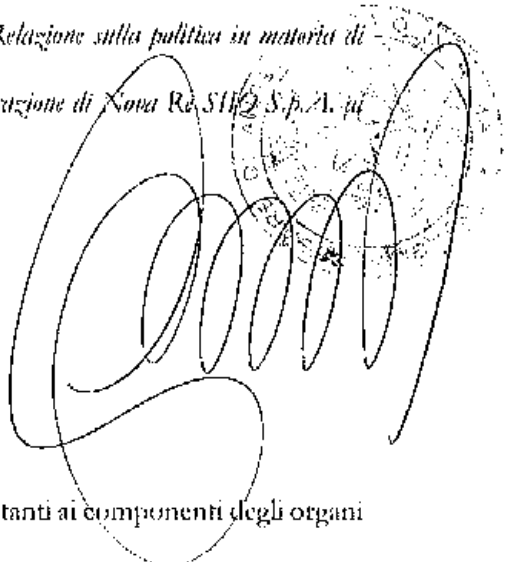
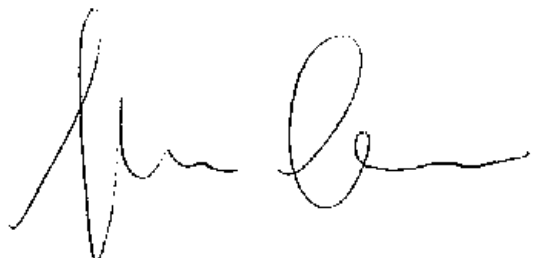
DELIBERA

di esprimere parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIF2 S.p.A. ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58".

§ § §

SECONDA PARTE

Nelle tabelle che seguono sono indicati gli emolumenti spettanti ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società che



hanno rivestito le rispettive cariche nel corso dell'esercizio 2020, secondo i criteri indicati nell'Allegato 3A al Regolamento Finanziario.

In particolare, nei compensi fissi per la carica sono indicati separatamente, eventualmente in nota e secondo un criterio di competenza, tra l'altro: (i) gli emolumenti di competenza deliberati dall'Assemblea, ancorché non corrisposti; (ii) i compensi ricevuti per lo svolgimento di particolari cariche, ex art. 2389, comma 3, cod. civ.; (iii) le retribuzioni fissate da lavoro dipendente al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a carico del dipendente, escludendo gli oneri previdenziali obbligatori collettivi a carico della Società e accantonamento TFR; nella colonna benefici non monetari sono indicati i *fringe benefits* (secondo un criterio di imponibilità fiscale) comprese le eventuali polizze assicurative; negli altri compensi sono indicati, separatamente e secondo un criterio di competenza, tutte le eventuali ulteriori retribuzioni derivanti da altre prestazioni fornite.

Nella tabella sono inclusi tutti i soggetti che nel corso dell'esercizio 2020 hanno ricoperto, anche per una frazione di periodo, la carica di componente dell'organo di amministrazione o di controllo o di dirigente con responsabilità strategiche.

§ § §

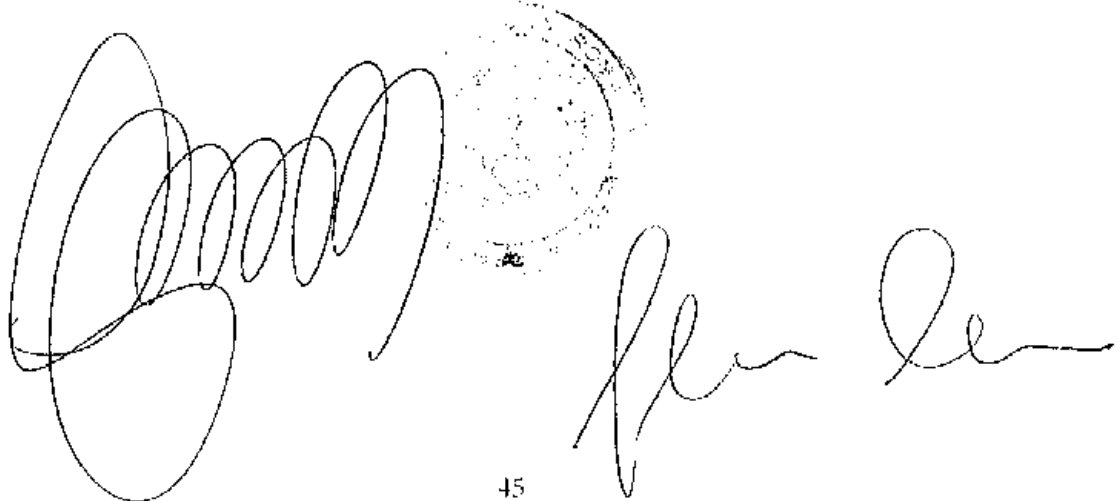
TABELLE
COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E AI DIRIGENTI

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)		
Nome e cognome	CARICA	Periodo per cui è stata occupata la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a società	Compensi variabili non coperti	Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili	Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi di equity	Indicatore di rischio connesso all'esercizio del rapporto di lavoro
Giuliano Ciaramusa	Presidente del CdA	01.01.2020 31.12.2020	Assemblea approvante bilancio 2020				Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 100.000*							€ 100.000*		
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				€ 100.000*							€ 100.000*		

NOTE: (*) Importo comprensivo del compenso di Funziario per l'anno 2019/20 e del compenso fisso aggiuntivo per la carica di Presidente del CdA e di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno a gestione dei rischi di Euro 20.000,00.

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)		
Nome e cognome	CARICA	Periodo per cui è stata occupata la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a società	Compensi variabili non coperti	Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili	Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi di equity	Indicatore di rischio connesso all'esercizio del rapporto di lavoro
Stefano Cervone	Consigliere Delegato	01.01.2020 31.12.2020	Assemblea approvante bilancio 2020				Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 392.382*					€ 23.956		€ 416.338*		
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				€ 392.382*					€ 23.956		€ 416.338*		

NOTE: (*) Importo comprensivo del compenso per la carica di consigliere di Euro 20000,00 e del compenso fisso aggiuntivo di Consigliere Delegato di Euro 31000,00.



45

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indicatore di fine carica e/o cessazione del rapporto di lavoro
Gian Marco Gonnatti	Consigliere	01.01.2020 31.12.2020	Assemblea approvazione bilancio 2020			Bonus e altri incentivi	Partecipazioni agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 24.617	€ 40.769					€ 22.386		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				24.617	€ 40.769					€ 22.386		

Note: Importo complessivo dei compensi da Consigliere per Euro 20.000 per l'intero anno. Il compenso fisso aggiuntivo per la carica di Vice Presidente del CdA per Euro 10.000 e per la carica di Presidente del Comitato Indipendente per Euro 10.000 sono relativi al periodo dal 15 luglio al 31 dicembre 2020.

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)		(H)	(I)	(J)	(K)	
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indicatore di fine carica e/o cessazione del rapporto di lavoro
Andrea Maria Azzurro	Consigliere	13.07.2020 13.07.2020	Assemblea approvazione bilancio 2020			Bonus e altri incentivi	Partecipazioni agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 9.235	€ 3.463					€ 12.698		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				€ 9.235	€ 3.463					€ 12.698		

Note

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)		(H)	(I)	(J)	(K)	
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indicatore di fine carica e/o cessazione del rapporto di lavoro
Giulio Copati	Consigliere	01.01.2020 31.12.2020	Assemblea approvazione bilancio 2020			Bonus e altri incentivi	Partecipazioni agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 18.800	€ 8.296					€ 26.296		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				€ 18.800	€ 8.296					€ 26.296		

Note: Importo complessivo dei compensi da Consigliere per Euro 20.000 e del compenso fisso aggiuntivo per la carica di Vice Presidente del CdA per Euro 10.000 e per la carica di Presidente del Comitato Indipendente per Euro 15.000 per il periodo dal 1° gennaio al 15 luglio 2020.

(A)	(B)	(C)	(D)	(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata esercitata la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a risultati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indicanti di fine carica o cessazione del rapporto di lavoro
Claudio Caracci	Consigliere	01/01/2020 15/02/2021	Assemblea approvazione bilancio 2019			Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 209.155*				€ 24.300		€ 209.155*		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				€ 209.155*				€ 24.300		€ 209.155*		

Note: (*) Impatto comprensivo dei compensi per la carica di consigliere di linea 2016/2017 e del compenso fisso aggiuntivo di Consigliere con delega di Euro 30.000,00 per il periodo dal 1° gennaio al 15 luglio 2019.

(A)	(B)	(C)	(D)	(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata esercitata la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a risultati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indicanti di fine carica o cessazione del rapporto di lavoro
Risabetta Maggini	Consigliere	01/01/2020 11/12/2020	Assemblea approvazione bilancio 2020			Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 201.000						€ 201.000		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				€ 201.000						€ 201.000		

Note

(A)	(B)	(C)	(D)	(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata esercitata la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a risultati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indicanti di fine carica o cessazione del rapporto di lavoro
Luigia Scivanzano	Consigliere	01/01/2020 11/12/2020	Assemblea approvazione bilancio 2020			Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 201.000						€ 201.000		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				€ 201.000						€ 201.000		

Note

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)		(H)	(I)	(J)	(K)	
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione al consiglio	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indicazioni di fine carica e cessazioni del rapporto di lavoro
Giuseppe Pecutaro	Consigliere	21.07.2019 12.07.2020	Assemblea approvazione bilancio 2019			Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 10.873	€ 4.063					€ 14.936		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				€ 10.873	€ 4.063					€ 14.936		

Note: Note: Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 e del compenso fisso aggiuntivo per la carica di soci della Comitato Indipendenti per Euro 7.500 per il periodo dal 30 marzo 2019 al 15 luglio 2020.

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)		(H)	(I)	(J)	(K)	
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione al consiglio	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indicazioni di fine carica e cessazioni del rapporto di lavoro
Serena La Torre	Consigliere	01.01.2020 31.12.2020	Assemblea approvazione bilancio 2020			Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 20.000	€ 7.438					€ 27.438		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				€ 20.000	€ 7.438					€ 27.438		

Note: Note: Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 e del compenso fisso aggiuntivo per la carica di membri del Comitato Indipendenti per Euro 7.500, quest'ultimo per periodo dal 15 luglio al 31 dicembre 2020.

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)		(H)	(I)	(J)	(K)	
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione al consiglio	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indicazioni di fine carica e cessazioni del rapporto di lavoro
Luigi Mandolisi	Presidente Collegio Sindacale	01.01.2020 31.12.2020	Assemblea approvazione bilancio 2020			Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 3.000						€ 3.000		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				€ 3.000						€ 3.000		

Note:

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)		(H)	(I)	(J)	(K)	
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata percepita la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a consulti	Compensi variabili non equità		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o cessazione del rapporto di lavoro
Anna Rita de Alagni	Sindaco effettivo	01.01.2020 31.12.2020	Assemblea approvazione bilancio 2020			Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 25.000						€ 25.000		
(II) Compensi da controllare e collegare												
(III) Totale				€ 25.000						€ 25.000		
Note												

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)		(H)	(I)	(J)	(K)	
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata percepita la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a consulti	Compensi variabili non equità		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o cessazione del rapporto di lavoro
Giuseppe Nocerato	Sindaco effettivo	01.01.2020 31.12.2020	Assemblea approvazione bilancio 2020			Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				€ 25.000						€ 25.000		
(II) Compensi da controllare e collegare												
(III) Totale				€ 25.000						€ 25.000		
Note												

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)		(H)	(I)	(J)	(K)	
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata percepita la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a consulti	Compensi variabili non equità		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o cessazione del rapporto di lavoro
Felice Duca	Sindaco Effettivo	01.01.2020 31.12.2020	Assemblea approvazione bilancio 2021			Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio												
(II) Compensi da controllare e collegare				€ 8.000						€ 8.000		
(III) Totale				€ 8.000						€ 8.000		
Note												

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)		(H)	(I)	(J)	(K)	(L)
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata assegnata la carica	Leghiera della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione societaria	Compensi variabili (in euro)		Rendite non finanziarie	Altri compensi	Totale	Equivalenza computazionale	Includi di obbligazioni e derivati del rapporto di lavoro
Capitolo: Dirigente con responsabilità strategiche	Chief Financial Officer e Dirigente Finanziario	01.01.2020 31.12.2020	Revisore			Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella misura che segue il bilancio				€ 162.384*				€ 22.821		€ 185.205*		
(II) Compensi da controllare e collimare												
(III) Totale				€ 162.384*				€ 22.821		€ 185.205*		

Note: (*) L'importo riguarda i compensi percepiti nell'esercizio 2020 da lavoro dipendente ed Euro 100.800,00 per il ruolo di Dirigente Finanziario.

TABELLA 1: Partecipazioni dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo e dei dirigenti con responsabilità strategiche

Nome	Carica in Nova Re SIIQ S.p.A.	Partecipazioni in Nova Re alla data del 31.12.2020
Giuseppe Cremonesi	Presidente del Consiglio di Amministrazione	335 azioni, pari allo 0,0015% del capitale sociale
Claudio Carserà	Amministratore con deleghe fino all'Assemblea dei Soci del 15/07/2020 - Dirigente con responsabilità strategiche	20 azioni, pari allo 0,00009% del capitale sociale

§ § §

Roma, 15 marzo 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Giuseppe Cremonesi

ALL'€ DEL NOG. N. 3117

NOVA RE SIIQ S.P.A.

SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI CPI PROPERTY GROUP S.A.

SEDE LEGALE IN VIA ZARA N. 28 – 00198 ROMA – CAPITALE SOCIALE EURO 63.264.527,93 I.V.

CF/P.IVA/R.GISTRO IMPRESE N. 00388570426 R.I.A. N. 1479336

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA NOVA RE SIIQ S.P.A. AI
SENSI DELL'ART. 125-TER DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58 SUI PUNTI PRIMO,
SECONDO, QUINTO E SESTO ALL'ORDINE DEL GIORNO DELLA PARTE ORDINARIA
DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA E ORDINARIA DEGLI AZIONISTI CONVOCATA PER IL
26 APRILE 2021 IN PRIMA CONVOCAZIONE**

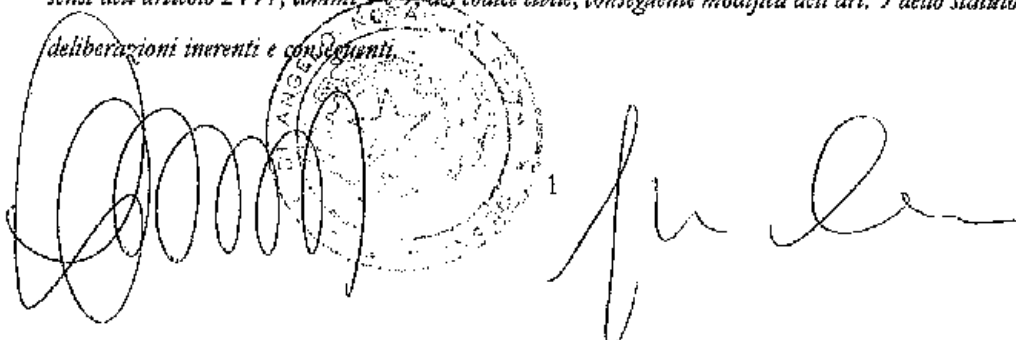
Signori Azionisti,

in osservanza dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (c.d. "TUF"), come successivamente integrato e modificato, nonché degli artt. 73 e 84-ter del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99 (c.d. "Regolamento Emittenti"), come successivamente modificato e integrato, e nel rispetto di quanto previsto nell'Allegato 3A del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito anche la "Società" o l'"Emittente" o "Nova Re") mette a Vostra disposizione la presente relazione illustrativa sui punti primo, secondo, quinto e sesto all'ordine del giorno della parte ordinaria dell'Assemblea dei Soci convocata, in sede ordinaria e straordinaria, presso la sede legale della Società in Roma, Via Zara n. 28, in prima convocazione per il giorno 26 aprile 2021 alle ore 16:00 ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 27 aprile 2021, stessi luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

Parte Straordinaria

1. *Proposta di aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e inserimento dell'art. 28; deliberazioni inerenti e conseguenti.*
2. *Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.*



The image shows a handwritten signature in black ink on the left side of the page. To the right of the signature is a circular stamp. The stamp contains the text "CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE" at the top and "NOVA RE SIIQ S.P.A." at the bottom. In the center of the stamp, there is a smaller circular emblem with a star and some illegible text. The signature and stamp are positioned over the bottom part of the second item in the list of the agenda.

Parte Ordinaria

1. *Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
2. *Politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 2.1. *approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;*
 - 2.2. *voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.*
3. *Nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri; determinazione della durata della carica e del compenso; autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 3.1. *determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;*
 - 3.2. *determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;*
 - 3.3. *nomina degli Amministratori e del Presidente;*
 - 3.4. *determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;*
 - 3.5. *autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile.*
4. *Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2021-2023; determinazione del compenso; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 4.1. *nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;*
 - 4.2. *determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.*
5. *Risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società Rja Grunt Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029, con determinazione del relativo corrispettivo; deliberazioni inerenti e conseguenti.*
6. *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 15 luglio 2020 per quanto non utilizzata; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

PARTE ORDINARIA

1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

si informa che ogni commento relativo al primo punto all'ordine del giorno della parte ordinaria, inclusa la relativa proposta di deliberazione, è ampiamente contenuto nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020, comprendente il progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, la Relazione sulla gestione degli Amministratori, e l'attestazione di cui all'art. 154-bis, comma 5, del TUF, che verrà messa a disposizione del pubblico entro l'apertura dei mercati del 6 aprile 2021 (dal momento che il termine di ventuno giorni prima della data dell'Assemblea in prima convocazione cade in giorno festivo) presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it, insieme con la Relazione del Collegio Sindacale e la Relazione della Società di Revisione.

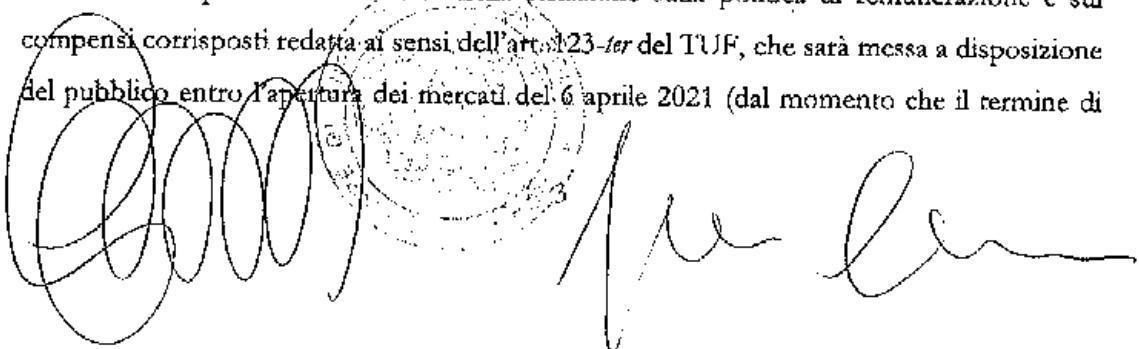
§ § §

2. Politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti:

- 2.1. approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;***
- 2.2. voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.***

Signori Azionisti,

si informa che ogni commento relativo al secondo punto all'ordine del giorno della parte ordinaria è ampiamente contenuto nella Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, che sarà messa a disposizione del pubblico entro l'apertura dei mercati del 6 aprile 2021 (dal momento che il termine di

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be a cursive name, possibly starting with 'M' or 'M.'. The stamp is partially obscured by the signature.

ventuno giorni prima della data dell'Assemblea in prima convocazione cade in giorno festivo) presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato l'Info all'indirizzo www.linfo.it.

Si rammenta che la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti si compone di due sezioni: (i) l'una dedicata all'illustrazione chiara e comprensibile della politica di remunerazione dei componenti dell'organo di amministrazione, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento agli esercizi 2021-2023 e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 del codice civile, dei componenti dell'organo di controllo, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica; (ii) l'altra volta a fornire in modo chiaro e comprensibile un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione degli organi di amministrazione e controllo, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche e a descrivere i compensi corrisposti nell'esercizio 2020.

Si precisa che, ai sensi del vigente art. 123-ter del TUF (come modificato dal D. Lgs. 10 maggio 2019 n. 49), l'Assemblea è tenuta a esprimere il proprio voto sia sulla politica di remunerazione illustrata nella prima sezione, che sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti. Ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-ter del TUF, la deliberazione sulla politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sarà vincolante. La deliberazione sulla seconda sezione della Relazione invece non sarà vincolante, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 123-ter, comma 6 del TUF.

§ § §

PROPOSTE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Si invita pertanto l'Assemblea ad approvare le seguenti proposte di deliberazione:

1) "L'Assemblea degli Azionisti:

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99;

- preso atto della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;

- tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente

deliberazione sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

DELIBERA

di approvare la politica di remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58";

e

2) "L'Assemblea degli Azionisti:

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99;

- preso atto della seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;

- tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione non sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

DELIBERA

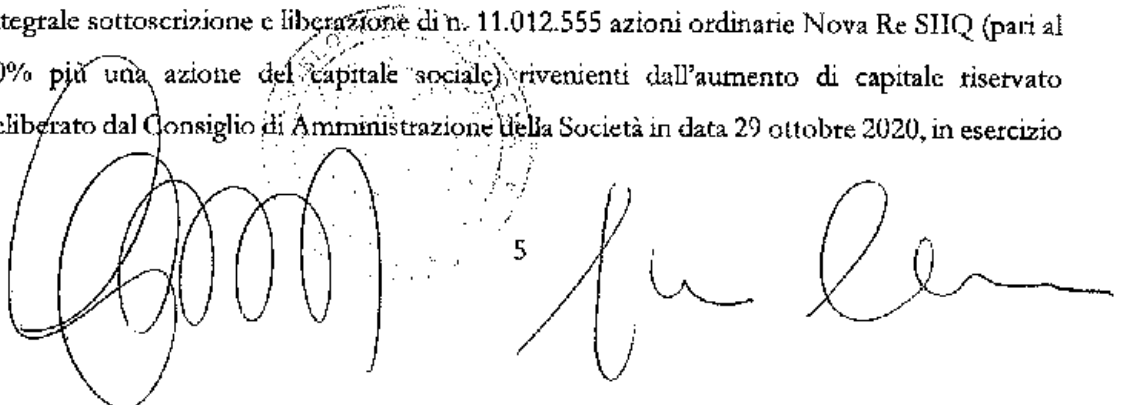
di esprimere parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58".

§ § §

5. Risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029, con determinazione del relativo corrispettivo; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

come noto, in data 2 novembre 2020 CPI Property Group S.A. ("CPI"), all'esito della integrale sottoscrizione e liberazione di n. 11.012.555 azioni ordinarie Nova Re SIIQ (pari al 50% più una azione del capitale sociale) rivenienti dall'aumento di capitale riservato deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 ottobre 2020, in esercizio



The bottom of the page features two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a large, stylized cursive signature. The signature on the right is a smaller, more legible cursive signature. Between the two signatures is a circular stamp, partially obscured by the left signature, which contains the number '5'.

parziale della delega conferita ai sensi dell'art. 2443 cod. civ. dall'Assemblea degli Azionisti del 27 agosto 2020, ha acquisito il controllo di diritto della Società, promuovendo successivamente l'offerta pubblica di acquisto totalitaria ai sensi degli artt. 106 comma 1 e 109 del TUF. All'esito dell'OPA conclusa il 29 gennaio 2021, CPI è venuto a detenere n. 20.360.573 azioni ordinarie Nova Re SIQ, pari al 92,44% circa del capitale sociale della Società, dando conseguentemente avvio al processo di ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni (in corso alla data di approvazione della presente Relazione).

In ragione di tale cambio di controllo, la Società è entrata a far parte del Gruppo CPI, la cui revisione legale dei conti è affidata alla società di revisione EY, mentre – come noto – l'incarico di revisione legale dei conti di Nova Re SIQ attualmente in essere è stato conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. per gli esercizi 2017-2025 dall'Assemblea del 28 aprile 2017.

E' quindi emersa l'opportunità di procedere alla sostituzione della attuale società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. con la società di revisione EY S.p.A., attualmente incaricata della revisione legale dei conti di CPI e del Gruppo CPI, già società di revisione legale dei conti della Società per il novennio 2008-2016, e ciò: (i) in un'ottica di razionalizzazione, economicità ed efficientamento delle attività di revisione all'interno del nuovo contesto societario di riferimento; (ii) in conformità con quanto previsto dagli artt. 13, commi 4 e 6, e 17, comma 1, del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 7 del D.M. n. 261/2012.

In data 3 marzo 2021 la Società ha quindi richiesto alla Ria Grant Thornton S.p.A. la disponibilità di addiventare – con decorrenza dall'approvazione del bilancio dell'esercizio 2020 da parte della prossima Assemblea dei Soci, successiva all'emissione delle relazioni di revisione sui bilanci di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2020 – alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale dei conti conferito dall'Assemblea ordinaria del 28 aprile 2017, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 7 del D.M. n. 261/2012.

In data 12 marzo 2021 Ria Grant Thornton S.p.A. ha comunicato la disponibilità a risolvere consensualmente in via anticipata, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 7 del D.M. n. 261/2012, l'incarico di revisione legale attualmente in essere, confermando che la risoluzione consensuale non comporterà effetti economici e/o penali a carico della Società; detta comunicazione costituisce le Osservazioni della società di revisione ai sensi dell'art. 7, comma del D.M. n. 261/2012, che si allegano alla presente Relazione.

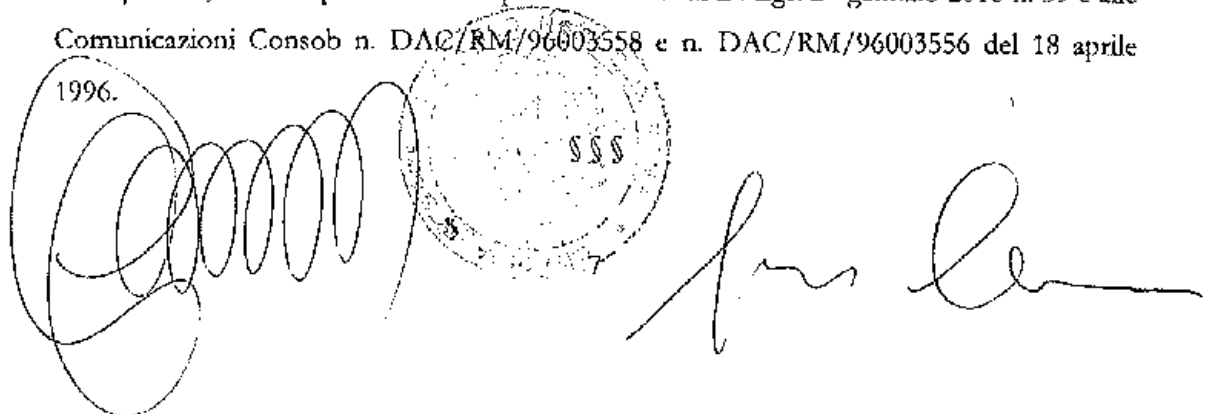
Si rammenta che, ai sensi dell'art. 13, comma 6, del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 7, comma 3, del D.M. n. 261/2012, la risoluzione avrà effetto dalla data di efficacia della delibera assembleare di conferimento del nuovo incarico di revisione dei conti per il novennio 2021-2029 alla società EY S.p.A., revisore del Gruppo CPI.

Il Collegio Sindacale della Società ha quindi provveduto a rilasciare: (i) ai sensi dell'art. 7, comma 2, del D.M. n. 261/2012, il proprio parere favorevole circa la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico alla Ria Grant Thornton S.p.A., e (ii) ai sensi dell'art. 16, par. 2 Reg. UE 537/2014, la propria raccomandazione motivata relativa al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti della Società per gli esercizi dal 2021 al 2029 alla società di revisione EY S.p.A., revisore della Capogruppo CPI e del Gruppo CPI, in ragione dell'intervenuto cambio di controllo ex art. 2359 cod. civ. e 93 del TUF della Società, ritenendo che l'allineamento delle attività di revisione di Gruppo sia di interesse della Società, in quanto consentirebbe di conseguire vantaggi sul piano organizzativo, attraverso una maggiore efficienza ed efficacia delle attività di revisione legale, con costi pressoché allineati a quelli dell'attuale società di revisione, reputando, in ogni caso, garantita la continuità dell'attività di revisione legale. La documentazione rilasciata dal Collegio Sindacale è allegata alla presente Relazione.

Nel rispetto della normativa, anche regolamentare, vigente, il Vostro Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle osservazioni della Società Ria Grant Thornton S.p.A. sull'ipotesi di risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione, del parere favorevole e della raccomandazione motivata del Collegio Sindacale, ha deliberato, per quanto di propria competenza, di aderire integralmente alla raccomandazione del Collegio Sindacale e conseguentemente di sottoporre all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti la proposta di risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito a Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e di contestuale conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti della Società per gli esercizi dal 2021 al 2029 alla società di revisione EY S.p.A.

Si rammenta che l'Assemblea dovrà altresì approvare il corrispettivo spettante alla società di revisione per l'intera durata dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo, in ottemperanza alle disposizioni di cui al D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e alle Comunicazioni Consob n. DAC/RM/96003558 e n. DAC/RM/96003556 del 18 aprile

1996.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "S.S.S." in the center and "S" at the bottom. To the right of the stamp, there is another handwritten signature in black ink.

Proposta di deliberazione del Consiglio di Amministrazione

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

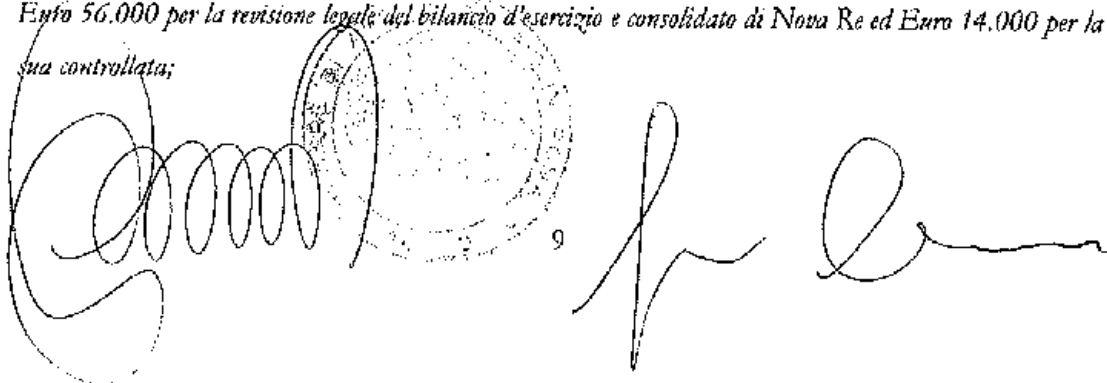
L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti,

- preso atto delle motivazioni sottese alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico conferito alla società *Ria Grant Thornton S.p.A.*, come delineate nella Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58;
- preso atto delle osservazioni formulate dalla società *Ria Grant Thornton S.p.A.* in merito alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale dei conti della Società;
- preso atto del parere favorevole del Collegio Sindacale circa la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico alla *Ria Grant Thornton S.p.A.*, e della raccomandazione motivata del medesimo organo di controllo relativa al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti della Società per gli esercizi dal 2021 al 2029 alla società di revisione *EY S.p.A.*, attualmente incaricata della revisione legale dei conti della controllante *CPI Property Group S.A.* e del Gruppo *CPI*;
- visti gli artt. 13 e 17 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, l'art. 7 del D.M. 28 dicembre 2012 n. 261 e l'art. 16 del Reg. UE n. 537/2014;

DELIBERA

- 1)** di approvare, ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e del D.M. 28 dicembre 2012 n. 261, la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale dei conti conferito dall'Assemblea Ordinaria dei Soci del 28 aprile 2017 alla società di revisione *Ria Grant Thornton S.p.A.* con riferimento agli esercizi residui dal 2021 al 2025, con efficacia dalla data dell'adunanza delibera assembleare di conferimento del nuovo incarico di revisione legale;
- 2)** di conferire, ai sensi del Reg. UE n. 537/2014 e del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, alla società *EY S.p.A.*, relativamente a ciascun anno del novennio 1° gennaio 2021 - 31 dicembre 2029, secondo i termini e le modalità indicate nella proposta per i servizi di revisione legale dei conti per il novennio 2021-2029 formulata dalla società di revisione medesima, l'incarico per:
 - la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della *Nova Re SHQ S.p.A.*, ai sensi dell'art. 14, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n. 39/10 e dell'art. 10 del Reg. UE n. 537/2014;
 - l'attività di verifica nel corso di ciascuno dei nove esercizi della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione delle scritture contabili, ai sensi dell'art. 14 comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 39/10;
 - la revisione legale limitata del bilancio semestrale abbreviato per ciascuno dei nove periodi infrannuali con chiusura dal 30 giugno 2021 al 30 giugno 2029 della Società;

- l'espressione del giudizio e della dichiarazione richiesti ai sensi dell'art. 14, comma 2, lett. e) del D. Lgs. n. 39/2010, nonché la verifica ed espressione del giudizio richiesti ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4 del D. Lgs. n. 58/1998 e la verifica richiesta dall'art. 123-ter, comma 8-bis del D. Lgs. n. 58/1998;
 - le attività volte alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali;
 - ove applicabile, le attività di verifica sulle dichiarazioni di carattere non finanziario e sulle informazioni di cui al D. Lgs. 30 dicembre 2016 n. 254 e le relative attestazioni;
 - la revisione legale del reporting package predisposto ai fini del consolidamento, dalle società controllate, direttamente o indirettamente dalla Società, selezionate ad ogni esercizio di reporting, sulla base della rilevanza che ciascuna di esse assume ai fini della revisione del bilancio consolidato;
 - la revisione legale limitata del reporting package semestrale dalla Società e delle società controllate, selezionate ad ogni periodo di reporting, sulla base della rilevanza che ciascuna di esse assume ai fini della revisione del bilancio consolidato semestrale abbreviato;
 - la revisione legale del bilancio d'esercizio della società controllata italiana Cortese Immobiliare S.r.l., ivi compresa la verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, nonché le verifiche per le sottoscrizioni delle dichiarazioni fiscali rese ai sensi della normativa fiscale vigente;
 - le ulteriori attività previste dalle norme, anche regolamentari, applicabili;
- 3) di determinare il corrispettivo spettante alla società di revisione EY S.p.A. in Euro 70.000 oltre IVA per ciascuno dei nove esercizi dal 2021 al 2029, con le seguenti precisazioni:
- il corrispettivo ricomprende le attività sopra elencate svolte da EY S.p.A. per la società controllante Nova Re SIIQ S.p.A. e per la società controllata;
 - al corrispettivo annuo sopra indicato verranno aggiunti (i) i rimborsi per le spese sostenute per lo svolgimento dell'incarico, quali le spese per la permanenza fuori sede ed i trasferimenti, nella stessa misura in cui sono sostenute; (ii) le spese accessorie relative alla tecnologia ed ai servizi di segreteria e comunicazioni da fatturarsi nella misura forfettaria dell'8% del corrispettivo annuo, oltre l'IVA;
 - gli onorari verranno adeguati annualmente a partire dal 1° luglio 2022 e così ad ogni 1° luglio successivo in base alla variazione totale dell'indice ISTAT relativo al costo della vita rispetto all'anno precedente (base giugno 2021);
 - il numero delle ore stimate per lo svolgimento delle attività di revisione nei confronti della Nova Re SIIQ S.p.A. e della sua società controllata ammonta, per ciascuno dei nove esercizi dal 2021 al 2029, ad Euro 56.000 per la revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato di Nova Re ed Euro 14.000 per la sua controllata;



The image shows a handwritten signature in black ink on the left side of the page. To the right of the signature is a circular stamp, which appears to be a company seal or official stamp, though the text within it is illegible. Further to the right, there is another handwritten signature or mark.

• *al verificarsi di circostanze eccezionali od imprevedibili rispetto al momento del conferimento dell'incarico, il compenso potrà essere adeguato a consuntivo in conformità ai criteri indicati nella Comunicazione Consob n. D.AC/RM/96003556 del 18 aprile 1996;*

4) *di conferire al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Presidente e al Consigliere Delegato, in via tra loro disgiunta, ogni più ampio potere occorrente per l'espletamento di tutte le formalità inerenti alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione a Ria Grant Thornton S.p.A., al conferimento del nuovo incarico di revisione a EY S.p.A. e alla esecuzione della presente delibera.”*

§ § §

6. 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 15 luglio 2020 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Vi rammentiamo che, con deliberazione assunta il 15 luglio 2020, avete autorizzato l'acquisto di azioni ordinarie proprie in misura non eccedente la quinta parte del capitale sociale, e così per massime n. 2.202.510 (duemilioni duecento due milacinquecentodieci) azioni ordinarie, per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data del 1° gennaio 2021.

Con l'occasione della prossima Assemblea, riteniamo utile sottoporre alla Vostra approvazione una nuova proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea il 15 luglio 2020, per quanto non utilizzato.

Vi informiamo che alla data di approvazione della presente Relazione la Società detiene direttamente n. 38.205 azioni proprie.

6.1 Motivazioni per le quali è richiesta l'autorizzazione all'acquisto ed alla disposizione di azioni proprie.

Come da prassi invalsa tra gli emittenti quotati, la richiesta di autorizzazione ad effettuare operazioni di acquisto di azioni proprie e, a certe condizioni, di disposizione delle stesse, nel rispetto della parità di trattamento degli Azionisti e della normativa – anche regolamentare – applicabile, ivi inclusi il Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del

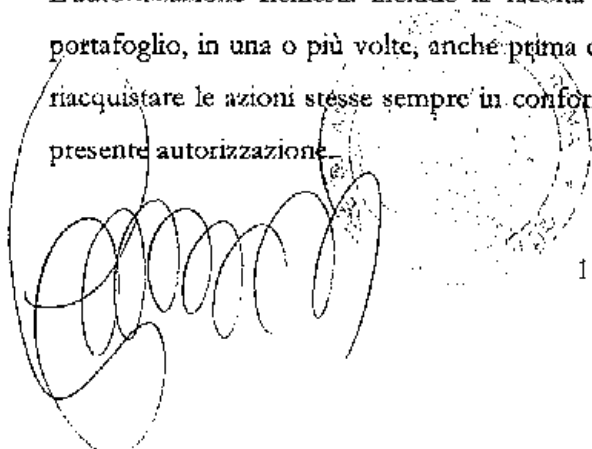
Consiglio del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato e le relative norme tecniche di regolamentazione, è motivata dall'opportunità di consentire alla Società:

- di poter acquistare, cedere e/o assegnare azioni proprie (od opzioni a valere sulle medesime) in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società, nonché (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci;
- di poter intervenire, nell'interesse della Società e di tutti i Soci, in rapporto a situazioni contingenti di mercato, per svolgere un'attività che migliori la liquidità del titolo stesso, favorendo il regolare andamento delle contrattazioni;
- di poter utilizzare le azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse a progetti industriali o commerciali o comunque di interesse per la Società o per il Gruppo in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambi o di cessioni di pacchetti azionari o di costituzione di garanzie sui medesimi;
- di poter procedere ad investimenti in azioni della Società qualora l'andamento delle quotazioni di borsa o l'entità della liquidità disponibile possano rendere conveniente, sul piano economico, tale operazione; il tutto, naturalmente, nel rispetto della normativa, anche europea, applicabile in materia di abusi di mercato ed assicurando sempre la parità di trattamento degli Azionisti.

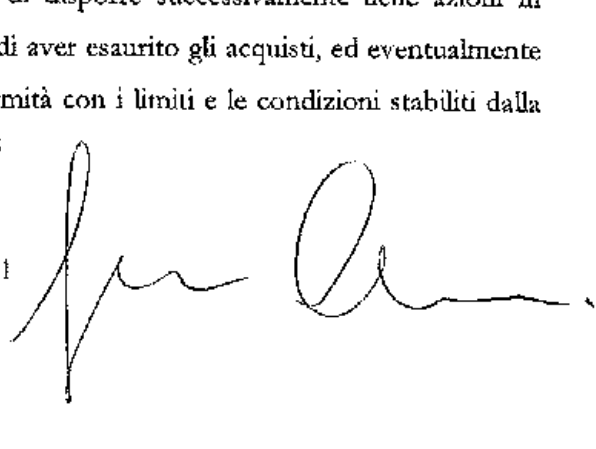
6.2 Numero massimo, categoria e valore nominale delle azioni alle quali si riferisce la proposta di autorizzazione.

L'autorizzazione che il Consiglio di Amministrazione richiede all'Assemblea riguarda atti di acquisto delle azioni della Società 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. 4.405.021 (quattromilioniquattrocentocinquemilaventuno) 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 richiesta include la facoltà di disporre successivamente delle azioni in portafoglio, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti, ed eventualmente riacquistare le azioni stesse sempre in conformità con i limiti e le condizioni stabiliti dalla presente autorizzazione.



11



6.3 Informazioni utili per la valutazione del rispetto della disposizione prevista dall'articolo 2357, comma 3 del codice civile.

Come detto, il valore nominale delle azioni per le quali si richiede l'autorizzazione all'acquisto non potrà eccedere il limite previsto dall'art. 2357, comma 3 del codice civile corrispondente alla quinta parte del capitale sociale *pro-tempore* dell'Emittente, tenendosi conto a tale fine delle azioni possedute dalla Società e di quelle che dovessero essere acquisite dalle società controllate.

Alle società controllate saranno comunque impartite specifiche disposizioni affinché segnalino con tempestività l'eventuale acquisizione di azioni effettuata ai sensi degli articoli 2359-*bis* e seguenti del codice civile.

6.4 Durata per la quale si richiede l'autorizzazione.

L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è richiesta per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data in cui l'Assemblea adotterà la corrispondente deliberazione.

L'autorizzazione a disporre delle azioni proprie, anche prima che vengano esauriti gli acquisti, viene richiesta senza limiti di tempo.

6.5 Corrispettivo minimo e massimo e valutazioni di mercato.

Acquisto di azioni proprie

Il prezzo di acquisto di ciascuna delle azioni proprie dovrà essere, come minimo, non inferiore del 20% (venti per cento) e, come massimo, non superiore del 20% (venti per cento) al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul Mercato Telematico Azionario il giorno precedente l'acquisto o l'annuncio dell'operazione, a seconda delle modalità tecniche individuate dal Consiglio di Amministrazione (e, quindi, in caso di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita, il Consiglio individuerà il prezzo di acquisto avendo riguardo al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul Mercato Telematico Azionario il giorno precedente la comunicazione al mercato della deliberazione consiliare riguardante il programma di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita).

Disposizione di azioni proprie

Per quanto concerne la successiva disposizione delle azioni acquistate, viene definito unicamente il limite di prezzo minimo della vendita a terzi, che dovrà essere non inferiore al

90% (novanta per cento) della media dei prezzi ufficiali registrati sul Mercato Telematico Azionario nei cinque giorni precedenti la vendita. Tale limite di prezzo potrà essere derogato sia nei casi di scambi o cessioni di azioni proprie (o di costituzione di garanzie sulle medesime) nell'ambito della realizzazione di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente o per il Gruppo, sia nel caso di assegnazione di *bonus share*, nonché di assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114 *bis* del TUF (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), e/o (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e/o (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci e/o (iv) ad un'offerta pubblica di vendita o di scambio.

6.6 Modalità attraverso le quali saranno effettuati gli acquisti e la disposizione di azioni proprie.

Le operazioni di acquisto potranno essere effettuate in conformità alle disposizioni dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del TUF, dell'art. 144-*bis* del Regolamento Emittenti, delle prassi di mercato ammesse e/o delle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza, e quindi, tra l'altro: (i) per il tramite di offerta pubblica di acquisto o di scambio, o (ii) sul mercato od eventualmente sui sistemi multilaterali di negoziazione, secondo le modalità operative stabilite dalla società di gestione del mercato che non consentano l'abbinamento diretto delle proposte di negoziazione in acquisto con predeterminate proposte di negoziazione in vendita, o (iii) mediante acquisto e vendita, in conformità con le vigenti disposizioni regolamentari, di strumenti derivati negoziati nei mercati regolamentati od eventualmente nei sistemi multilaterali di negoziazione che prevedano la consegna fisica delle azioni sottostanti, o (iv) mediante attribuzione ai Soci, proporzionalmente alle azioni da questi possedute, di un'opzione di vendita da esercitare nei termini individuati dal Consiglio di Amministrazione entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data in cui l'Assemblea adotterà la corrispondente deliberazione, o ancora (v) con le modalità stabilite da prassi di mercato ammesse dalla Consob ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE n. 596/2014 e/o dalle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza, e in ogni caso in modo da assicurare la parità di trattamento tra gli Azionisti e il rispetto di ogni norma applicabile, ivi comprese le norme europee (ivi incluse, in particolare, le norme tecniche di regolamentazione adottate in attuazione del Regolamento UE n. 596/2014).

L'acquisto di azioni proprie potrà avvenire con modalità diverse da quelle sopra indicate ove consentito in ossequio alla normativa di volta in volta vigente e/o alle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza, tenuto conto dell'esigenza di rispettare in ogni caso il principio di parità di trattamento degli Azionisti;

Gli acquisti potranno avvenire in una o più soluzioni.

Per quanto attiene alla disposizione delle azioni in questione, essa potrà avvenire, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti; la disposizione avverrà mediante alienazione in borsa, fuori mercato, mediante scambio con partecipazioni o altre attività o attraverso la costituzione di garanzie nell'ambito di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente o per il Gruppo, assegnazione di *bonus share*, assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), nonché (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci o mediante offerta pubblica di vendita o di scambio. Le azioni potranno essere alienate anche per il tramite di abbinamento ad altri strumenti finanziari.

La disposizione di azioni proprie potrà avvenire anche con modalità diverse da quelle sopra indicate ove consentito dalla normativa di volta in volta vigente.

6.7 Informazioni sulla strumentalità dell'acquisto alla riduzione del capitale sociale.

Si fa presente che l'acquisto di azioni proprie non è strumentale ad una riduzione del capitale sociale.

§ § §

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

“L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti,


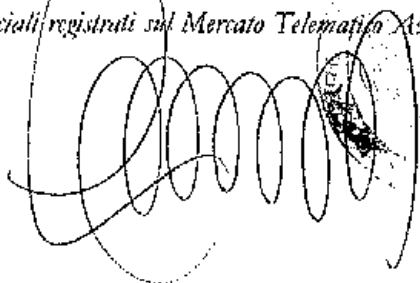
preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione e delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento,

DELIBERA

1) di revocare la delibera assembleare del 15 luglio 2020 che autorizzava l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato;

2) di autorizzare operazioni di acquisto e di disposizione di azioni proprie per le finalità indicate nella menzionata Relazione degli Amministratori con le seguenti modalità e termini:

- l'acquisto potrà avvenire in una o più soluzioni, in misura non eccedente la quinta parte del capitale sociale pro-tempore, e così alla data odierna per massime n. 4.405.021 (quattromilioniquattrocentocinquemilaventuno) azioni ordinarie, tenuto conto delle azioni detenute dalla Società e dalle sue controllate, e nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili in base all'ultimo bilancio regolarmente approvato;
- l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è deliberata per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data odierna;
- l'autorizzazione include la facoltà di disporre successivamente delle azioni in portafoglio, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti, ed eventualmente riacquistare le azioni stesse sempre in conformità con i limiti e le condizioni stabiliti dalla presente autorizzazione;
- le operazioni di acquisto potranno essere effettuate in conformità con le disposizioni dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99, delle prassi di mercato ammesse e/o delle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza, e quindi, tra l'altro: (i) per il tramite di offerta pubblica di acquisto o di scambio, (ii) sul mercato od eventualmente sui sistemi multilaterali di negoziazione, secondo le modalità operative stabilite dalla società di gestione del mercato, (iii) mediante acquisto e vendita, in conformità con le disposizioni regolamentari di volta in volta vigenti, di strumenti derivati negoziati nei mercati regolamentati od eventualmente nei sistemi multilaterali di negoziazione che prevedano la consegna fisica delle azioni sottostanti; (iv) mediante attribuzione ai Soci, proporzionalmente alle azioni da questi possedute, di un'opzione di vendita da esercitare nei termini individuati dal Consiglio di Amministrazione entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data odierna; (v) con le modalità stabilite da prassi di mercato ammesse dalla Consob ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE n. 596/2014; (vi) con le diverse modalità consentite dalla normativa di volta in volta vigente e/o dalle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza; in ogni caso dovrà essere assicurata la parità di trattamento tra gli Azionisti e il rispetto di ogni norma, anche europea, applicabile;
- il prezzo di acquisto di ciascuna delle azioni proprie dovrà essere, come minimo, non inferiore del 20% (venti per cento) e come massimo non superiore del 20% (venti per cento) al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul Mercato Telematico Azionario il giorno precedente l'acquisto o l'annuncio dell'operazione, a seconda delle modalità tecniche individuate dal Consiglio di Amministrazione;
- il prezzo della vendita a terzi dovrà essere non inferiore al 90% (novanta per cento) della media dei prezzi ufficiali registrati sul Mercato Telematico Azionario nei cinque giorni precedenti la vendita. Tale limite di



prezzo potrà essere derogata sia nei casi di scambi o cessioni di azioni proprie (o di costituzione di garanzie sulle medesime) nell'ambito della realizzazione di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente o per il Gruppo, sia nel caso di assegnazione di bonus share, nonché di assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), e/o (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e/o (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci e/o (iv) ad un'offerta pubblica di vendita o di scambio;

- l'autorizzazione a disporre delle azioni proprie, anche prima che vengano esauriti gli acquisti, è data senza limiti di tempo;

3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere necessario od opportuno per dare esecuzione alle predette deliberazioni e, in via meramente esemplificativa e non esaustiva: (i) determinare il numero di azioni da acquistare in una o più soluzioni; (ii) determinare le modalità tecniche, nel rispetto dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Convob n. 11971/99 e delle prassi di mercato ammesse, con cui effettuare l'acquisto e/o gli acquisti delle azioni proprie tenuto conto delle motivazioni dell'acquisto; (iii) determinare il corrispettivo dell'acquisto sulla base dei criteri oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna, avendo riguardo - in caso di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita - al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul Mercato Telematico Azionario il giorno precedente la comunicazione al mercato della deliberazione consiliare riguardante il programma di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita; (iv) in caso di acquisto mediante OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita, identificare e stabilire il periodo di adesione all'OPA e/o la finestra temporale per l'esercizio delle opzioni di vendita, nel rispetto in ogni caso del termine massimo oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna (non superiore, pertanto, a 18 mesi a far tempo dalla data odierna); e (v) sottoscrivere ogni atto, contratto o documento e compiere ogni adempimento e formalità presso qualsivoglia ufficio, autorità od ente al fine di dare attuazione alla presente delibera assembleare, ivi compresi gli adempimenti presso le competenti autorità regolamentari?.

§ § §

Roma, 15 marzo 2021

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Avv. Giancarlo Cremonesi

NOVA RE SIIQ S.P.A.

Parere del Collegio Sindacale in merito alla risoluzione consensuale dell'attuale incarico di revisione legale dei conti di NOVA RE SIIQ S.P.A. con la società Ria Grant Thornton S.p.A. e proposta di conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti di NOVA RE SIIQ S.P.A. per il periodo 2021- 2029 e di determinazione del relativo corrispettivo

All'Assemblea ordinaria degli Azionisti di NOVA RE SIIQ S.P.A.

PREMESSA

L'attività di revisione legale dei conti di NOVA RE SIIQ S.P.A. ("Novare" o anche la "Società") è attualmente svolta da *Ria Grant Thornton S.p.A.* ("RGT"), in virtù dell'incarico a quest'ultima affidato per gli esercizi 2017-2025 dall'Assemblea del 28 aprile 2017.

In data 2 novembre 2020 *CPI Property Group S.A.* ("CPI"), all'esito della integrale sottoscrizione e liberazione di n. 11.012.555 azioni ordinarie Nova Re SIIQ (pari al 50% più una azione del capitale sociale) rivenienti dall'aumento di capitale riservato deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 ottobre 2020, in esercizio parziale della delega conferita ai sensi dell'art. 2443 cod. civ. dall'Assemblea degli Azionisti del 27 agosto 2020, ha acquisito il controllo di diritto della Società, promuovendo successivamente l'offerta pubblica di acquisto totalitaria ai sensi degli artt. 106 comma 1 e 109 del TUF. All'esito dell'OPA conclusa il 29 gennaio 2021, CPI è venuto a detenere n. 20.360.573 azioni ordinarie Nova Re SIIQ, pari al 92,44% circa del capitale sociale della Società, dando conseguentemente avvio al processo di ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni (in corso alla data di approvazione della presente Relazione).

La revisione legale del Gruppo CPI, di cui Novare fa parte, è affidata alla società di revisione *Ernst & Young* ("EY").

Secondo quanto riferito dall'amministratore delegato, in tale contesto, è quindi emersa l'opportunità di valutare la richiesta, anticipata per le vie brevi da CPI, di designazione di un revisore unico di gruppo per le società rientranti nel suo perimetro di consolidamento, e, a tal fine, addizionale, conseguentemente, a una cessazione anticipata, 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.

L'amministratore delegato in data 3 marzo 2021 ha richiesto alla RGT la disponibilità di addivenire – con decorrenza dall'approvazione del bilancio dell'esercizio 2020 da parte della prossima Assemblea dei Soci, successiva all'emissione delle relazioni di revisione sui bilanci di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2020 – alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale dei conti conferito dall'Assemblea ordinaria del 28 aprile 2017, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 7 del D.M. n. 261/2012, precisando che ove detta risoluzione venga approvata dall'assemblea degli azionisti ai sensi di legge avrà effetto a decorrere dall'approvazione della presente risoluzione consensuale da parte dell'assemblea della Novare e contestuale nomina del nuovo revisore in conformità alla normativa applicabile alla fattispecie.

A seguito della risoluzione consensuale, la Società dovrà provvedere pro-quota a liquidare a RGT i corrispettivi dovuti per l'attività prestata sino alla relativa data.

In data 12 marzo 2021 *Ria Grant Thornton S.p.A.* ha comunicato di non avere osservazioni in merito all'interruzione anticipata proposta, che 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, che si allegano alla presente Relazione. 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 S.p.A., revisore del Gruppo CPI.

In data 23 marzo 2021 CPI ha comunicato a Novare:

- che l'incarico conferito a EY è stato preceduto da una vera e propria gara che ha coinvolto le "big four" e altre due società di revisione internazionali;
- che a seguito della gara l'Audit Committee di CPI ha raccomandato di conferire l'incarico a EY a far data dall'esercizio 2019;
- che il processo di selezione è stato effettuato in conformità alla normativa, ivi incluso il Regolamento Ue n. 537 del 2014;
- che l'assemblea degli azionisti di CPI tenutasi nell'ottobre 2019 ha deliberato all'unanimità di nominare EY réviseur d'entreprises agréé di CPI;
- che è stato conferito a EY un mandato triennale, e
- che EY sarà revisore di CPI anche nell'esercizio 2021.

CPI ha altresì precisato che la prassi lussemburghese, paese nel quale ha sede la società, prevede che la nomina dei revisori e del consiglio di amministrazione venga sottoposta all'approvazione dell'assemblea dei soci per la sua approvazione annualmente e che conseguentemente il consiglio di amministrazione sottoporrà all'assemblea degli azionisti una proposta di rinnovo di EY quale revisore sino all'assemblea annuale degli azionisti del 2022. Sotto quest'ultimo profilo CPI ha confermato che il rinnovo dell'incarico a EY è l'unica opzione che verrà sottoposta all'assemblea annuale degli azionisti del 2021 e che sono certi che EY sarà il revisore del gruppo CPI sino all'assemblea annuale degli azionisti del 2022.

Si evidenzia che la comunicazione di CPI è pervenuta a Novare successivamente alla pubblicazione dell'avviso di convocazione (17 marzo 2021), dell'assemblea degli azionisti del 26 Aprile 2021; il collegio sindacale, nella sua qualità di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, ha nel frattempo svolto, di concerto con le competenti funzioni aziendali, tutte le relative attività istruttorie finalizzate alla presentazione della proposta all'assemblea degli azionisti.

QUADRO NORMATIVO

La normativa comunitaria relativa alla revisione legale dei conti è stata da ultimo modificata da due distinti atti:

la Direttiva 2006/43/CE come modificata dalla Direttiva 2014/56/UE relativa alla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati, recepita dal D. lgs. 27 Gennaio 2010, n. 39 come da ultimo modificato dal D. lgs. 17 Luglio 2016, n. 135;

il Regolamento Europeo n. 537/2014, relativo all'attività di revisione sugli enti di interesse pubblico, in vigore dal 17 Giugno 2016. Lo scopo della nuova normativa è quello di armonizzare ulteriormente le norme originariamente introdotte dalla Direttiva 2006/43/CE a livello dell'Unione Europea per rafforzare l'indipendenza, l'obiettività, la trasparenza, l'affidabilità dei revisori, nonché la qualità del lavoro di revisione, anche al fine di incrementare la fiducia del pubblico nel bilancio d'esercizio e consolidato degli enti di interesse pubblico e contribuire, di conseguenza, al regolare funzionamento del mercato.

In particolare, ai sensi del comma 1 dell'articolo 19 del D. Lgs. 39/2010: "Negli enti di interesse pubblico il comitato per il controllo interno e la revisione contabile è incaricato: ... f) di essere responsabile della procedura volta alla selezione dei revisori legali o delle società di revisione legale e raccomandare i revisori legali o le imprese di revisione legale da designare ai sensi dell'articolo 16 del Regolamento europeo." ed ai sensi del comma 2 del medesimo decreto "il comitato per il controllo interno e la revisione contabile si identifica con: a) il collegio sindacale"

L'articolo 16, comma 2, del Regolamento UE ha, quindi, 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, attribuendogli il compito di presentare una "raccomandazione" motivata ai fini di consentire all'Assemblea degli Azionisti di prendere una decisione adeguatamente ponderata.

Il Collegio Sindacale ha, quindi, predisposto la presente raccomandazione da sottoporre all'Assemblea degli Azionisti secondo le finalità prescritte dalla normativa vigente. La proposta prevede due possibili alternative per il conferimento dell'incarico e indica la preferenza debitamente giustificata per una delle due, scaturita dalla valutazione finale assegnata al termine della procedura di selezione, della quale il Collegio Sindacale è responsabile del corretto svolgimento ai sensi degli artt. 19 comma 1 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 16, comma 3, del Regolamento UE.

CESSAZIONE ANTICIPATA ED ESONERO PROCEDURA DI SELEZIONE

In considerazione di quanto sopra, il collegio sindacale ha effettuato alcuni approfondimenti 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 controllante. Dalle analisi effettuate e tenuto conto di alcuni precedenti applicati da altri Enti di Interesse Pubblico in situazioni analoghe si ritiene che le motivazioni di Novare, come meglio illustrate nel seguito, 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.

Benché la normativa richieda l'effettuazione di una gara ai fini del conferimento dell'incarico di revisione, i suddetti vantaggi derivanti dall'adozione di un revisore unico e dalla possibilità di comparare e valutare i termini delle condizioni dell'attuale incarico con quelli proposti dal revisore di CPI consentono di sottoporre all'assemblea la proposta di conferimento dell'incarico di revisione della società senza la formalizzazione di un'apposita gara.

A tal proposito si evidenzia, peraltro, che Novare non è tenuta ad applicare la rigorosa procedura di selezione disciplinata dall'art. 16 comma 3 del Regolamento EIP, in quanto rispetta il criterio enunciato nell'art. 2, par. 1, lett. f) della direttiva 2003/71/CE (i.e. "piccole e medie imprese: società che in base al loro più recente bilancio annuale o consolidato soddisfano almeno due dei tre criteri seguenti: numero medio di dipendenti nel corso dell'esercizio inferiore a 250, totale dello stato patrimoniale non superiore a 43 000 000 di EUR e fatturato annuo netto non superiore a 50 000 000 di EUR;").

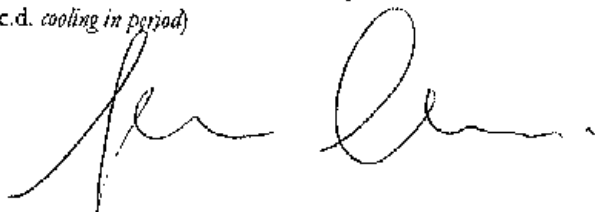
ANALISI DELL'OFFERTA DI ERNST & YOUNG

Al fine di poter effettuare preventivamente l'analisi tecnica economica delle attività che verrebbero svolte dal nuovo revisore, Novare ha richiesto a EY di fornire tutti gli elementi necessari per una eventuale valutazione delle attività da svolgere. Conseguentemente EY ha inviato nel mese di marzo 2021 una proposta di incarico di revisione legale sulla base della quale sono state fatte le verifiche circa la completezza dei servizi e l'analisi delle ore delle tariffe applicate.

In *primis* il Collegio Sindacale ha verificato la circostanza che EY avesse terminato periodo di c.d. *cooling off* previsto dalla normativa.

In particolare, si ricorda che EY è stata revisore legale dei conti di Novare per il novennio 2008-2016, conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39, risulta essere trascorso il periodo di quattro esercizi dalla data di cessazione del precedente incarico.

Inoltre, EY non ha fornito nell'esercizio 2020 alcun servizio non audit tra quelli indicati all'articolo del Regolamento (UE) n. 537/2014 (c.d. *cooling in period*)



Secondo quanto indicato nell'offerta presentata da EY oggetto dell'incarico, formulato in ottemperanza alle disposizioni del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39, del Regolamento (UE) n. 537/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, e della Comunicazione CONSOB n. 3556 del 18 aprile 1996 è:

- la revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato per ciascuno dei nove esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029, ai sensi dell'articolo 14 comma 1, lettera a) del Decreto;
- l'attività di verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, ai sensi dell'articolo 14 comma 1, lettera b) del Decreto;
- la verifica sulla coerenza della relazione sulla gestione, e di alcune specifiche informazioni riportate nella relazione sul governo societario e sugli aspetti proprietari, con il bilancio d'esercizio e con il bilancio consolidato e sulla loro conformità alle norme di legge, nonché le attività volte al rilascio della dichiarazione circa l'eventuale identificazione di errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni riportate nella relazione sul governo societario e sugli aspetti proprietari, ai sensi dall'articolo 14 comma 2, lettera c) del Decreto.

Formano inoltre oggetto della proposta:

- le attività volte alla sottoscrizione delle Dichiarazioni Fiscali in base all'articolo 1, comma 5, primo periodo, del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 come modificato dall'articolo 1, comma 94, L. 24 dicembre 2007, n. 244;
- la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato per ciascuno dei nove periodi infrannuali con chiusura dal 30 giugno 2021 al 30 giugno 2029.

Con particolare riferimento ai termini economici dell'offerta presentata da EY nei riguardi di Novare, nella tabella che segue sono indicati i relativi *effort* ed i corrispettivi applicabili a ciascun esercizio sociale in relazione alle diverse categorie professionali che si prevede di impiegare nell'effettuazione del lavoro:

Persone	Categoria	Effort (Ore)	Onorari
1	Partner	75	5.600
1	Senior manager	188	14.000
1	Senior	262	19.600
1	Assistente	225	16.800
Totale		750	56.000

Inoltre, ai corrispettivi sopra indicati vanno aggiunti i rimborsi per le spese sostenute per lo svolgimento del lavoro, quali le spese per la permanenza fuori sede ed i trasferimenti, nella stessa misura in cui sono sostenute, le spese accessorie relative alla tecnologia (connettività, infrastrutture IT, banche dati, software, ecc.) ed ai servizi di segreteria e comunicazione nella misura complessiva forfettaria del 8% il contributo di vigilanza a favore della CONSOB (ove applicabile) e l'IVA.

Gli onorari come sopra riportati sono validi sino al 30 giugno 2022 e dal 1° luglio 2022, e così ad ogni 1° luglio successivo, saranno adeguati in base alla variazione totale dell'indice ISTAT relativo al costo della vita rispetto all'anno precedente (base giugno 2021), ovvero analogo indice del costo della vita dei paesi esteri in cui operano le componenti del Gruppo.

Inoltre, i tempi ed i corrispettivi stimati potranno essere rivisti nel caso in cui si dovessero verificare circostanze non considerate nel formulare la stima degli onorari e tali da comportare un aggravio dei tempi, una variazione del mix di risorse o l'intervento di esperti interni o esterni

al network EY, ovvero di risorse specialistiche in aggiunta a quanto stimato, quali ad esempio cambiamenti nei vertici della direzione, della natura o nelle dimensioni dell'attività, modifiche nei sistemi e/o nei presidi istituiti nell'ambito del sistema di controllo interno, cambiamenti significativi dell'assetto proprietario, cambiamenti nelle disposizioni di legge e/o regolamentari riguardanti l'impresa o la revisione, cambiamenti nel quadro normativo sull'informazione finanziaria adottato nella redazione del bilancio, cambiamenti nei principi di revisione e delle norme etico-professionali riguardanti l'attività di revisione, cambiamenti in altre disposizioni riguardanti gli obblighi di informativa, l'effettuazione di operazioni complesse, l'emersione di situazioni contingenti di incertezza, di condizioni che possano essere indicative di frodi o di sospette frodi, ritardi nella fornitura di informazioni necessarie per le attività di revisione, nonché attività addizionali richieste in relazione alle eventuali componenti (società controllate o collegate) esaminate da altri revisori.

Inoltre, nel caso, previsto dall'articolo 23, paragrafo 3, comma 2 del Regolamento Europeo 537/2014, in cui la CONSOB dovesse richiedere a EY la comunicazione di notizie e/o documenti relativi alla Società, anche tramite audizione delle risorse professionali e/o ispezione presso gli uffici, potrebbero richiedersi attività aggiuntive che saranno fatturate separatamente in base al tempo effettivamente speso applicando le tariffe orarie indicate nell'offerta.

Tutte le ipotesi di integrazione e revisione dei corrispettivi saranno in ogni caso preventivamente concordate con la Direzione della Società con informativa al Collegio Sindacale.

Si rappresenta nella tabella successiva il quadro complessivo della proposta redatta da EY raffrontata con le condizioni attualmente previste dall'incarico vigente con RGT.

	<i>Effort (Ore)</i>	<i>Onorari</i>	<i>Diritti di segreteria</i>		<i>Totale</i>
Ernst & Young	750	56.000	4.480	8%	60.480
Ria Grant Thornton	765	52.000	2.600	5%	54.600

Per quanto concerne, in particolare, il profilo economico, dal confronto tra i corrispettivi proposti da EY rispetto a quelli applicati da RGT, gli stessi risultano sostanzialmente allineati; dall'analisi, in particolare, emerge un leggero incremento degli onorari (+ 7,69%) e delle tariffe nel loro complesso (+ 10,77%) da parte di EY rispetto alle tariffe in essere con RGT e di una leggera diminuzione delle ore di EY (- 2%).

Inoltre, dall'analisi tecnica del documento di presentazione consegnato da EY è stato verificato che: (i) le modalità di revisione illustrate, considerate le ore e le risorse professionali previste, risultano adeguate in relazione all'ampiezza e alla complessità dell'incarico; (ii) EY risulta disporre dell'organizzazione e della idoneità tecnico-professionale adeguate all'ampiezza e alla complessità dell'incarico; (iii) in ossequio alla disciplina prevista in materia di indipendenza, l'offerta contiene l'impegno di EY, al fine di rispettare quanto previsto dagli artt. 10 e 17 del D.Lgs. n. 39 del 2010, a monitorare la propria indipendenza e a porre in essere tempestivamente le misure di salvaguardia che si rendessero di volta in volta necessarie in conformità con le disposizioni regolamentari e i principi di revisione applicabili.

In particolare, sotto il profilo qualitativo, sulla base delle informazioni contenute nell'offerta si evince che EY, società di revisione che fa parte delle c.d. "big four", ha una organizzazione integrata a livello globale ed ha consolidate esperienze maturate nell'attività di revisione di società quotate italiane, ed in particolare nel settore *Real Estate, Hospitality & Construction*, anche in realtà aventi struttura organizzativa e complessità gestionale paragonabili a quelle di Novare. Il Collegio ha, altresì, considerato la composizione del gruppo di lavoro proposto con particolare focus alle competenze ed alle esperienze maturate, al profilo del partner responsabile e alla disponibilità del team dedicato.

In ordine all'approccio metodologico, dalla presentazione di EY che accompagna l'offerta si rileva che la metodologia proposta da EY, per lo svolgimento dei servizi di revisione contabile

di cui trattasi, si caratterizza per la relazione con il cliente che è focalizzata sul rischio e tiene conto del business e degli obiettivi strategici e dei relativi rischi aziendali e finanziari, oltre che per l'impiego significativo della tecnologia a supporto di tutte le fasi del processo di revisione contabile.

L'innovazione dell'audit proposto da EY è guidata dai seguenti drivers di trasformazione:

- **Connessione**- EY ha sviluppato EY Canvas, una piattaforma globale che aiuta i team a concentrarsi sui rischi e sulle risposte di revisione a tali rischi e che consente una connessione con i team di revisione locali e con i clienti (*EY Canvas Client Portal*).
- **Smart Technologies** - EY ha sviluppato EY Helix, una piattaforma di *Data Analytics*, integrata nel processo di revisione che permette di trarre vantaggio dalle tecnologie analitiche e di acquisizione di dati per rafforzare l'attenzione sui rischi di revisione, e ha standardizzato e automatizzato alcune attività standard.
- **Automazione** - l'incremento della mole di dati utilizzati nell'attività di revisione ha portato alla standardizzazione ed automazione di alcune attività routinarie.

Inoltre, per quel che concerne i sistemi informativi, EY cerca di raggiungere oltre ad una comprensione del sistema di controllo interno, una comprensione di come viene utilizzato l'*Information Technology*, basata sugli standard internazionali come COBIT™, ISO 27001 e ITIL, nonché sui requisiti normativi locali.

Infine, con l'obiettivo di rispondere alle esigenze e caratteristiche specifiche del processo di revisione di Novare, la proposta di EY prevede il coinvolgimento di un gruppo di lavoro costituito da risorse con elevata esperienza professionale e che, in particolare, vantano esperienza nel settore di riferimento di Novare, avendo maturato specifiche competenze e conoscenze nei precedenti e attuali incarichi di audit, unitamente alla partecipazione, sin dalle attività preliminari di revisione e a supporto continuativo del gruppo di lavoro, di un team multidisciplinare di specialisti.

PARERE SULLA RISOLUZIONE CONSENSUALE ANTICIPATA DELL'INCARICO CONFERITO A EY

In considerazione di quanto precede, in data 3 marzo 2021, Novare ha richiesto a RGT di voler confermare la propria disponibilità ad una risoluzione consensuale, ai sensi dell'art. 13, comma 4, del D.Lgs. n. 39, del 2010 e dell'art. 7 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 28 dicembre 2012, n. 261, dell'incarico di revisione legale dei conti alla stessa conferito dall'Assemblea degli Azionisti di Novare in data 28 aprile 2017, degli ulteriori incarichi professionali conferiti successivamente conseguenti all'ampliamento del perimetro del gruppo, e degli analoghi incarichi conferiti dalle società Controllate, precisando che, ove detta risoluzione fosse approvata dall'Assemblea degli Azionisti ai sensi di legge, a seguito della risoluzione consensuale, Novare sarà tenuta a liquidare pro-quota a RGT i corrispettivi dovuti per l'attività prestata sino alla relativa data.

Con lettera del 12 marzo 2021, RGT, in ossequio all'art. 7 del D.M. n. 261 del 2012, ha formulato le proprie osservazioni confermando a Novare la propria disponibilità a perfezionare la risoluzione consensuale dell'incarico di revisione, nei termini sopra rappresentati, fermo restando che tale risoluzione avrà effetto e sarà condizionata alla delibera favorevole dell'Assemblea degli Azionisti della Società e alla nomina della nuova società di revisione, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

Alla luce di tutto quanto precede, il Collegio Sindacale osserva 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.

L'affidamento delle attività di revisione al revisore di gruppo consentirebbe di ottenere benefici in termini di efficacia dell'attività di revisione. Tale scelta risulta, infatti, maggiormente idonea ad assicurare tra l'altro: (i) una migliore efficacia ed efficienza del processo di revisione coerente con il vigente quadro normativo e, in particolare, con i diversi e più ampi profili di responsabilità, in caso di coesistenza di più revisori, previsti dal Regolamento (UE) n. 537 del 2014; (ii) una miglior fluidità ed efficienza dei flussi informativi; e (iii) una miglior razionalizzazione dei servizi resi che consente di conseguire vantaggi sul piano organizzativo, attraverso una maggiore efficienza ed efficacia delle attività di revisione legale, nello specifico interesse di Novare, laddove e per contro il mantenimento di un revisore diverso da quello della controllante comporterebbe un appesantimento degli adempimenti e degli oneri informativi e dei relativi costi.

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 altresì conto delle osservazioni formulate da RGT con propria comunicazione del 12 marzo 2021, il Collegio Sindacale di Novare S.p.A., ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 13, comma 4, del D.Lgs. n. 39 del 2010 e 7 del D.M. n. 261/2012, esprime parere favorevole alla proposta che sarà sottoposta dal Consiglio di Amministrazione all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021, di 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.

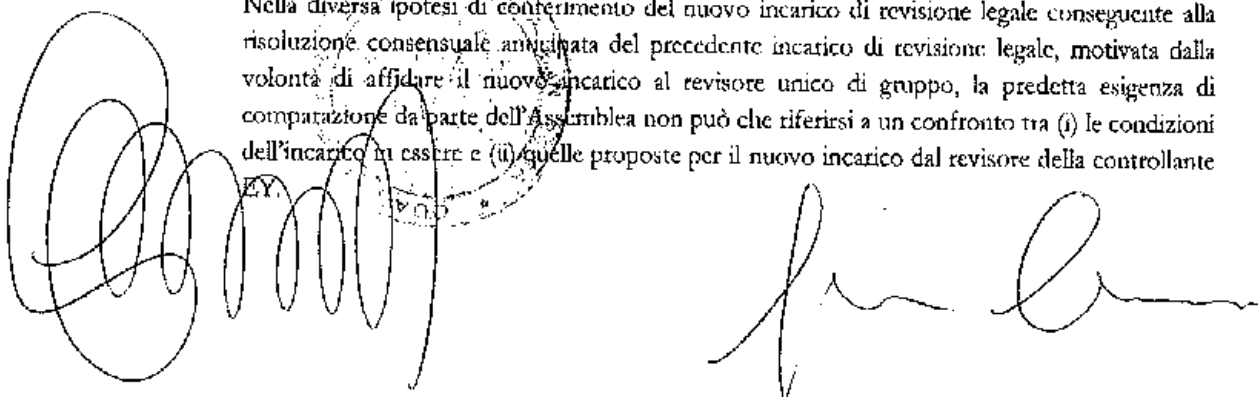
PROPOSTA MOTIVATA DI CONFERIMENTO DEL NUOVO INCARICO DI REVISIONE LEGALE

Per quanto concerne il conseguente (e contestuale) conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2021 - 2029, il Collegio Sindacale rammenta innanzitutto che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 del Regolamento (UE) n. 537 del 2014 e dell'art. 13 del D.Lgs. n. 39 del 2010, l'Assemblea ordinaria, su proposta motivata del Collegio Sindacale, conferisce l'incarico di revisione legale e determina il relativo corrispettivo per l'intera durata dell'incarico nonché gli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo.

In particolare, il citato art. 16 del Regolamento (UE) n. 537 del 2014 prevede che la raccomandazione (*rectius*, nel nostro ordinamento, la proposta) del CCIRC (*rectius*, nel nostro ordinamento, del Collegio Sindacale) debba contenere "quanto meno due possibili alternative di conferimento" e debba indicare "una preferenza debitamente giustificata per una delle due".

Tale previsione, che disciplina il caso "ordinario" relativo al conferimento di un nuovo incarico di revisione legale con effetto a decorrere dalla "naturale" scadenza del precedente incarico di revisione, è essenzialmente volta a consentire all'Assemblea - organo competente al conferimento dell'incarico, di poter valutare e porre tra loro in comparazione almeno due diverse offerte.

Nella diversa ipotesi di conferimento del nuovo incarico di revisione legale conseguente alla risoluzione consensuale anticipata del precedente incarico di revisione legale, motivata dalla volontà di affidare il nuovo incarico al revisore unico di gruppo, la predetta esigenza di comparazione da parte dell'Assemblea non può che riferirsi a un confronto tra (i) le condizioni dell'incarico in essere e (ii) quelle proposte per il nuovo incarico dal revisore della controllante



Nel caso di specie e fermo restando quanto sopra illustrato in merito all'offerta di EY, la preventiva risoluzione dell'incarico in essere con RGT è infatti motivata esclusivamente da - e naturalmente "condizionata" al - conferimento del nuovo incarico al revisore della controllante CPI, e quindi a EY.

Pertanto, la proposta del Collegio Sindacale sul conferimento del nuovo incarico di revisione legale per gli esercizi 2021-2029, di seguito riportata, si riferisce alla sola EY. L'alternativa, nel caso di specie, deve infatti intendersi rappresentata dalla mancata risoluzione dell'incarico in essere con RGT e dal conseguente mantenimento dello status quo.

Alla luce di tutto quanto precede, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 del Regolamento (UE) n. 537 del 2014 e dell'art. 13 del D. lgs. n. 39 del 2010, il Collegio Sindacale considera - che

- la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale dei conti di Novare attualmente affidato a RGT ed il contestuale conferimento del nuovo incarico di revisione legale, per gli esercizi 2021-2029 a EY è motivata dalla volontà di avere un unico revisore di gruppo;
- tenuto conto delle indicazioni pervenute dal nuovo socio di controllo ed i chiarimenti forniti da quest'ultimo nella comunicazione del 23 marzo 2021

propone 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, e precisamente per gli esercizi 2021-2029, alla società di revisione EY S.p.A., con sede legale in Roma, Via Lombardia, 31, C.F. e N. Registro delle Imprese di Roma 00434000584, iscritta al n. 70945 del Registro dei Revisori Legali tenuto presso il Ministero competente, il tutto in conformità, ai termini e alle condizioni, anche economiche, contenute nell'offerta presentata da EY S.p.A. e conservata agli atti della Società, come sintetizzati nella proposta del Collegio Sindacale, anche per quanto concerne il contributo di vigilanza, la previsione di non addebito di ulteriori spese rispetto ai corrispettivi proposti, P.I.V.A., i criteri di adeguamento ISTAT e gli altri eventuali criteri di adeguamento del corrispettivo, previa delibera della medesima Assemblea in merito alla risoluzione consensuale dell'incarico allo stato conferito a Ria Grant Thornton S.p.A. da parte dell'Assemblea del 26 aprile 2017 e comunque in continuità rispetto a detta risoluzione;

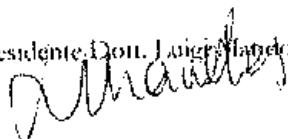
di conferire mandato all'Amministratore Delegato, con facoltà di subdelega, per la redazione e la sottoscrizione di tutti gli atti e negozi giuridici inerenti alla formalizzazione del conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti a EY S.p.A., nonché di compiere ogni altro atto e/o procedere a ogni adempimento previsto dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

Il presente motivato parere, unitamente alla Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione e alla delibera dell'Assemblea degli Azionisti di risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale dei conti con RGT e di contestuale conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti, sarà oggetto da parte di Novare di obbligo comunicativo alla Consob in ossequio ai termini e alle modalità previste dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia.

Roma, 26 marzo 2021

Per il Collegio Sindacale

(Il Presidente, Don. Luigi Mandolosi)



Spettabile
Nova Re SIQ S.p.A.
Via Zara, 28
00198 Roma (RM)

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Salara 222
00198 Roma

T +39 06 8551752
F +39 06 8552023

Alla c.a. del Presidente del Consiglio di Amministrazione

e p.c.

Al Presidente del Collegio Sindacale di Nova Re SIQ S.p.A.

Roma, 12 marzo 2021

Oggetto: Osservazioni in merito alla proposta di interruzione anticipata dell'incarico di revisione legale in corso per il novennio 2017 - 2025

Egregi Signori,

facciamo seguito alla Vostra comunicazione del 3 marzo 2021, con la quale ci avete proposto di procedere all'interruzione anticipata dell'incarico di revisione legale del bilancio di esercizio e consolidato della Nova Re SIQ S.p.A. per il novennio 2017 - 2025, attualmente in corso di svolgimento (l'"incarico di Revisione").

La proposta di risoluzione consensuale trae origine dal fatto che la CPI Property Group S.A., società del Gruppo CPI Property Group (di seguito anche il "Gruppo"), che ha completato l'acquisizione del 92,62% della Nova Re SIQ S.p.A. nel mese di gennaio 2021, intende conferire al revisore legale del Gruppo tutti gli incarichi di revisione legale, sia al fine di consentire una maggiore efficacia ed efficienza nello svolgimento dell'attività di *audit* del Gruppo, sia per agevolare l'assunzione di responsabilità dell'*audit* sull'intero Gruppo, come previsto dalla vigente normativa in tema di revisione legale.

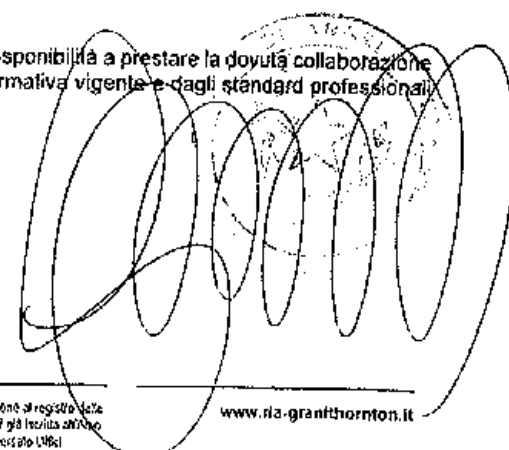
Fermo quanto sopra, considerata la Vostra volontà di procedere alla risoluzione consensuale, in conformità all'art. 7, comma 2, D.M. 26/12/2012 (ai sensi del quale la risoluzione dell'incarico di revisione legale viene deliberata dall'assemblea "acquisite le osservazioni formulate dal revisore"), con la presente Vi comunichiamo che non abbiamo osservazioni in merito all'interruzione anticipata da Voi proposta, che potrà essere formalizzata non appena verrà completato l'*iter* previsto dalla disciplina di riferimento con la deliberazione dell'Assemblea dei Soci della Vostra Società.

Cogliamo infine l'occasione per confermarVi la nostra piena disponibilità a prestare la dovuta collaborazione al revisore entrante, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente e dagli standard professionali di riferimento.

Cordiali saluti.

Ria Grant Thornton S.p.A.

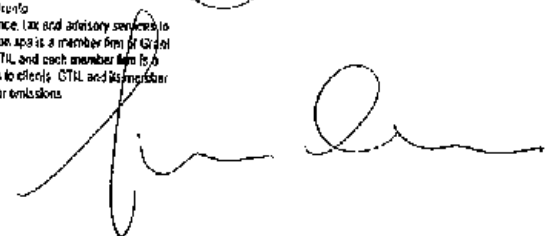
Fabio Gallassi
Socio

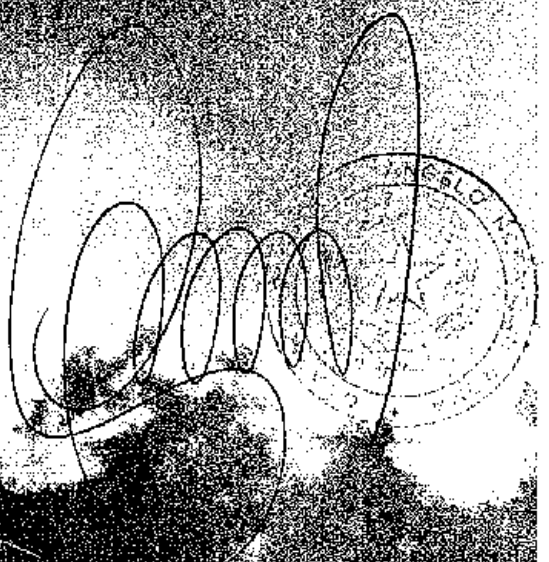


www.ria.grantthornton.it



Società di revisione ed organizzazione contabile. Sede Legale: Via Melchiorre Gioia n.8 - 20124 Milano. ILL.7906 al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342400393 - R.E.A. 1965420. Registro dei revisori legali n.141907 già iscritta all'Albo Espetale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.070,00 interamente versato (100%). Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Napoli-Palermo-Pesaro-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Tripoli
Grant Thornton refers in 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 (GTIL). GTIL and Ria member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL 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.





**Gruppo
Nova Re**
Proposta di revisione
legale
2021-2029



EY S.p.A.
Via Meravigli 12/34
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 72212333
ey.com

Milano,

Vi ringraziamo per averci dato l'opportunità di sottoporvi la nostra proposta di servizi professionali di revisione legale per Nova Re SIO S.p.A. (di seguito anche "Nova Re" o la "Società") e per i controlli (congiuntamente il "Gruppo").

Siamo consapevoli di cosa debba essere considerato nel processo di scelta del revisore e crediamo che abbiano particolare importanza le persone che saranno a Voi dedicate. Abbiamo quindi strutturato il nostro team composto da professionisti abituati a lavorare in un contesto regolamentato come quello in cui opera Nova Re quale società quotata in borsa e con una comprovata esperienza nel settore nonché abituati a lavorare insieme.

Abbiamo previsto il coinvolgimento nel team di professionisti che hanno ricoperto ruoli di responsabilità su incarichi di società del vostro settore, nonché con esperienza maturata nella revisione di gruppi quotati in Italia e all'estero ed operanti in settori simili al Vostro.

Aldo Alberto Amorese seguirà il Vostro gruppo come Client Service Partner, assumendo la responsabilità dell'attività di revisione del Gruppo, grazie alla sua consolidata esperienza nella revisione di importanti gruppi quotati nonché grazie alla sua precedente esperienza nella revisione del Vostro Gruppo. Sarà il punto di riferimento dell'intera organizzazione EY per gli organi direzionali e di controllo del Gruppo. La collaudata collaborazione con i responsabili della revisione del vostro gruppo di appartenenza contribuirà a facilitare i doveri e statuti flussi informativi, nel rispetto dell'indipendenza del gruppo di lavoro.

Giuseppe Savoca, Innovation Leader in EY, ma con estesa esperienza nel settore Real Estate, ricoprirà il ruolo di Audit Innovator Partner supportando Aldo nella definizione di un approccio di revisione innovativo, efficace e coerente con la struttura del Vostro Gruppo attraverso l'utilizzo delle tecnologie innovative a disposizione di EY. Aldo in qualità di Client Service Partner e Giuseppe in qualità di Innovation Partner, assicureranno il commitment di EY per un servizio con i massimi standard professionali, anche grazie ai loro precedenti ruoli come responsabili della revisione su Gruppi Innovatori quotati che non.

In qualità di gruppo quotato nonché di cliente prioritario per EY e per l'Ufficio EY di Milano, potete attendere dai Vostri revisori competenze elevate di project management e di efficace coordinamento saranno supportate dall'utilizzo di applicativi e metodologie innovative. La conoscenza che abbiamo acquisito nella revisione dei gruppi quotati, unitamente all'esperienza maturata da EY nelle revisioni transazioni gestite su grandi gruppi, minimizzerà l'impatto sulla vostra organizzazione derivante dal passaggio ad un nuovo revisore.

Tutta la nostra energia, la nostra passione, le nostre motivazioni e le competenze professionali illustrate nella presente proposta, sono al Vostro servizio.

Carissimi saluti

Aldo Alberto Amorese
Client Service Partner EY


Filippo Maria Aleandri
Partner EY

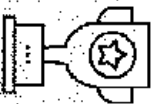
Se siete interessati a saperne di più sul nostro servizio, vi invitiamo a visitare il sito www.ey.com o a contattarci al numero verde 800 20 20 20. Per informazioni sui servizi offerti, vi invitiamo a visitare il sito www.ey.com.

Per il presente documento, EY S.p.A. è rappresentata dal sottoscritto, Filippo Maria Aleandri, Partner EY, in qualità di rappresentante legale.

Il sottoscritto, Filippo Maria Aleandri,

Eccellenza

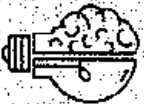
Leader nella
revisione
contabile



EY è oggi il leader di mercato nella revisione contabile in Italia, questo dato è attestato dalla quota di mercato nella revisione delle società quotate, dai tassi di crescita della pratica di revisione, dai dati della revisione di società non quotate monitorate sui territori. Un'eccellenza che è via via più riconosciuta anche su scala globale, frutto di attenzione al cliente, eccellenza nell'esecuzione, sviluppo di strumenti di revisione all'avanguardia, integrazione del network e capacità di servire i nostri clienti a livello globale.

Team

Esperienza,
Proattività e
Indipendenza



Abbiamo costruito il team a Voi dedicato pensando alle caratteristiche più adatte per darvi valore aggiunto. Un team che è abituato a lavorare con le persone chiave dei dipartimenti finance, presupposto per costruire un rapporto aperto e trasparente fondato sulla fiducia reciproca. Un team costituito da risorse con una rilevante esperienza nel mondo delle società quotate e dal solido background tecnico. Un team dinamico e proattivo, che sarà molto «presente» ed in grado di costruire un rapporto di lunga durata. Un supporto da specialisti EY dotati di elevate competenze IFRS, fiscali, di valutazioni d'azienda e capital market.

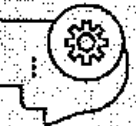
Il nostro

Approccio
Metodologia EY



Il nostro approccio metodologico è di tipo "top-down", ovvero basato sull'individuazione dei rischi d'impresa con particolare attenzione all'identificazione e alla comprensione dei rischi significativi per il bilancio. Il nostro approccio all'incarico sarà focalizzato sull'analisi e approfondimento delle attività operative da Voi svolte, sull'identificazione e sui rischi specifici e sulla comprensione del sistema di gestione degli stessi da Voi sviluppato.

Esperienza nel settore e nel Vostro



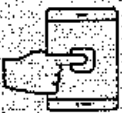
Gruppo
Approccio
settoriale

Oltre alla significativa esperienza maturata direttamente dai membri del team presso i propri clienti, EY è dotata di una struttura organica knowledge center di settore, attraverso i quali il team è in grado di fare leva sul know-how dell'intera organizzazione per "mettere a fare" le conoscenze specifiche di cui è dotata in ambito contabile, fiscale, organizzativa o strategica. Una conoscenza messa a vostra disposizione qual volta ne abbiate bisogno. Abbiamo concentrato sforzi e risorse nel rendere questo valore accessibile ai nostri clienti, tramite eventi pubblicazioni cui avrete accesso gratuito e privilegiato. Inoltre abbiamo già avuto modo di conoscere il Vostro gruppo nel corso del precedente incarico di revisione. La conoscenza acquisita e le competenze specifiche nel settore real estate potranno contribuire a una più rapida ed efficace pianificazione delle nostre attività di revisione.

Innovazione

Digitale

La piattaforma di lavoro digitale



Per mettere a frutto il potenziale rappresentato dai dati dei nostri clienti (in termini sia quantitativi sia qualitativi), abbiamo investito per rimodellare l'attività di revisione contabile, creando un approccio completamente nuovo. Negli ultimi anni EY si è distinta per l'entità degli investimenti fatti sugli strumenti informatici a supporto della revisione. Strumenti che unitamente ad una metodologia fortemente risk-based, permettono al revisore di identificare e di concentrare la propria attenzione sulle operazioni e sulle tematiche effettivamente critiche di un bilancio.

Il valore del cambiamento

Una transizione che porti valore aggiunto senza inefficienze



Una nuova società di revisione, che interpreti con intraprendenza e spirito critico il proprio ruolo, può contribuire attivamente al processo evolutivo, con analisi, punti di vista e spunti di riflessione nuovi. Con la nostra indipendenza siamo in grado di garantire una "fresh view", creando stimoli da trasformare in azioni concrete da mettere in pratica nelle prime attività di revisione. EY è inoltre in grado di gestire al meglio la transizione al nuovo revisore, tramite una metodologia di transizione testata con successo in complesse rotazioni di incarichi degli ultimi anni in Italia (Telecom Italia, Mondadori, Vodafone, Audi, Volkswagen). Con questa esperienza unitamente ai nostri tools informatici, possiamo garantire che il momento della transizione al nuovo revisore sia di fatto un "non-event".

Il nostro impegno e

la nostra

competenza

nella

Corporate

Responsibility



Il ruolo del business sta cambiando. Le imprese hanno oggi la responsabilità di guidare e promuovere il progresso economico, sociale e ambientale, e per questo EY Investe fortemente nel sostegno alle comunità locali.

Siamo convinti che attraverso il lavoro con i nostri clienti e l'influenza che abbiamo sul business, mantenendo l'indipendenza e trasparenza finanziaria, possiamo contribuire alla creazione di un mondo del lavoro migliore.

Con la nostra divisione Climate Change and Sustainability Services proponiamo inoltre idee e soluzioni per sostenere la competitività e la reputazione dei nostri clienti, integrando i principi di sostenibilità nella comunicazione verso l'esterno e nelle strategie di business.

[Handwritten signature]

	CONTRATTO DI INCARICO	▼
	PROVA DI INCARICO	▼
	PROVA DI INCARICO	▼
	PROVA DI INCARICO	▼
	PROVA DI INCARICO	▼
	PROVA DI INCARICO	▼

	PROVA DI INCARICO	▼
	PROVA DI INCARICO	▼
	PROVA DI INCARICO	▼
	PROVA DI INCARICO	▼
	PROVA DI INCARICO	▼
	PROVA DI INCARICO	▼

L'assegnazione dell'incarico prevede la formalizzazione di una lettera di incarico, per ciascuna Società per la quale ci sarà affidato l'incarico di revisione legale, secondo standard definito dalla professione che riporterà, oltre a quanto già indicato nel presente documento, le altre statuzioni standard per questo tipo di incarichi e l'indirizzo ai sensi del D. Lgs. 231/2007 così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 90/2017 e del Regolamento (UE) 2016/679 (Antitriciaggio e Privacy).



CONFERENZA ITALIANA DEI REVISORI CONTABILI
FRECCIA BLU





REPORT
**EY nel Mondo e
in Italia**

Proposta di revisione per

EY nel Mondo ed in Italia

La nostra organizzazione integrata a livello globale



EY è una società globale integrata che massimizza l'efficienza attraverso l'allineamento dei propri servizi e processi aziendali con quelli dei gruppi multinazionali, consentendo così decisioni centralizzate e veloci.

In tutto il mondo, il nostro network è costituito da circa **300.000** persone e **700** uffici in oltre **150** paesi con un fatturato di **37,2** miliardi di dollari.

Il nostro network opera mediante standard professionali, etici e di indipendenza comuni.

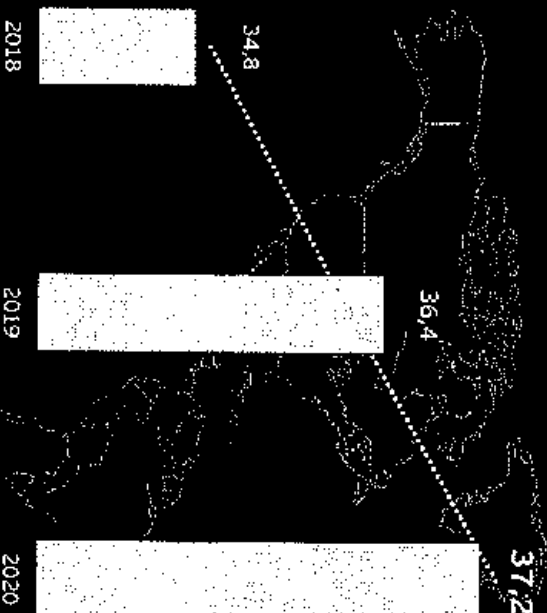
EY è in grado di investire in strumenti innovativi, attrarre e mantenere i migliori talenti, formando i propri professionisti e consentendo loro di accedere ad esperienze complesse e innovative.

EY è la più integrata organizzazione di accounting e auditing del mondo, che ha superato il modello di partnership in franchising tra entità indipendenti locali, rappresentando così, per la propria flessibilità e capacità di adattarsi ai cambiamenti degli scenari mondiali, la miglior risposta alle esigenze di gruppi leader nei propri settori.

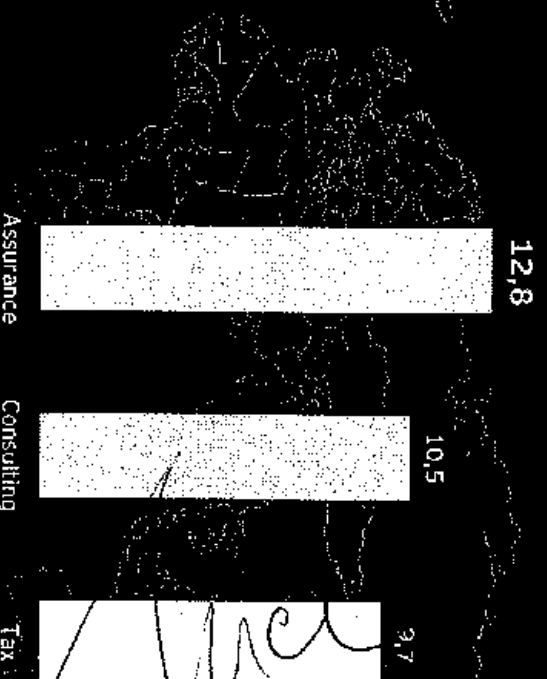
EY nel mondo



EY - Fatturato GLOBAL 2018-2020



EY - Fatturato GLOBAL 2020 diviso per servizio



* I dati Tax includono i dati della service line PAS esplicitata nella



EY nel Mondo ed in La nostra organizzazione integrata a livello



Assurance

- ▶ Audit
- ▶ Financial Accounting Advisory Services
- ▶ Climate Change and Sustainability Services
- ▶ Forensics



Consulting

- ▶ Performance Improvement
- ▶ Program Management
- ▶ Strategic Direction
- ▶ People and Organization
- ▶ IT Advisory
- ▶ Risk
- ▶ IT Risk and Assurance



Strategy & Transaction

- ▶ Transaction Support
- ▶ Capital Transformation
- ▶ Lead Advisory
- ▶ Restructuring
- ▶ Operational Transaction
- ▶ Valuation and Business Modeling



Tax

- ▶ Business Tax Services
- ▶ International Tax Services
- ▶ Transaction Tax
- ▶ Indirect Tax
- ▶ Human Capital
- ▶ Legal Services
- ▶ Accounting Compliance and Reporting



PAS (People Advisory)

- ▶ Accelerated Transaction
- ▶ Change and Learning
- ▶ HR Transformation
- ▶ Integrated Mobility, Risk and Risk
- ▶ New Work Environment
- ▶ Workforce Analytics
- ▶ Organizational Design
- ▶ Reward and Recognition
- ▶ Workforce, Leadership



EY nel Mondo ed in Italia

La nostra practice



EY opera in Italia mediante 16 uffici. I professionisti dell'ufficio di Milano (ufficio di riferimento per il Gruppo) hanno sviluppato un'esperienza significativa sui gruppi quotati e multinazionali rafforzando la propria presenza nella città con un continuo coinvolgimento anche in diverse iniziative con la comunità locale (organizzazioni no profit, università, associazioni professionali, ecc.).

Tutto questo ci permette di effettuare investimenti in specifiche competenze tecniche e di settore e di creare competenti e strutturati team di lavoro, che includono tutte le diverse professionalità ed esperienze necessarie a garantire un audit di qualità.

La practice italiana è rappresentata da **Massimo Antonelli**, Country Managing Partner per l'Italia e **Mediaterrean Regional Managing Partner** e da **Simone Scettri**, Assurance Leader Italia.

† I ricavi di EY S.p.A. (società di revisione registrata nell'Unione Europea) per l'esercizio chiuso al 30 giugno 2020 presentati nella relazione ai titolari della società e nella relazione di revisione del Rapporto Euronext n. 537/2014, aumentano complessivamente ad Euro 301 milioni. Per quanto riguarda i ricavi delle entità italiane del Network EY realizzati nel periodo dal 1° luglio 2019 al 30 giugno 2020 a fronte di servizi professionali a clienti, ammontano a complessivi Euro 650 milioni.

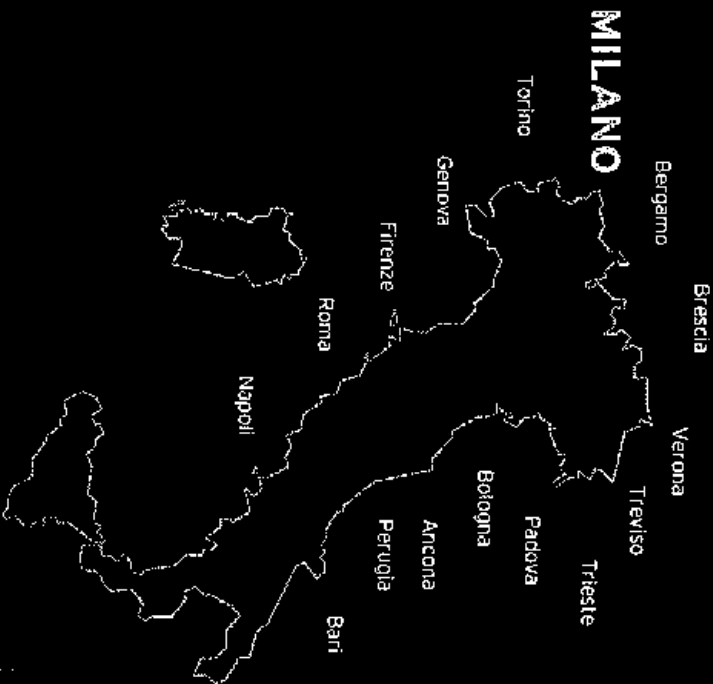
EY in Italia

Circa **5.000** persone

16 uffici

650* milioni di euro

32% delle società quotate



Assurance
32,0%
1.586

Consulting
35,4%
1.754

Tax*
16,9%
837

Strategy and Transaction
6,0%
298

Livello	30/06/2018	30/06/2019
Partner	220	222
Executive	1.044	1.106
Senior	1.382	1.463
Assistant	1.761	1.790
Support Team	443	450
Totale EY	4.050	5.031

* I dati Tax includono i dati della service line P&S



EY nel Mondo ed in
I nuovi hub di innovazione di Milano



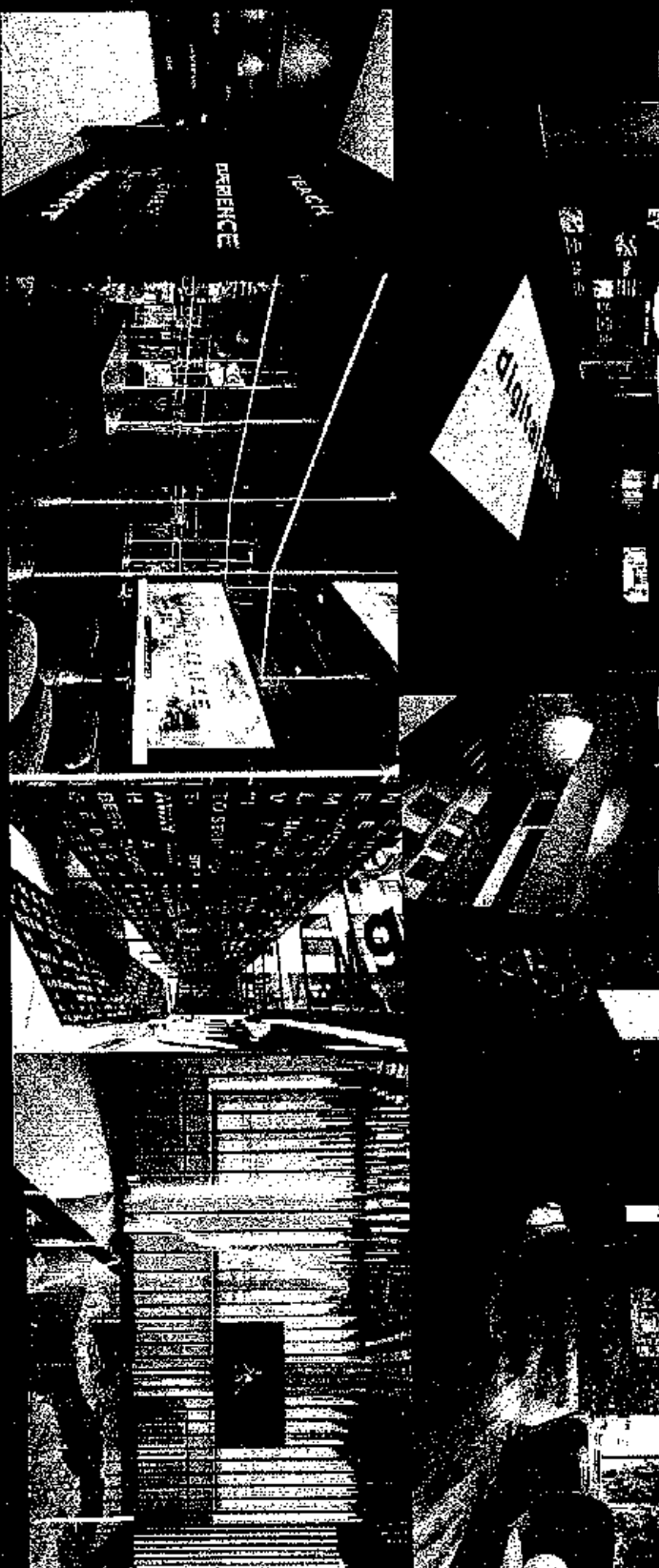
Da tempo EY si
impegna, in
Italia, così come
in tutto il

mondo, a rispondere alle sfide
della digital disruption con
proposte concrete. L'apertura
a Milano e Roma di EY
witespace rappresenta un
passo importante per il digital
transformation journey.

EY witespace è uno spazio
disegnato ad-hoc per:

- ▶ showcasing, dare visibilità ai
nostri asset digitali
ospitando le migliori
soluzioni sviluppate
localmente o a livello
globale per rispondere a
specifici bisogni dei clienti;
- ▶ co-working, lavorare
insieme ai nostri clienti
sfruttando le tecnologie più
moderne;
- ▶ agevolare l'interconnessione
digitale a distanza in questo
periodo di obbligato
distanziamento.

Wavespace



EY

Proposta di revisione (a

5

EY nel Mondo ed in L'attenzione alla qualità, le nostre

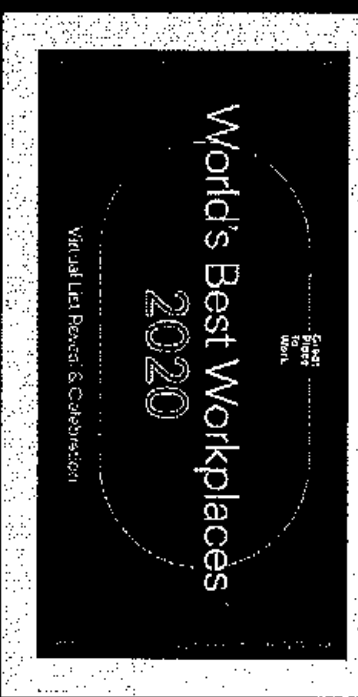


La nostra capacità di svolgere incarichi di revisione di elevata qualità dipende dal talento e dall'impegno delle nostre persone e dalla loro attitudine a lavorare insieme come un team.

Ecco perché attrarre, sviluppare, ispirare e mantenere persone di valore e promuovere una cultura inclusiva sono fondamentali per EY.

Great Place to Work®

Anche nel 2020, EY è nella top 25 dei migliori luoghi di lavoro del mondo, pubblicata da Great Place to Work® (GPTW).



Attrarre talenti eccellenti

Effettuare audit di qualità inizia con l'assunzione delle persone adatte.

Cerchiamo persone che abbiano l'energia, l'entusiasmo e il coraggio di essere leader e che dimostrino l'integrità, il rispetto di lavorare in team in modo efficace.

La forza del nostro brand è una leva cruciale per aiutarci ad assumere i migliori talenti.

Creare una cultura diversificata ed integrata

La diversità e l'integrazione sono per noi imperativi.

Per fornire audit di qualità, crediamo che i nostri team debbano essere costruiti massimizzando la diversità di opinioni, profferimenti culturali.

Ecco perché il nostro obiettivo è quello di assicurarci che tutti i nostri professionisti si sentano valorizzati e in grado di portare caratteristiche distinte nel team.

Vogliamo dare a tutti la possibilità di esprimersi e portare le persone a dare il meglio nell'interesse uno dell'altro.

Sostenere e coinvolgere i nostri professionisti

Mantenere i nostri migliori professionisti è fondamentale per la nostra capacità di svolgere servizi di revisione di elevata qualità. La loro esperienza e le loro competenze forniscono la continuità di cui abbiamo bisogno per garantire tale livello di qualità.

Riteniamo che la possibilità di maturare esperienze professionali presso i gruppi leader di mercato in un contesto che consente sviluppare la propria carriera senza confini nazionali, unitamente all'ambiente di lavoro flessibile garantito da EY, ci aiuti a migliorare i talenti.



EY nel Mondo ed in L'attenzione alla comunità

La leadership non si misura solo sui numeri ma anche sulle idee e sui valori che un'organizzazione è in grado di creare e di diffondere

Building a Better Working World è il valore centrale del brand EY e costruire un mondo del lavoro migliore per noi in EY significa prima di tutto valorizzare i talenti, il tempo e le capacità delle nostre persone, a beneficio di se stesse, dei nostri clienti e del mercato e della più ampia comunità in cui operiamo. È questa convinzione che ci spinge a investire sull'eccellenza nel non profit, nella cultura, nell'arte, nella formazione, rivolgendoci anche a chi ha meno risorse a disposizione ed è più bisognoso di aiuto perché vogliamo essere promotori di cambiamento positivo anche al di fuori della nostra organizzazione. Il nostro impegno è strutturato in diversi filoni di attività.

Fondazione EY Foundation Onlus

Le grandi imprese portano con loro, oltre al valore economico, crescenti responsabilità etiche e sociali. EY ha scelto di impegnarsi nella realizzazione di un mondo del lavoro migliore, soprattutto attraverso la valorizzazione dei talenti, un impegno di cui beneficiano sia le persone sia la comunità in cui il network opera. È per raggiungere questo obiettivo che nel 2012 nasce EY Foundation Onlus (già Fondazione EY Italia Onlus), un organismo autonomo la cui missione è promuovere - anche grazie alla collaborazione con il network EY - un cambiamento sostenibile in ambito sociale ed economico, attraverso la realizzazione di progetti di valore riconosciuto in contesti di bisogno, rivolti in particolare a giovani in situazioni di disagio.

EY Foundation Onlus rappresenta una delle tante realtà che il network globale EY ha realizzato nei diversi Paesi in cui opera. Sono diverse infatti le Fondazioni create in tutto il mondo. Le più recenti sono la EY Foundation nel Regno Unito e Fundación EY España.

La EY Foundation Onlus per realizzare la propria mission collabora con quelle realtà che offrono in maniera costante intelligenza e risorse per sostenere persone altrimenti impossibilitate ad esprimere le proprie potenzialità.

Si tratta di organizzazioni già inserite e affermate nel tessuto sociale in cui operano che possono fornire garanzie di professionalità, trasparenza e credibilità.

- ▶ Diverse le collaborazioni già intraprese dalla Fondazione con:
 - ▶ Education & Entrepreneurship Italia-Haiti con Fondazione Francesca Rava N.P. Italia Onlus;
 - ▶ Progetto Insieme per ricominciare a vivere con Comunità San Patrignano e Agrasì;
 - ▶ Calciosociale con Calciosociale SPARL e Libera;
 - ▶ Musica per la pace con Comunità di S. Egidio;
 - ▶ Laboratorio Formeducative con Fondazione Don Carlo Gnocchi Onlus;
 - ▶ Una casa per crescere con Associazione Amici di Cometa Onlus;
 - ▶ Sport in Movimento con Comunità Nuova;

▶ Prendersi Cura della Vita con ADVAR;

▶ Palestra di autostima e autodifesa della Casa P Fatebenefratelli di Milano con Associazione Pro Francesco Vozza Onlus;

▶ Casa solidale con l'Associazione Borgo Solidale

▶ I giovani musicisti della Young Talents Orchestra suonano a Roma per il Giubileo della Misericordia

▶ Il progetto "Tutti per uno... uno per tutti" con FANT;

▶ Il "Progetto Famiglie" con Associazione Dynam Onlus;

▶ 29 | La Fondazione EY Italia Onlus;

▶ "#RifugiatiMigranti. Al lavoro per cambiare paese AVSI;

▶ "I Laboratori ludico-educativi" con Casagò;

▶ L'emergenza terremoto e l'impegno della Fondazione

Con tutte sono stati avviati progetti che, intercettando attivamente le necessità dei più giovani, promuovono concretamente il loro percorso di crescita e di sviluppo rispondendo così una reale necessità nell'ambito dei giovanili.

Il valore sociale dell'approccio di EY Foundation Onlus incrementato dal fatto che i progetti realizzati devono coinvolgimento diretto delle persone EY che hanno l'occasione di mettere a disposizione le loro conoscenze know how al di fuori dell'ambito aziendale.



EY nel Mondo ed in L'attenzione alla comunità

EY Foundation Onlus per il Terzo Settore

Oltre all'impegno nei confronti dei giovani in difficoltà, la Fondazione ha avviato, da oltre due anni, un dialogo costante con le principali realtà del Terzo Settore per cercare insieme di ampliarne pienamente il potenziale.

A partire dal 2013, è stato possibile per la Fondazione raccogliere impressioni, commenti e necessità delle npo; esigenze a cui si è cercato di dare, insieme a più di 300 tra Fondazioni d'Impresa, Onlus, Comunità, Associazioni e Istituzioni le prime concrete risposte durante il Forum Valore, Innovazione, Integrazione: Social economy motore di sviluppo.

Inoltre la Fondazione ha avviato nel 2014 il Percorso Formativo specialistico, appositamente pensato per le specificità del settore Non Profit che coinvolge i professionisti di EY in qualità di docenti e di lecteur.

Il Percorso Formativo specialistico, quinto alla seconda edizione, è rivolto al management delle organizzazioni Non Profit, a chi, cioè, già opera nel Terzo Settore, ma ritiene di aver bisogno di acquisire gli skill necessari per operare in modo efficiente oltre che trasparente nella propria organizzazione.

Young Talents Orchestra EY: musica e talento per un futuro migliore

Il talento deve essere coltivato e ha bisogno di concrete opportunità per emergere. In EY lo sappiamo per esperienza, ogni giorno lavoriamo per creare le migliori condizioni perché le nostre persone lo esprimano pienamente sia all'interno che all'esterno della nostra organizzazione. Con questo stesso spirito abbiamo dato vita nel 2013 alla Young Talents Orchestra EY, consapevoli che un'organizzazione importante come la nostra ha delle responsabilità che vanno al di là del proprio perimetro di riferimento.

Iniziative recenti della Fondazione!

Associazioni Arti e Mestieri, Fondazione Santo Bono Pausilipon, Fondazione Comunità Bresciana per Fraternalità Giovani, Milano Marathon.



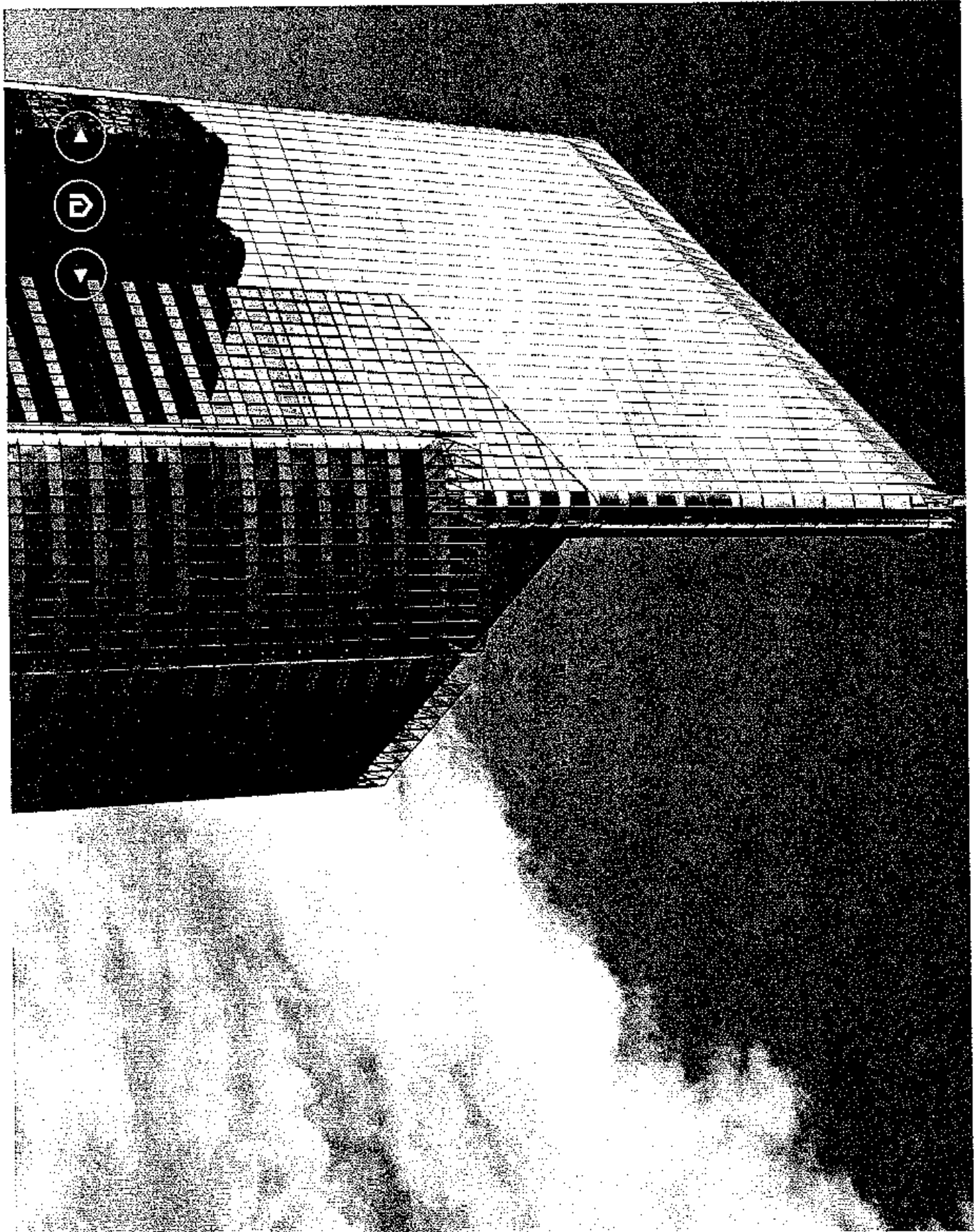
Inoltre:
EY Community days
https://eiyvers.digitalevent.it/1166292269001/BumSobm_d.html?viewer=585947207001
Fondazione il Terzo Settore

Un sito dedicato: www.fondazioneeyitalia.it





La nostra
Leadership nel
mercato



La nostra leadership nel m I nostri Industry

Industry Center

All'interno della nostra organizzazione abbiamo costituito centri di eccellenza tecnici focalizzati su diversi settori, i Global Industry Center, che agiscono come hub virtuali per la condivisione della conoscenza e delle esperienze che abbiamo maturato in tutti i comparti.

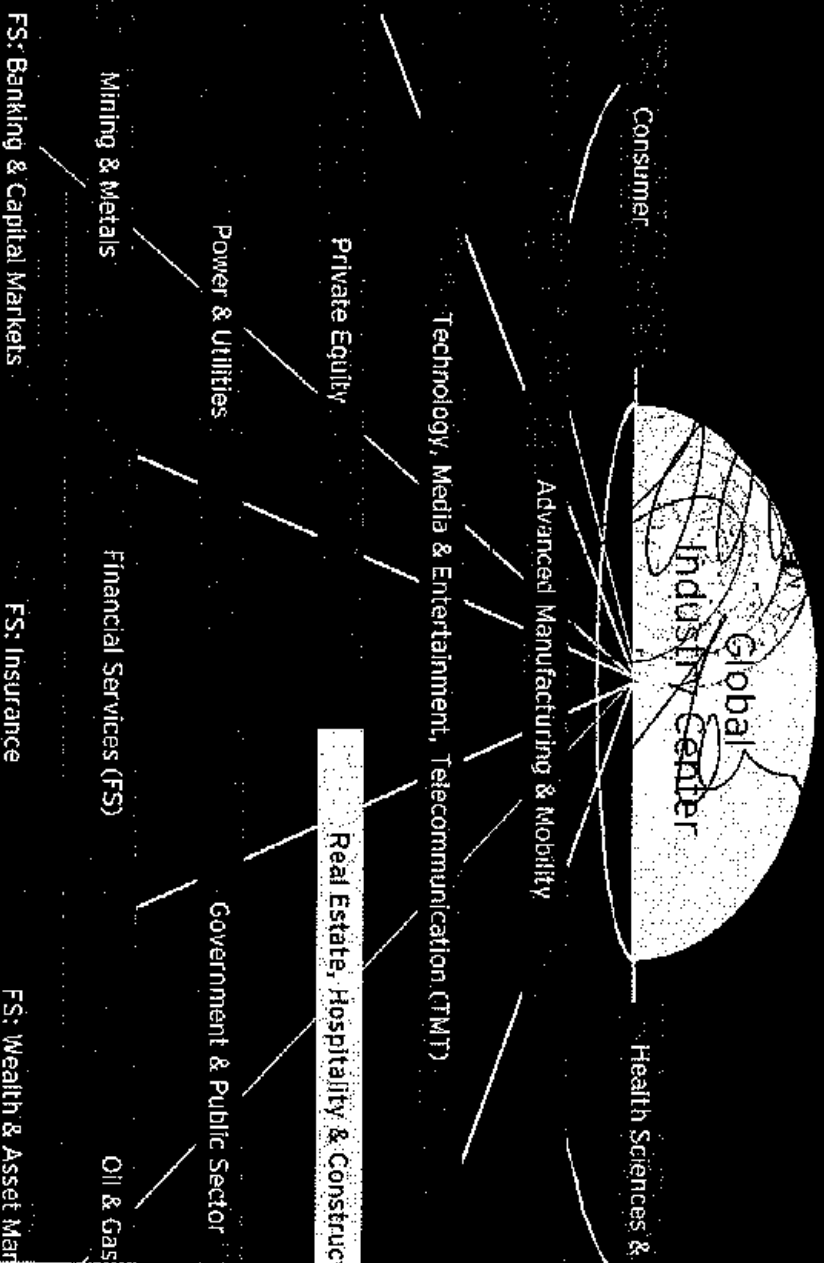
Queste risorse altamente specializzate condividono le loro esperienze e le loro competenze con i clienti fornendo studi ed analisi di mercato, analizzando le principali dinamiche macroeconomiche e cercando di prevederne gli effetti.

EY ritiene che la specializzazione per settore, con la conseguente esperienza che ne deriva, sia un fattore determinante per fornire servizi di qualità. Lavorare nel Vostro settore implica confrontarsi con temi articolati.

Per gestire tali complessità e rispondere alle esigenze dei propri clienti, EY mette a disposizione tutte le competenze tecniche di auditing ed accounting sviluppate attraverso i propri centri di eccellenza ed i know-how acquisiti nel corso delle esperienze maturate sia nello svolgimento di incarichi di audit che di progetti di consulenza presso i più importanti player dei diversi settori.

Risposte concrete a queste sfide richiedono, oltre a profonde conoscenze tecniche, anche un'approfondita comprensione dei processi operativi, delle problematiche tecnologiche, dei driver di crescita e della normativa.

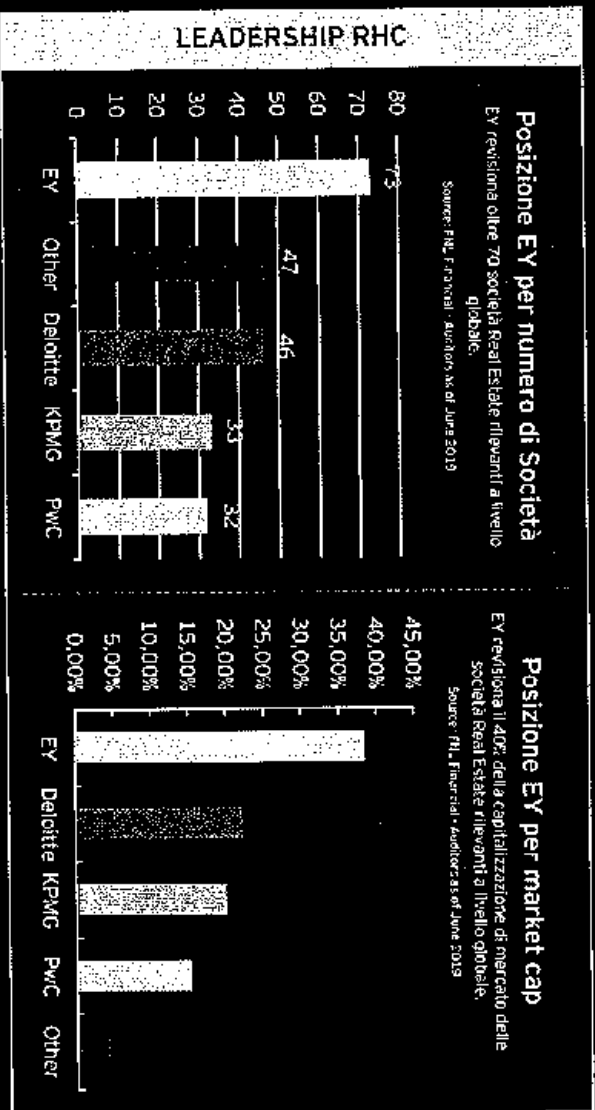
Periodicamente tali centri predispongono pubblicazioni tecniche e studi di settore che rappresentano una delle più ricche fonti di commenti disponibili e che condivideremo con Voi.



La nostra leadership nel mercato La nostra presenza nel vostro

EY nel mondo - Real Estate

Vantiamo una vasta e consolidata esperienza nel vostro settore, che ci permette di garantirvi un servizio di qualità mettendo a Vostra disposizione tutte le nostre competenze e conoscenze accumulate nel corso degli anni. In questo momento offriamo servizi di revisione e consulenza a importanti gruppi del settore Real Estate, Hospitality and Construction («RHC»), distinguendoci come leader del settore di riferimento.



Di seguito alcune delle principali referenze Italiane specifiche nel vostro settore per le quali svolgiamo od abbiamo svolto attività di revisione o consulenza:

Società	Attività svolta
Prelis	Revisione / Consulenza
Aedes SIO	Revisione
Covivio (già Beni Stabili)	Revisione
Corina Res Spa SIO	Revisione
Allarea	Revisione
Klepierre	Revisione
IGD	Revisione / Consulenza
Hines	Revisione
Citylife	Revisione
Generall Properties / Generall Real Estate	Revisione
Aler	Revisione
Finleonardo	Revisione
Itinera	Consulenza
Real Step SICAF S.p.A.	Revisione
Milano Sesio S.p.A.	Revisione
Nova re SIO S.p.A.	Revisione/Consulenza
Central SICAF	Revisione
Webuild (già Salini e Salini Impregilo)	Consulenza



La nostra leadership nel mercato
 Le nostre referenze nelle Società

ALCUNI DEI NOSTRI INCARICHI DI REVISIONE SU SOCIETÀ QUOTATE ITALIANE

CAMPARI

TIM

**Buzzi
Unicem**

**Prysm
G**

MONDADORI

EXOR

brembo



BRUNELLO CUCINELLI

FOA

FIAT CHRYSLER AUTOMOBILES



life.augmented



GENERALI



BasicNet



**INTERPUMP
GROUP**



RECORDATI



MEDIOBANCA

INTESA



SANPAOLO

FB

Con riferimento a Intesa Sanpaolo l'incarico di revisione legale inizia dal
 Con riferimento a Mediobanca l'incarico di revisione legale inizia dal

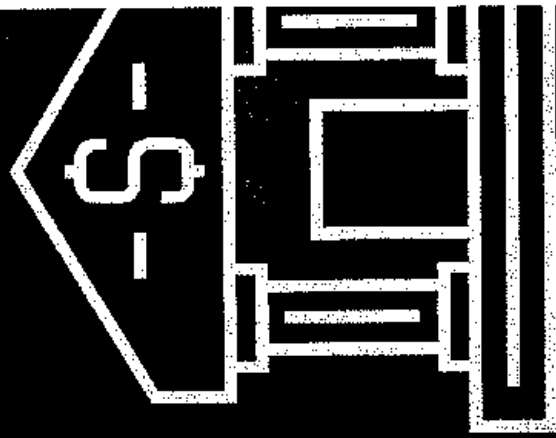


EY

Proposta di revisione legale



La nostra leadership nel mercato dei capitali Il Capital mark



La leadership di EY nei processi di IPO

I nostri clienti includono differenti società ad alto potenziale: venture capital, società di private equity, aziende a conduzione familiare e società quotate. La nostra reputazione con i regulator internazionali garantisce l'adesione dei nostri processi a tutte le regole applicate nei mercati mondiali.

Nel 2019, tra le big four, EY ha reso i

29,7%

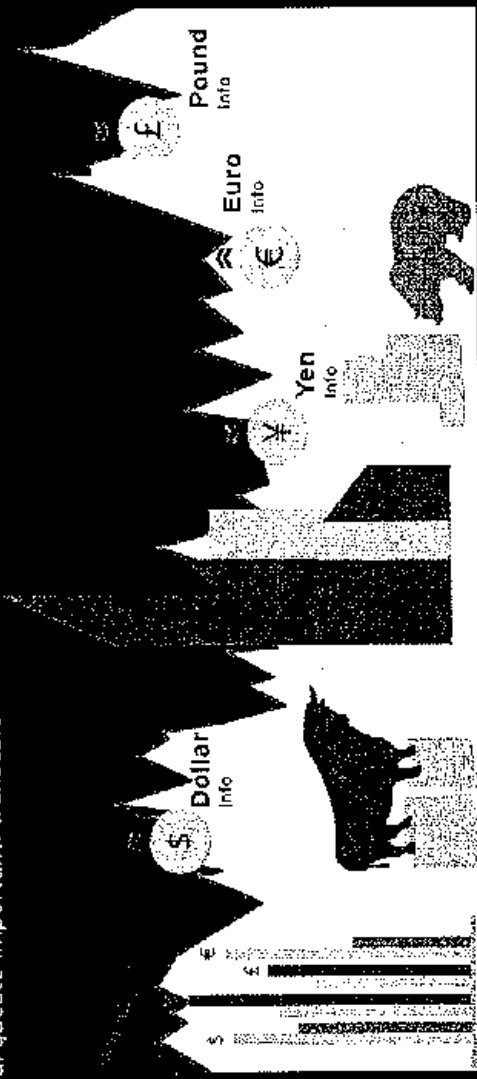
dei servizi nel mercato globale delle operazioni di IPO a livello mondiale.

Big 4 Auditor market share (Number of IPOs)

	IPOs Worldwide FY19
EY	1 (147)
PwC	2 (125)
DT	3 (115)
KPMG	4 (109)

Per un gruppo come Nova Re, potenzialmente esposto ad operazioni sul mercato dei capitali, l'assistenza della società di revisione nelle operazioni di Capital Markets è fondamentale.

Il team EY di specialisti in servizi di Capital Market ci permette di essere leader in Italia e nel mondo, avendo fornito assistenza nell'ambito di numerosi processi di quotazione, aumenti di capitale, emissione di bond e altre operazioni afferenti il mercato dei capitali. Questa expertise garantisce ad EY le competenze necessarie per assistere i nostri clienti durante qualsiasi tipo di operazione straordinaria e supportarli nelle fasi di sviluppo e ricerca di capitali, nonché nell'assistenza richiesta alla revisione in occasione di queste importanti transazioni.



La nostra leadership nel mercato Il Capital market

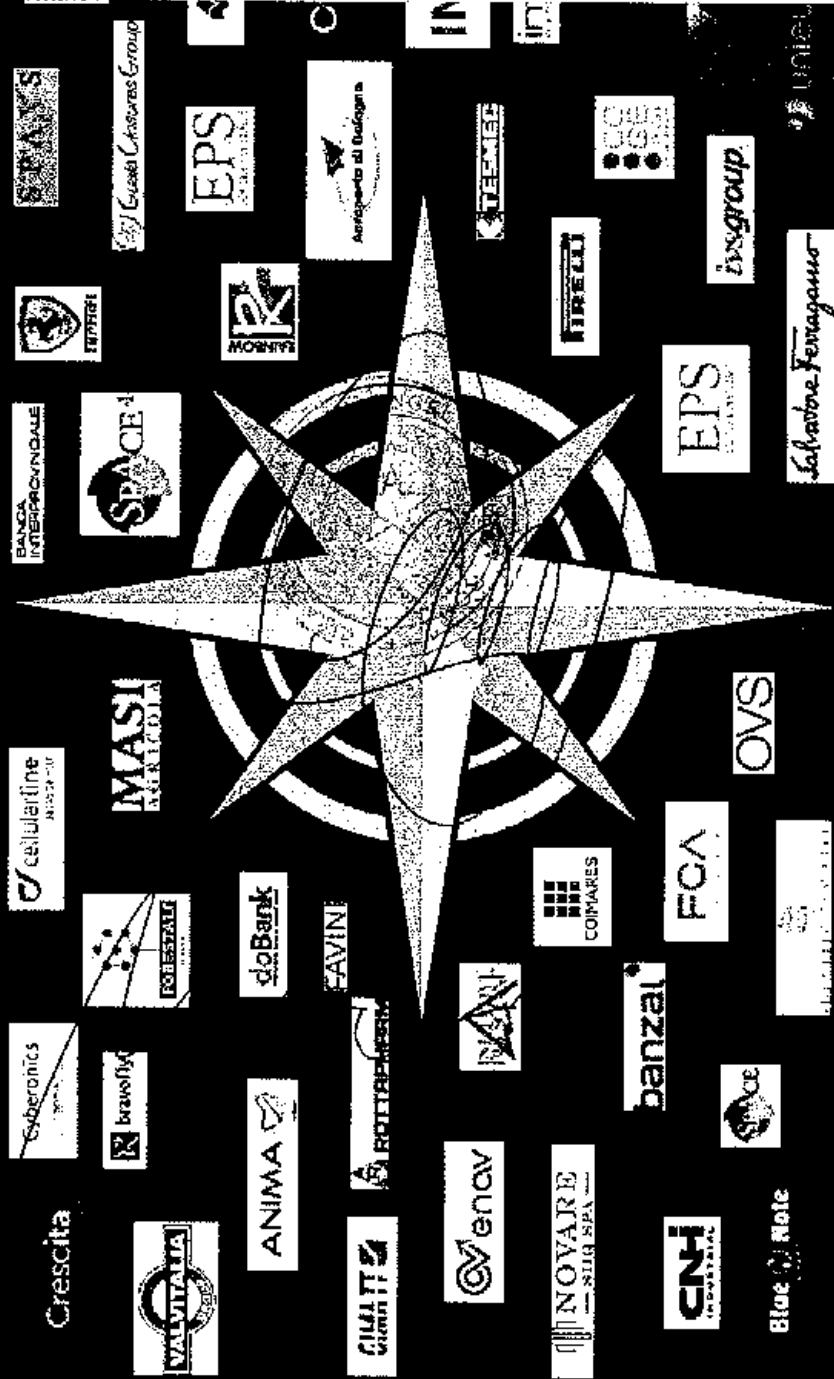


Il Capital Market Team possiede competenze per assistere i clienti in tutte le fasi del processo di quotazione

Il nostro Capital Market Team ha competenze su ogni tipo di servizio, inclusi quelli di revisione, con un'ampia conoscenza delle regole locali dei Mercati Quotati e possiede contatti con i diversi Regulator, fornendo assistenza alle società nella preparazione dei prospetti di quotazione e offering circular, emissione di comfort letters, revisione delle informazioni finanziarie contenute nei prospetti informativi, attività di assistenza nella definizione degli assetti organizzativi e di controllo interno.



PRINCIPALI CLIENTI AI QUALI SONO STATI FORNITI DA EY ITALIA I SERVIZI DI IPO



Proposta di revisione (eq)

La nostra leadership nel mercato Il Capital market

Esperienza in servizi di debt transactions

Assistiamo i nostri clienti a trovare e gestire risorse finanziarie esterne.

Lavoriamo a stretto contatto con tutti i principali attori che danno accesso al Debt Capital Markets, incluse banche, consulenti finanziari e legali.

Questo ci permette di possedere un'ampia overview del mercato.

La nostra assistenza permette ai clienti di realizzare con successo ogni tipo di transazione finanziaria, incluse le emissioni di bond quotati e non, private placements, exchange bond, bond convertibili.

Forniamo un'ampia gamma di servizi, come la predisposizione di informazioni finanziarie pro-forma e carve-out legati a transazioni complesse, la preparazione di offering memorandum, l'emissione di comfort letters nei confronti di istituzioni finanziarie, nonché l'assistenza nell'identificazione degli impatti finanziari legati alle transazioni di financing o refinancing.

Principali clienti ai quali sono stati forniti servizi di Debt Transaction's forniti da EY Italia negli ultimi anni

AZA	Ferrari NV
ACEA	Fiat Chrysler Automobiles
Aeroporti di Roma	Intercos
Assicurazioni Generali	ITAS Assicurazioni
Banca Intesa	IvS Group
Banco Popolare	Kedrion
Buzzi	Linea Group Holding
Carige	Manutencoop
Cariparma	Moby
CNH Industrial	Pirelli
Co.Ge.Tech.	Prysmian
Enav	Rottapharm
Enel	Saipem
Eni	Salini-Impregilo
Estra	Snam
FCA Bank	Wind
Campari	

Principali clienti a cui sono stati forniti servizi di Transaction's da EY Italia negli ultimi anni

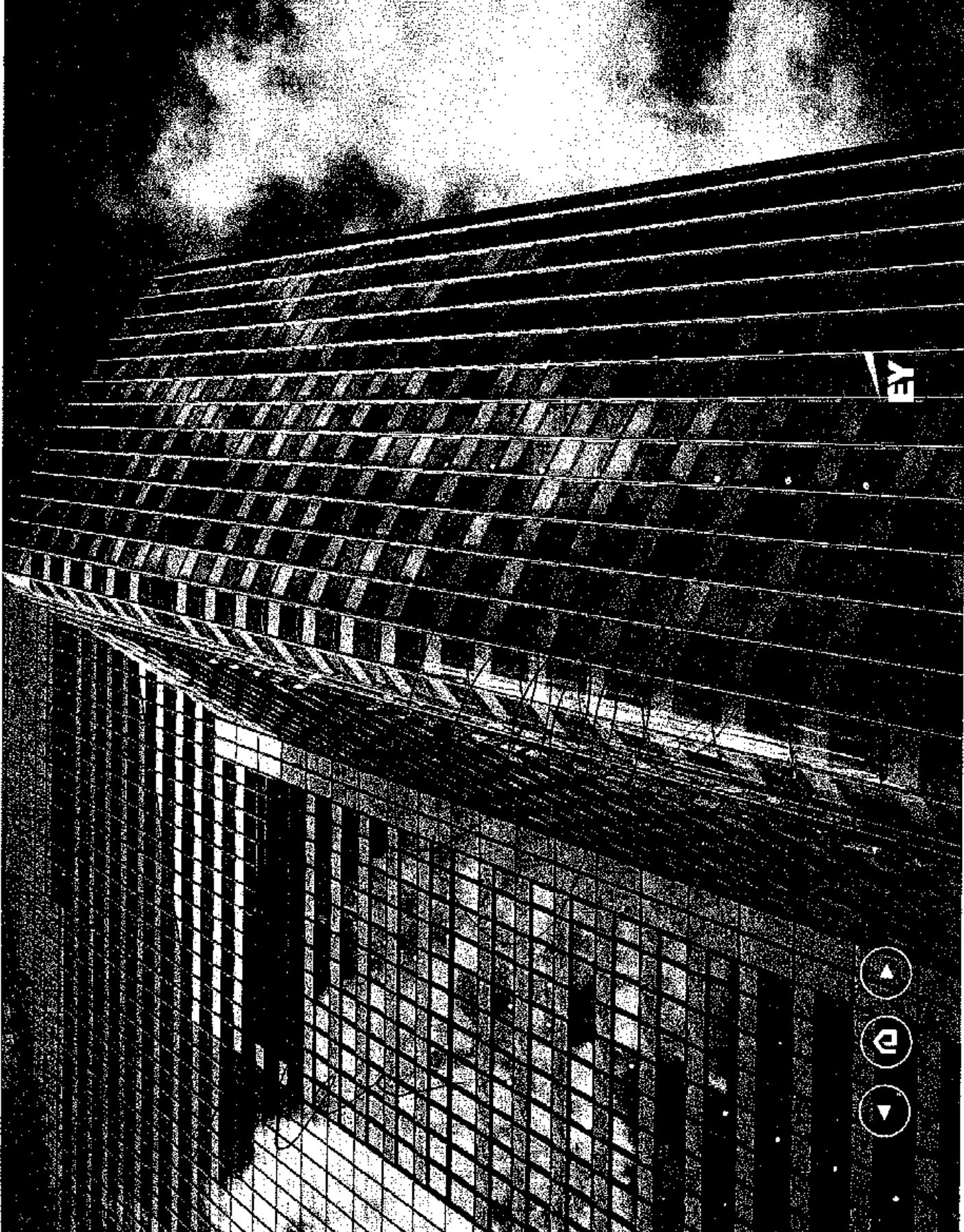
Arredopiast	Prelios
Banco Popolare	Publithod
Banzai	Rottapharm
Buona Compagnia Gourmet	Saipem
Cavalli	Savino del Bene
Ci.Gi.Erre.	Service Med
De Longhi	Snam
Mediacontech	Giovanni Agnelli
Moby	Gruppo Carige
Monte dei Paschi di Siena	GWM Renewab
Nova Re	Fiera Milano
Partner Re	Pirelli
Phoenix	Coima Res S.p.
DeltaMed	Swisse Care
Enel	Tiscali
Exor	Aedea S.p.A.
Farnesi Vini	





Indipendenza e conflitti di interesse

Proposta di revisione: 100



Indipendenza e conflitti di interesse

Le nostre procedure a salvaguardia

Essendo la Società una Public Interest Entity (PIE), si applicano una serie di leggi e normative stringenti applicabili alle società quotate.

Possiamo continuare a rendere servizi diversi dalla revisione che possono risultare di Vostro interesse per le sinergie con il ruolo di revisore. Tuttavia, è importante che i temi relativi all'indipendenza siano prioritari nella definizione di ambiti di collaborazione ammessi dalle norme di legge e professionali e dalle Vostre procedure interne. L'indipendenza è una responsabilità sia di EY che dei nostri clienti. È fondamentale che questa sussista non solo all'inizio di un incarico, ma che sia mantenuta per tutta la durata del rapporto. La Global Independence Policy di EY ci richiede di rispettare i principi di indipendenza applicabili allo specifico incarico, incluso, ad esempio, il Code of Ethics dello IESBA.

Per quanto attiene al contesto normativo nazionale, essa consente di uniformarsi a:

- ▶ le norme di indipendenza stabilite nel Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39;
- ▶ le norme di indipendenza stabilite nel Regolamento (UE) n. 537/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, in quanto applicabili agli Enti di Interesse Pubblico, e dall'art. 19-ter del D. Lgs. 39/2010 in quanto applicabili agli Enti Sottoposti a Regime Intermedio;
- ▶ i principi in tema di indipendenza definiti nel Principio di Revisione n. 100 - "Principi sull'Indipendenza del Revisore" emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob;
- ▶ le norme in tema di incompatibilità definite nel Regolamento di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, adottato da Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, per gli incarichi di revisione contabile conferiti da società quotate e da altre entità soggette alle disposizioni del citato Decreto.

Consideriamo e valutiamo l'indipendenza sotto molti aspetti rilevanti, tra i quali: le relazioni finanziarie e quelle con il nostro personale, i rapporti di lavoro subordinato e autonomo, le relazioni di affari, l'ammissibilità di servizi diversi dalla revisione, la rotazione dei partner e della firm, gli accordi per definire gli onorari, l'approvazione preventiva dei competenti organi di governance dei clienti, ove applicabile e la remunerazione dei partner. Il mancato rispetto delle disposizioni in materia di indipendenza viene considerato nelle decisioni riguardanti l'avanzamento professionale e la remunerazione e può condurre ad altre misure disciplinari, incluso l'allontanamento da EY Italia. Sono stati sviluppati diversi strumenti applicativi e procedure a livello di EY Global per supportare la nostra Società, i nostri professionisti e collaboratori nel rispondere alle regole di indipendenza.

EY Independence e Acceptance

EY ha sviluppato molti strumenti spinti a sostenere il processo di indipendenza ad esempio:

- ▶ the Process for Acceptance of Client Engagements ("PACE"), utilizzato per valutare la conformità all'indipendenza quando accettiamo un nuovo cliente o nuovo incarico da un cliente esistente;
- ▶ Global Independence System ("GIS"), database che include utili informazioni sull'indipendenza su società, perenni giuridiche e personale chiave ed attraverso il quale sono anche verificati investimenti finanziari ed altre relazioni familiari o di business, dei professionisti EY rispetto ai clienti di revisione.



Indipendenza e conflitti di interesse

Le nostre procedure a salvaguardia

EY Global Independence Policy

La Global Independence Policy di EY contiene le regole di indipendenza per le member firm, i professionisti e il personale. Si tratta di una policy rigorosa, declinata sul Codice di Indipendenza dello IESBA, integrata con requisiti più restrittivi laddove prescritto dalla normativa locale. La Global Independence Policy di EY contiene inoltre una guida prontamente accessibile e consultabile sulla intranet di EY.

Global Independence System (GIS)

Il GIS è uno strumento accessibile dalla intranet aziendale che aiuta il nostro personale nell'identificazione delle società quotate e degli Enti di Interesse Pubblico nei confronti dei quali si rendono applicabili le regole di indipendenza e le restrizioni che riguardano ciascuno di essi. Molti casi riguardano società quotate e loro controllate, controllanti o società sottoposte a comune controllo, ma possono esservi anche altre tipologie di clienti di revisione. Lo strumento include i dati della struttura societaria dei gruppi di interesse pubblico nostri clienti di revisione ed è aggiornato periodicamente dai singoli audit team. I dati dei clienti includono annotazioni che indicano le regole di indipendenza applicabili all'Ente di Interesse Pubblico, al fine di assistere i team nell'individuare le tipologie di servizi che possono essere forniti a tali clienti.

Global Monitoring System (GMS)

Il GMS è un altro importante strumento globale che assiste nell'identificazione dei titoli "proibiti" e altri investimenti finanziari consentiti. I professionisti, a partire dal livello di manager, sono tenuti a dichiarare nel GMS le informazioni di tutti i titoli di loro stessi o dagli stretti familiari. Quando viene inserito un titolo "proibito" o se un titolo da loro detenuto diventa "proibito" i professionisti ricevono una notifica e sono tenuti a disinvestire il titolo. Le violazioni di norme regolamentari identificate sono nel Global Independence Incident Reporting System (GIIRS).

Conformità alle regole di indipendenza

EY ha stabilito una serie di processi e programmi con l'obiettivo di monitorare la conformità ai requisiti di indipendenza dei professionisti e delle member firm di EY.

Conferme di indipendenza

EY S.p.A. partecipa ad un processo a livello di Area che prevede la conferma annuale della conformità con la EY Global Independence Policy e la segnalazione delle eventuali deviazioni identificate. Tutto il personale professionale EY e delle altre figure, tenuto conto dei ruoli ricoperti e delle funzioni esercitate, deve confermare annualmente il rispetto delle procedure in materia di indipendenza; i partner sono tenuti a tale conferma su base trimestrale.

Indipendenza compliance review

EY svolge delle verifiche interne per valutare la conformità delle member firm rispetto alle diverse situazioni di indipendenza. Queste verifiche includono aspetti relativi alla conformità dei servizi diversi dalla revisione contabile, delle relazioni di lavoro con le società da noi sottoposte a revisione legale e delle relazioni finanziarie delle member firm.

Personal independence compliance review

Su base annua il Global Independence team di EY definisce un programma di verifiche di conformità sulle conferme di indipendenza, riportando le informazioni nel GMS.



Indipendenza e conflitti di interesse

Le nostre procedure a salvaguardia

Servizi diversi dalla revisione

L'osservanza delle norme professionali, che disciplinano la prestazione di servizi diversi dalla revisione ai clienti sottoposti a revisione legale, viene favorita da una serie di meccanismi che includono l'uso del tool PACE (Process for Acceptance of Clients and Engagements), utilizzato quando accettiamo un nuovo cliente o un nuovo incarico per un cliente esistente e del Service Offering Reference Tool (SORT) descritto in seguito, la formazione, l'utilizzo di strumenti e procedure obbligatorie da completarsi durante l'esecuzione di lavori di revisione nonché processi interni di verifica. Inoltre, abbiamo in essere un processo che prevede la review e l'approvazione di determinati servizi diversi dalla revisione anticipatamente all'accettazione dell'incarico.

Service Offering Reference Tool (SORT)

Il nostro portafoglio di servizi viene valutato e controllato su base continuativa, al fine di accertare che gli stessi siano consentiti dalle norme di legge e dagli standard professionali e che i nostri professionisti utilizzino le giuste metodologie, processi e procedure già nella fase di sviluppo di nuove offerte di servizio. Interrompiamo o riduciamo l'ambito dei servizi che potrebbero presentare rischi inopportuni di indipendenza o di altro tipo. Il SORT fornisce al personale di EY informazioni sui nostri servizi. Include una guida sulle diverse tipologie di servizio che possono essere fornite ai clienti di revisione o ad altri clienti, sui temi di indipendenza e su altri aspetti di risk management.

Global Independence Learning

EY sviluppa e rende disponibili una ampia gamma di programmi di formazione sull'indipendenza.

Si richiede a tutti i professionisti e a determinati altri dipendenti di partecipare al programma annuale di formazione sull'indipendenza al fine di assicurare il mantenimento dell'indipendenza dalle società che ci hanno incaricato della revisione.

Abbiamo l'obiettivo di aiutare il nostro personale nella comprensione delle proprie responsabilità e di mettere ciascuno di noi, e la nostra Società, in grado di essere liberi da interessi che potrebbero essere considerati come non compatibili con l'obiettività, integrità e imparzialità richieste per servire un cliente di revisione.

Il programma annuale di formazione sull'indipendenza riguarda le regole di indipendenza, in particolare con riferimento a recenti cambiamenti nelle policy oltre ad argomenti ricorrenti o importanti.

Il puntuale completamento della formazione annuale sull'indipendenza è obbligatorio e viene monitorato con attenzione.

Oltre al programma annuale di formazione sull'indipendenza, vi sono numerosi altri momenti di formazione dedicati al tema, inseriti in altri percorsi formativi, ad esempio, i corsi per nuovi assunti e i programmi di formazione di base e a milestone delle diverse service line.

A supporto dei processi di indipendenza per il Gruppo Re ci avvarremo, in particolare, del tool sopra descritto PACE e GIS, tramite i quali il team di revisione sarà tempestivamente e preventivamente informato e richiesto d'offerta di ogni servizio effettuato dalle entità del Gruppo Nova Re nei confronti di entità del network.

Secondo le policy EY è infatti necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del Global Client Service Partner per l'emissione di qualsiasi offerta ad un cliente di revisione.

Tale autorizzazione sarà comunque preventivamente concordata con Voi e con i preposti Organi di Controllo del Gruppo Nova Re.

Confermiamo che non vi sono incarichi attualmente in corso o in fase di assegnazione ad EY da parte di entità del Gruppo Nova Re.



Handwritten signature

Handwritten signature
Circular stamp: **SELOVA**



**La EY Global
Audit
Methodology**



La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Gruppo

Il nostro approccio e le nostre iniziative



EY per Nova Re... il nostro approccio e le nostre iniziative

- ▶ Subito dopo le delibere Assembleari, pianificheremo il calendario di revisione da condividere con il Gruppo per rispettare tempistiche ed esigenze.
- ▶ Affronteremo con voi le tematiche contabili e di revisione che vorrete condividere subito dopo la nomina;
- ▶ Inizieremo le attività di revisione «sul campo» a partire dal mese di maggio 2021;
- ▶ Adotteremo un approccio focalizzato sui rischi e basato sui controlli, con la possibilità di avere insight / feedback rispetto al sistema di gestione dei rischi e di controllo esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria del Gruppo;
- ▶ Massimizzeremo le procedure di revisione effettuate centralmente, secondo uno schema da concordare con Voi (controlli a livello di Gruppo, analisi dei sistemi informativi e delle valutazioni immobiliari, leasing, ecc....);
- ▶ Realizzeremo un piano di revisore estremamente customizzato;

Effettueremo sessioni di aggiornamento sui principali temi specialistici con cadenza almeno annuale, secondo un calendario da concordare nella fase iniziale di pianificazione novità fiscali, sviluppi su temi CSR, tecniche e strumenti di revisione, nuovi analytics ...);

Grazie all'estesa esperienza maturata come revisore dei principali gruppi quotati italiani, possiamo garantire un approccio efficace ed efficiente, offrendo al Gruppo il massimo qualitativo dei nostri servizi.



La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Gruppo La nostra forza sono le nostre persone



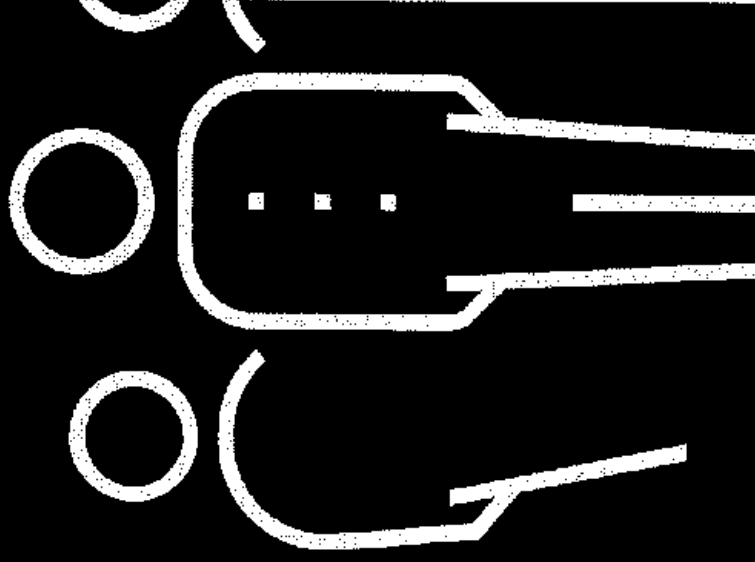
EY per Nova Re... la nostra forza sono le nostre persone

- ▶ Abbiamo selezionato un team composto da esperti e specialisti altamente qualificati, con esperienze consolidate nel settore e nel mondo delle società quotate;
- ▶ EY ha adottato un insieme di procedure e misure di sicurezza con lo scopo di garantire i più alti livelli di qualità ed il costante rispetto dei requisiti di indipendenza;
- ▶ Il Team di riferimento è stato strutturato per includere al suo interno tutti i principali esperti a supporto dei nostri professionisti e del Gruppo. Siamo così in grado di offrire risposte tempestive ad ogni problematica.

Inoltre....

Utilizzeremo strumenti di documentazione del processo di digital audit integrato (EY Canvas Group, EY Helix), che consentono:

- ▶ il monitoraggio in tempo pressoché reale dello stato di avanzamento delle procedure di revisione,
- ▶ la condivisione immediata di eventuali tematiche,
- ▶ un approccio di Audit più efficace ed efficiente, insights e soluzioni operative personalizzate.



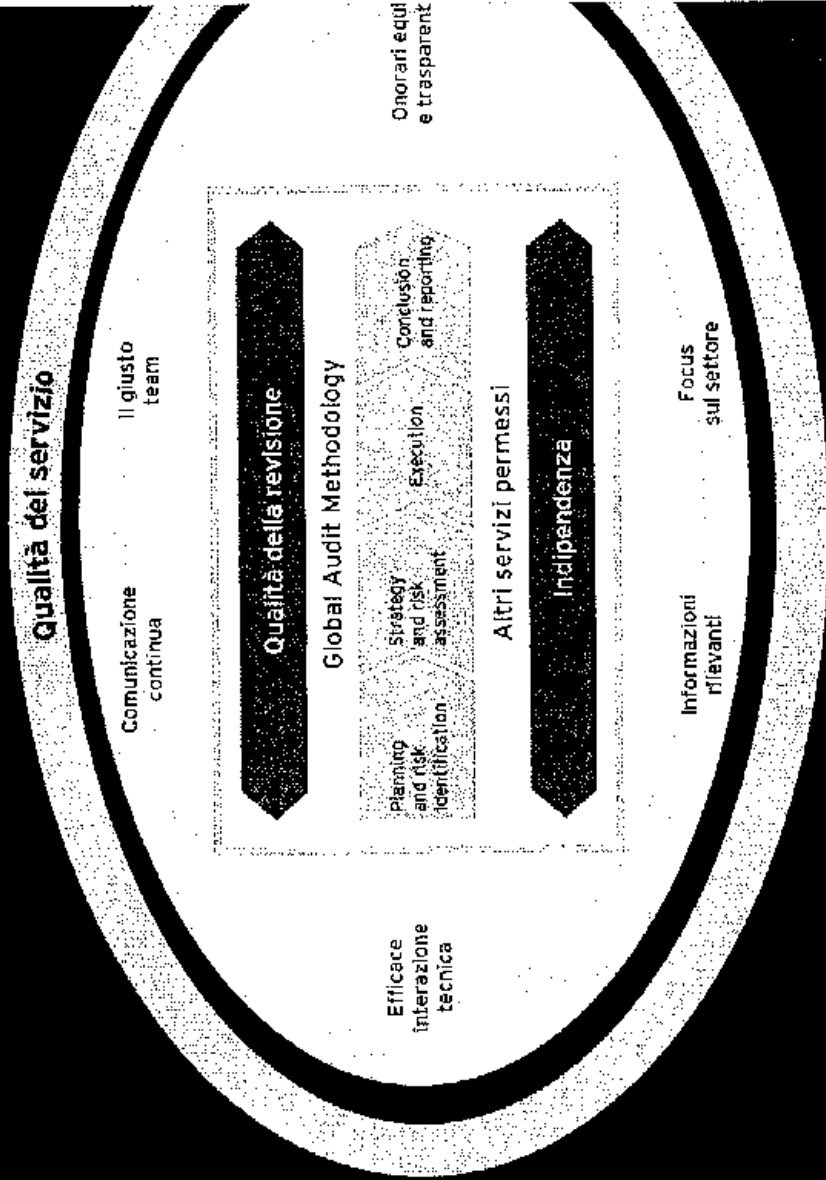
La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Cliente Il nostro approccio metodologico

Il nostro approccio metodologico per Nova Re

L'approccio di EY alla relazione con il cliente va ben oltre le performance della revisione: seguiamo un metodo focalizzato sul rischio, che risponde efficacemente alla nostra comprensione del Vostro business e dei Vostri obiettivi strategici e dei relativi rischi aziendali e finanziari. L'approccio di EY, supportato da specifici applicativi IT, si focalizza sul modello organizzativo e sul sistema di gestione del rischio di Nova Re, la cui struttura di reporting e di consolidamento è la base per definire l'organizzazione delle nostre attività, con l'obiettivo di una comunicazione tempestiva e del raggiungimento delle nostre conclusioni, in una logica «no surprises».

La nostra Global Audit Methodology costituisce i principi guida del nostro approccio. Tuttavia, ciò che più conta per i nostri clienti non è la nostra metodologia, ma come l'applichiamo ai servizi che forniamo e come portiamo valore aggiunto nell'esecuzione delle procedure di revisione.

Incoraggiamo sia la comunicazione formale che informale durante tutto l'anno e potete contare su di noi al fine di soddisfare le Vostre esigenze. Ci impegneremo nella formulazione di richieste di informazioni chiare e reciprocamente concordate per ogni fase del processo di revisione. Ciò assicurerà che vengano definite chiare aspettative per consentire una revisione efficiente. Ci coordineremo con Voi durante ciascuna fase della revisione per assicurarci di adattare la nostra attività di revisione ai cambiamenti del business, di reagire prontamente alle problematiche che emergono, di concordare il piano per risolverle e condividere i nostri risultati.



Onorari equi e trasparenti

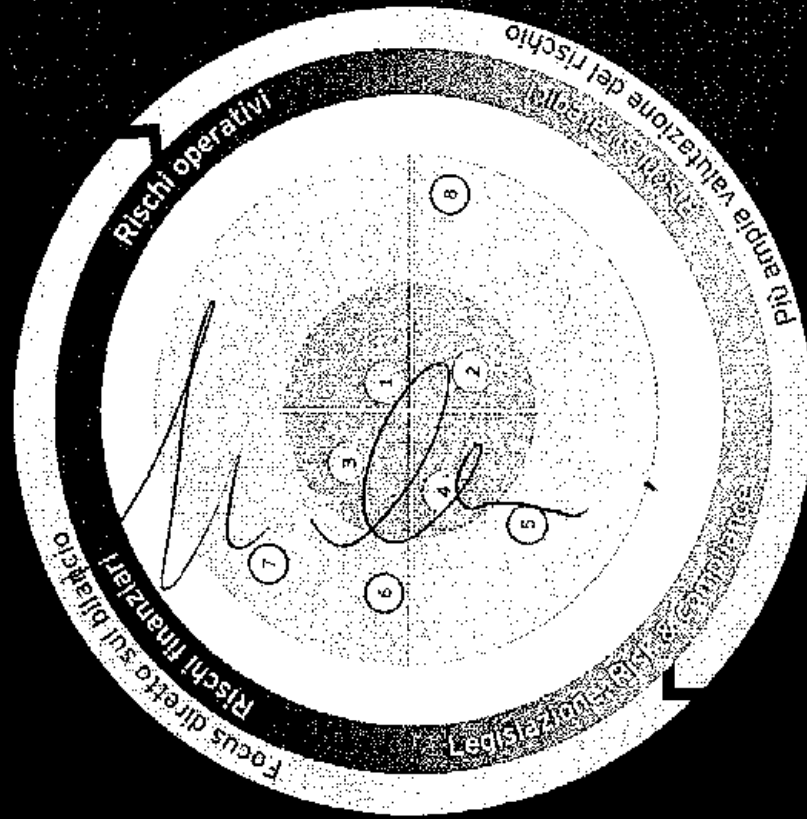


Proposta di revisione ICD



La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del C

I focal point dell'attività di revisione per il



Rischi significativi della revisione

- 1 Rischi connessi al rispetto del Piano Industriale ed alla continuità aziendale
- 2 Rischi connessi alla perdita di valore degli Asset Immobiliari
- 3 Sostenibilità del debito finanziario
- 4 Operazioni con Parti correlate

Altre aree di focus per le attività di revisione

- 5 Rischi connessi alla completezza delle passività potenziali in relazione agli oneri di bonifica ambientale
- 6 Rischi connessi al mancato rispetto del Covenant finanziario ed alla corretta composizione della posizione finanziaria netta
- 7 Operazioni in più livelli
- 8 Sostenibilità progetti di sviluppo e valorizzazione immobiliare

Conosciamo il business. Nova Re opera, ed anteprefinariamente i poteri rischi su cui focalizzare definire il nostro processo di revisione.

Completiamo questa attraverso discussioni dettagliate con il management con gli organi di controllo quali avremo interlocutori confronti continui



La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Cliente L'evoluzione della metodologia nell'era del Digital



Come tutti i business e le organizzazioni, anche l'audit sta innovando e modificando il modo di operare facendo leva sulle nuove tecnologie e digitalizzando molte attività e processi.

Il primo dato da considerare in questa trasformazione è l'importanza dei dati che oggi assumono una fondamentale rilevanza.

L'innovazione dell'audit in EY è oggi guidata dai seguenti drivers di trasformazione:

1. **Connessione**
2. **Smart Technologies**
3. **Automazione**



1

Connessione

Abbiamo sviluppato EY Canvas, la nostra piattaforma globale che aiuta i nostri team a concentrarsi sui rischi e sulle risposte di revisione a tali rischi e che consente una connessione con i team di revisione locali e con i nostri clienti (EY Canvas Client Portal). La connessione con i nostri team ci consente di fornire un aggiornamento in tempo reale dello stato di avanzamento delle attività di revisione e di migliorare e veicolare il modo in cui otteniamo, segnaliamo e condividiamo le problematiche che emergono nel corso del lavoro.

2

Smart Technologies

Abbiamo sviluppato EY Helix, la nostra piattaforma di Data Analytics, e integrato la stessa nel nostro processo di revisione. Una piattaforma così integrata ci consente di garantire ai nostri clienti uniformità di approccio per tutti i team coinvolti e velocità di analisi di grandi quantità di dati. Grazie ad EY Helix, il compito dei nostri revisori è valutare il significato dei dati analizzati e le loro implicazioni sulla revisione. Stiamo continuando ad investire in tecnologie innovative che ci possano consentire sempre più di concentrarci sui rischi e sull'analisi di anomalie. Tra queste tecnologie, ad esempio, sono in fase di sviluppo specifiche applicazioni alla revisione di programmi di lavoro che utilizzano l'intelligenza artificiale.

3

Automazione

L'incremento della produttività che utilizziamo nel nostro processo ha comportato la necessità di concentrarci sempre di più sulla standardizzazione di attività e automazione di alcune attività «routine». Per questo motivo abbiamo creato i nostri team locali o off-shore per lo svolgimento di attività a supporto della revisione. Abbiamo sviluppato e integrato nelle nostre procedure di revisione i nostri robots che ci consentono di automatizzare alcune attività.

Ci impegniamo a proteggere le risorse informative, i dati personali e le informazioni dei clienti. Crediamo che un programma per la privacy e la sicurezza dei dati sia una nostra componente essenziale. I nostri programmi e le policy sulla sicurezza delle informazioni sono focalizzati sulla condivisione delle informazioni in modo appropriato e legale, fornendo al contempo riservatezza, integrità e disponibilità.



La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Cliente L'evoluzione della metodologia nell'era del Digital

I progressi nella tecnologia stanno consentendo alle imprese di ottenere e di tenere traccia di grandi quantità di informazioni e dati sulle transazioni e sulle attività svolte. Questi progressi costituiscono un continuo stimolo a innovare e ripensare a come utilizzare i dati e gli strumenti analitici per svolgere le attività di revisione. Combinando la tecnologia con il giudizio e lo scetticismo professionale dei nostri professionisti, siamo in grado di eseguire incarichi di revisione di elevata complessità con la massima qualità, con la possibilità di effettuare analisi e di produrre informazioni ancor più rilevanti per gli stakeholders. Stiamo, inoltre, adottando un approccio proattivo per prepararci ad un periodo di cambiamento senza precedenti in ambito dell'informatica finanziaria.

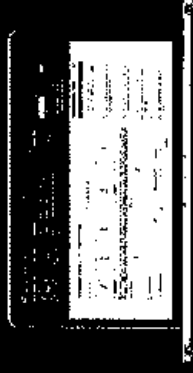
Passaggio ad una revisione guidata dai dati

Il volume dei dati prodotti dalle aziende che revisioniamo è cresciuto rapidamente negli ultimi anni, fornendo una ricchezza di informazioni che devono essere utilizzate nelle attività di revisione. La nostra piattaforma Analytics, EY Helix, ci permette di trarre vantaggio dalle tecnologie analitiche e di acquisizione di dati per rafforzare la nostra focalizzazione sui rischi di revisione.

Analizziamo maggiori volumi di dati per sviluppare una comprensione più approfondita del processo di chiusura del bilancio e del business e per valutare al meglio i rischi. Utilizzando gli Analytics, siamo in grado di incrementare la copertura delle nostre procedure di revisione e di sviluppare ulteriori evidenze di audit. Ad esempio, ora siamo in grado di analizzare un'intera popolazione di transazioni per individuare quelle con caratteristiche di più elevato rischio. Ciò potrebbe significare, per esempio, identificare tutte le transazioni nelle quali i ricavi sono riconosciuti prima del passaggio di proprietà del bene o l'erogazione del servizio o un volume insolito di transazioni alla fine di un periodo contabile. Gli applicativi di Data Analytics a nostra disposizione comprendono programmi di analisi del libro giornale, ricavi e crediti, debiti, immobilizzazioni e payroll. Stiamo inoltre lavorando a nuovi applicativi per rispondere ad altre tematiche specifiche di accounting o di settore. Abbiamo anche costruito una rete di circa 100 Analytics coaches in grado di aiutare i nostri team ad acquisire i dati rilevanti e 300 esperti che possono aiutare i team nell'utilizzare i nostri applicativi. Il nostro obiettivo è quello di utilizzare i Data Analytics per eseguire procedure di revisione su tutti i nostri incarichi di revisione. Crediamo che sfruttare il crescente volume di dati diventerà la guida per la revisione e stiamo indirizzando gli investimenti necessari per prepararci alla revisione del futuro.

EY Canvas

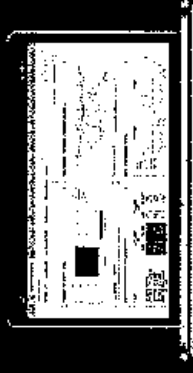
Audit workflow management system



- ▶ Fornisce evidenza in tempo reale di avanzamento delle attività e rende più efficiente il coordinamento dell'audit di gruppo
- ▶ Collega la nostra metodologia con il team di concentrazioni consentendo ai team di concentrarsi sulle attività più critiche
- ▶ Permette di richiedere e ricevere informazioni dal cliente direttamente tramite l'applicativo

EY Helix

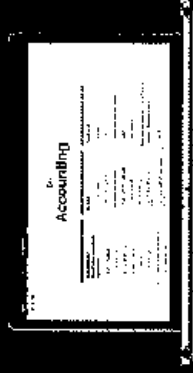
Piattaforma Analytics



- ▶ Fornisce Analytics che utilizzano le procedure di revisione per individuare gli elementi che necessitano di un approfondimento
- ▶ Ci permette di comprendere più rapidamente il business e di farlo con un minor rischio

EY Data Capture

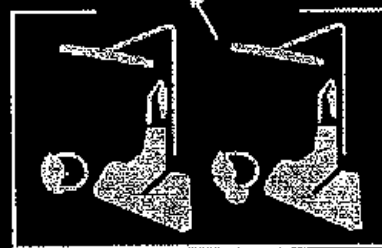
La completezza dei dati



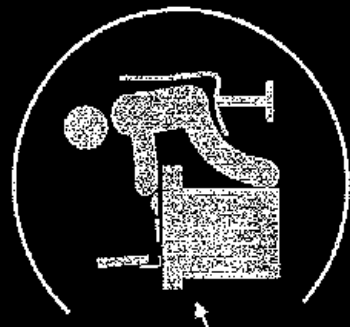
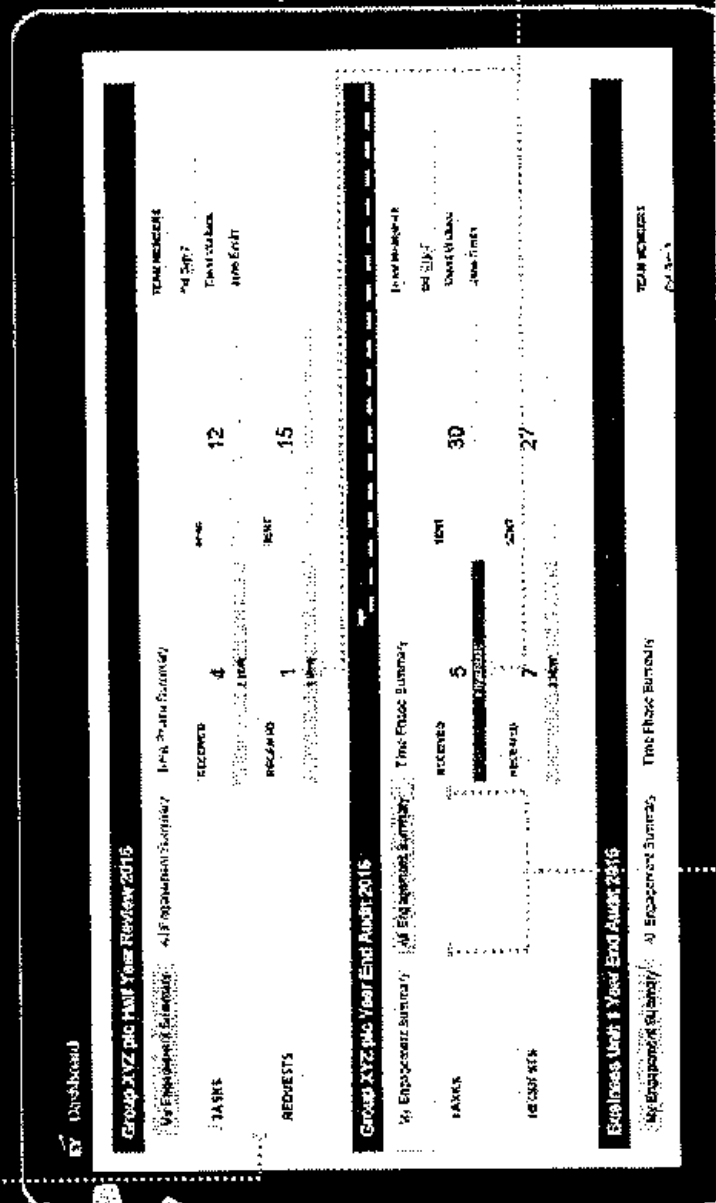
- ▶ Abbiamo elaborato con il supporto di professionisti specializzati un processo di estrazione dati (EY Data Capture) efficiente ed efficace che copre le principali soluzioni ERP



La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Cliente L'evoluzione della metodologia nell'era del Cliente



... Può essere utilizzato anche dal team del cliente, come l'internal audit, che ci assistono direttamente nelle attività di revisione



Individuare richieste nuove o scadute.

- Gli utilizzatori dell'EY Canvas Client Portal possono:
 - Vedere tutti i task del lavoro o solamente assegnati
 - Individuare e chiarire i task nuovi o scaduti
 - Delegare le richieste agli altri membri del team

I clienti possono visualizzare tutti i task o solamente quelli loro assegnati.

EY Canvas Client Portal semplifica le comunicazioni con i nostri clienti e offre loro l'accesso allo stato di avanzamento delle richieste di revisione.



La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Cliente L'evoluzione della metodologia nell'era del Cliente



Gli Analytics per EY non sono solamente applicativi per la ricerca dei rischi e delle problematiche. Il compito dei nostri professionisti è valutare il significato dei dati analizzati e le loro implicazioni sulla revisione.

Gli esempi includono:

General Ledger (GL) Analyzer

Esamina e valuta le scritture di contabilità generale di qualsiasi dimensione e volume per migliorare la nostra pianificazione e lo scoping del lavoro, la comprensione del business, le valutazioni dei rischi e la performance delle procedure di revisione.

Purchases & Trade Payables Analyzer

Esamina e valuta la movimentazione degli acquisti e dei debiti per eseguire un'analisi dettagliata degli aspetti chiave del ciclo passivo.

Group Scope Analyzer

Supporta il team di revisione ad organizzare e valutare i dati finanziari utilizzati per determinare la strategia di audit di gruppo.

Revenue & Trade Receivables Analyzer

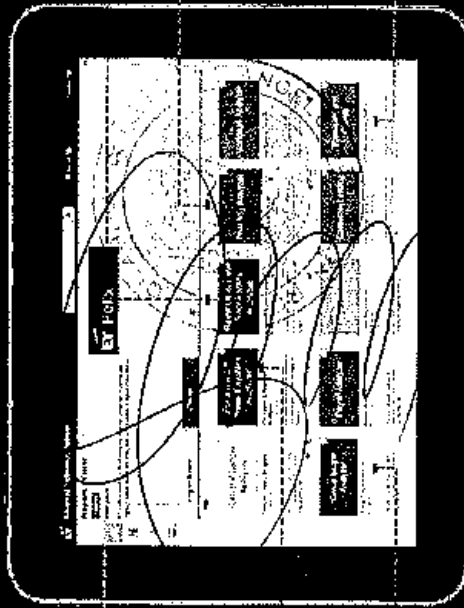
Esamina e valuta la movimentazione dei ricavi e dei crediti eseguendo analisi dettagliate degli aspetti chiave del ciclo attivo.

Inventory Analyzer

Fornisce un'analisi delle rimanenze per meglio comprendere la composizione e contribuisce a completare e rafforzare le procedure di revisione.

Mortgage Analyzer

Valuta il profilo di rischio del portafoglio mutui di un cliente assegnando soglie e pesi ai principali fattori di rischio.



Esempio a scopo illustrativo di una parte della nostra library, in continua crescita.

La nostra piattaforma globale di Data Analytics è parte integrante delle nostre attività di revisione, dal più grande al più piccolo dei nostri clienti.



EY

Proposta di revisione (leg.)

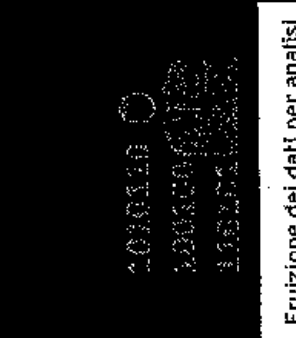
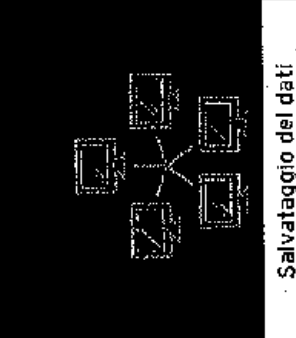
La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Cliente L'evoluzione della metodologia nell'era del Digital



Estrarre
i dati dal progetto di
revisione seguendo
metodologie standard



Gestire
i dati seguendo
metodologie e
strumenti standard



- Beneficiari in
- Processo sicuro e qualità della fase della fase dati alla strumenti team au
- Limitat struttura autonomi nell'estr con tool approva richiesto esclusiv autorizz lettura.
- Gestione mediant infrastru
- Cifratu estratti.
- Possibi condivi mediant Client P

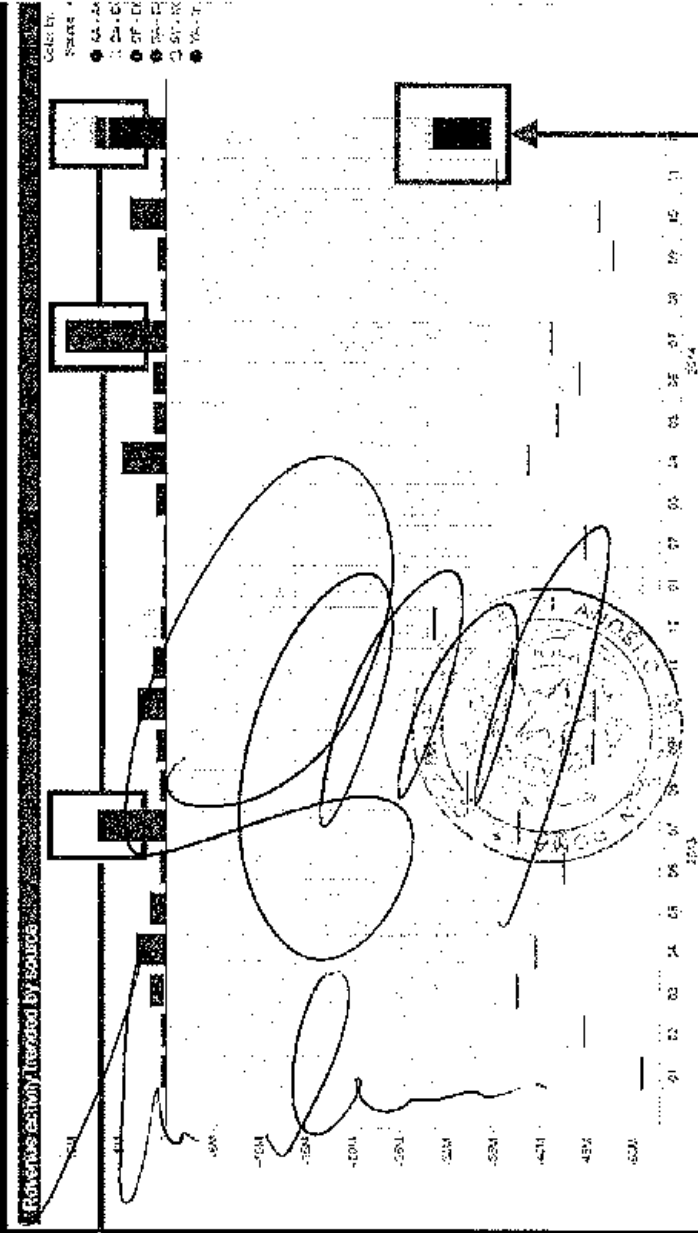


La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del C L'evoluzione della metodologia nell'era del

Nel grafico sottostante è riportato un esempio di Analisi del conto Ricavi tramite Tool EY GL Analyzer in cui è evidenziata la ripartizione mensile (per due anni) delle scritture che hanno alimentato il conto ricavi (clare-avere).

WARNING: Per quale motivo si verificano anomalie nella distribuzione delle note credito? A cosa sono dovuti i picchi?

WARNING: Per quale motivo nel mese di dicembre sono state registrate fatture manuali?



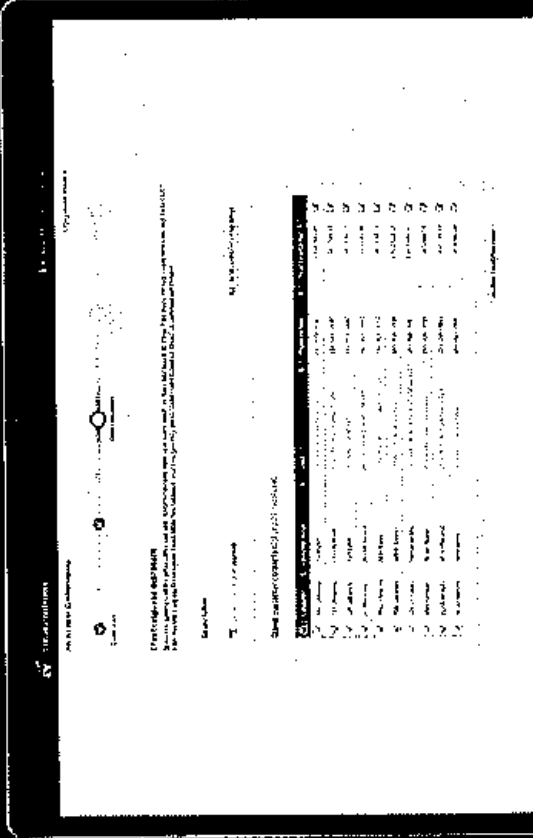
La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Cliente

L'automazione di alcune procedure di revisione

Benefici

- ▶ Riduzione del tempo dedicato dalla Società per supportare il revisore in questa attività
- ▶ Miglioramento della tempistica e sistematicità delle risposte
- ▶ Monitoraggio in tempo reale delle risposte pervenute ed invio immediato dei solleciti
- ▶ Integrazione con EY Canvas e EY Helix
- ▶ Disponibile in più di 40 lingue per la comunicazione con i clienti

Automazione delle richieste di conferma saldo clienti
Connette revisori, società e clienti



Auditor



Client

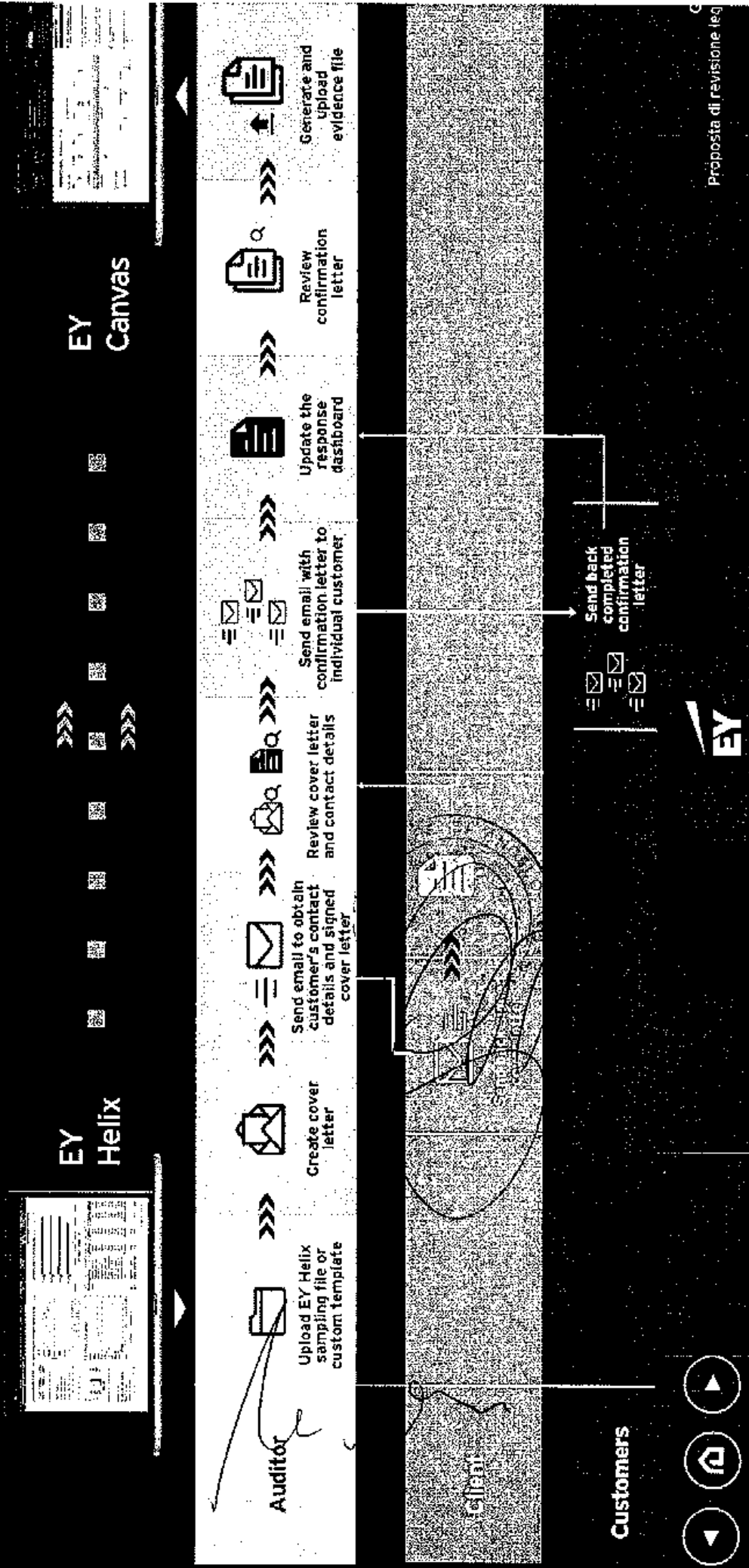


Customer



La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Cliente L'evoluzione della metodologia nell'era del Digital

Di seguito si riporta un esempio di flusso automatizzato del processo di richiesta di conferma saldo clienti.
Gli step evidenziati in giallo sono eseguiti in automatico



La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Cybersecurity

Le verifiche sui sistemi informatici

Oltre ad acquisire una comprensione del sistema di controllo interno a livello di società, otteniamo anche una comprensione di come Voi utilizzate l'Information Technology per gestire e controllare il Vostro business. La nostra metodologia di revisione del sistema IT è strutturata e basata sul rischio e può essere applicata sia per la verifica di sistemi già implementati, che per sistemi in fase di sviluppo o implementazione. La nostra metodologia si basa sugli standard internazionali come COBIT[®], ISO 27001 e ITIL, nonché sui requisiti normativi locali. L'Information Technology (IT) è una funzione centralizzata che evidenzia le operazioni di business e finanziarie in diverse forme che vanno dall'uso di applicativi IT complessi, pre-programmati, ma configurabili agli strumenti di calcolo come Microsoft Excel. L'utilizzo dell'IT da parte di Nova Re influenza la nostra strategia di revisione, la valutazione del rischio, la tempistica e l'estensione delle nostre procedure di revisione. I nostri esperti IT integrati all'interno del Audit Team struttureranno un approccio specializzato nella revisione dei Sistemi Informatici che si concentra sull'analisi dell'ambiente IT. I nostri esperti IT svolgeranno centralmente tutte le attività che rispecchiano soprattutto la Vostra organizzazione.

I rischi riflessi nei processi di supporto IT possono essere classificati come segue:

- ▶ Manage Changes
- ▶
- ▶

I suddetti processi sono considerati perimetrali quando uno o più dei rischi a cui sono esposti possono causare errori materiali nel bilancio. Il primo step nella determinazione dei processi IT e dei rischi rilevanti consiste nel comprendere quale sia la loro applicazione e come vengono utilizzati. Gli applicativi raccolgono informazioni, transazioni di processo e/o rapporti su tale processo.

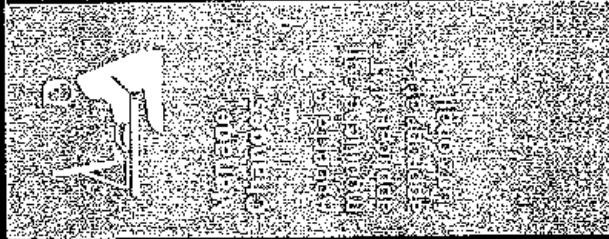
Segregation of Duties (SoD) e Super User ID (SUID)

La valutazione della copertura dei seguenti rischi è parte della nostra metodologia e del nostro approccio di revisione specifico:

- ▶ Accesso non autorizzato dagli utenti con elevati privilegi
- ▶ Accesso che non rispetta la segregazione dei compiti

Cybersecurity

EY ha sviluppato una serie di servizi specifici nel campo della cybersecurity: l'elemento innovativo è un modello integrato, che include nelle attività di valutazione tecnologica, oltre alle analisi organizzativa e di processo, una analisi sullo «stato di sicurezza», che consenta di individuare il livello di rischio, offrendo in tale contesto anche un benchmark rispetto ai principali gruppi di riferimento.



Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access

Manage Changes

Manage Access



Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access



Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes

Manage Changes



Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

Manage Access

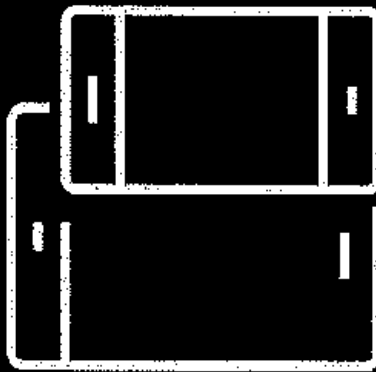


La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Client I nostri tool digitali a supporto dell'attività di revisione

PP&E Analyzer e Revenue & Trade Receivables

La nostra tecnologia e il nostro impegno per lo sviluppo di un Digital Audit integrato, ci permette di mettere a disposizione di Nova Re strumenti di analisi e applicativi pensati per risolvere e approfondire le principali problematiche tipiche del settore.

In particolare tramite l'utilizzo di EY Helix, potremo inserire nelle attività di revisione l'utilizzo del «PP&E Analyzer» e del «Revenue & Trade Receivables».



PP&E Analyzer

I benefici del Property, Plant & Equipment Analyzer per Nova Re includono:

- ▶ agevola la comprensione del processo di capitalizzazione dei costi avvenuti benefici pluriennali e contribuisce a completare efficacemente le procedure di revisione
- ▶ verifica della corretta contabilizzazione della totalità delle transazioni e di eventuali anomalie
- ▶ Verifica di dettaglio delle relazioni intercorrenti tra capitalizzazioni, ammortamenti, dismissioni e della loro ragione-volezza
- ▶ conseguente ottimizzazione del carico di lavoro per Nova Re in relazione alla documentazione da fornire al team di revisione

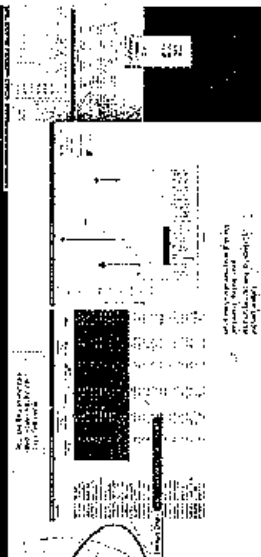


Visualizziamo ed analizziamo il dettaglio delle transazioni relative alle immobilizzazioni materiali e immateriali

Revenue & Trade Receivables Analyzer

I benefici del Revenue & Trade Receivables Analyzer includono:

- ▶ verifica della comprensione del ciclo attivo attratta dalla correlazione della totalità delle transazioni esame campionario
- ▶ verifica di dettaglio limitata a quelle transazioni anomale rispetto al normale flusso del ciclo attivo
- ▶ riduzione del numero di conferme esterne dei sa ai clienti
- ▶ conseguente riduzione del carico di lavoro per Nova Re in relazione alla documentazione da fornire al team di revisione



Otteniamo ed analizziamo il dettaglio transazioni relative ai ricavi e crediti



La EY Global Audit Methodology ed il Piano di revisione del Gruppo

I 4 pillar della nostra metodologia

I diversi aspetti del nostro approccio di revisione possono essere suddivisi in quattro fasi principali:

- ▶ Identificazione del rischio e pianificazione dell'incarico (**Planning and risk identification**)
- ▶ Sviluppo della strategia di revisione e valutazione del rischio (**Strategy and risk assessment**)
- ▶ Esecuzione delle procedure di revisione, sia in fase di interim che in fase di final (**Execution**)
- ▶ Definizione delle conclusioni delle attività di revisione – inclusa la comunicazione ed il feedback (**Conclusion and reporting**)



Planning and risk identification

In questa fase analizziamo il sistema di controllo interno della società. Individuiamo e comprendiamo i rischi aziendali e gli altri rischi (compresa la complessità dell'ambiente IT e i rischi di frode) e, come parte della pianificazione della revisione, disegniamo le nostre attività per rispondere a tali rischi ed alle loro implicazioni sul bilancio. Tutto questo verrà effettuato sia a livello di capogruppo che delle singole società del Gruppo, al fine di garantire una visione adeguata e completa ed una maggiore comprensione delle rispettive società.



Strategy and risk assessment

Basandoci su una valutazione approfondita dei rischi specifici che caratterizzano Nova Re, creeremo e disegneremo un portafoglio di procedure di revisione (sia test dei controlli e del libro giornale, sia procedure generali e di sostanza) che sono personalizzate sulla base dei rischi significativi dell'informativa di bilancio e dei processi significativi del cliente, così come sulla nostra valutazione del rischio, incluso il rischio di frode. Analizzeremo e valuteremo gli **Internal Controls**. Ci chiederemo «what can go wrong», effettueremo test di walkthruough, comprenderemo il processo di chiusura del bilancio e selezioneremo i controlli da testare. Enfatizzeremo le attività di test sui Vostri controlli: integrati da test di dettaglio sui conti e sulle transazioni significative.



Execution

Conclusion and reporting

Questo è lo step conclusivo dell'incarico di revisione. I documenti chiave con questo step sono le revisioni sul bilancio, il Collegio Sindacale e Consob e le management predisposte per portare la Vostra attenzione verso problematiche di revisione e di controllo.





La comunicazione
con gli organi di
governance



La comunicazione con gli Organi di Governo

Attribuiamo una notevole rilevanza al ruolo del Comitato di controllo interno e la revisione legale, ovvero del Collegio Sindacale, nella supervisione dell'indipendenza del Collegio Sindacale. Il Collegio Sindacale svolge un ruolo fondamentale per conto dei soci e ha il fine di salvaguardare l'indipendenza del revisore e prevenire i conflitti d'interesse.

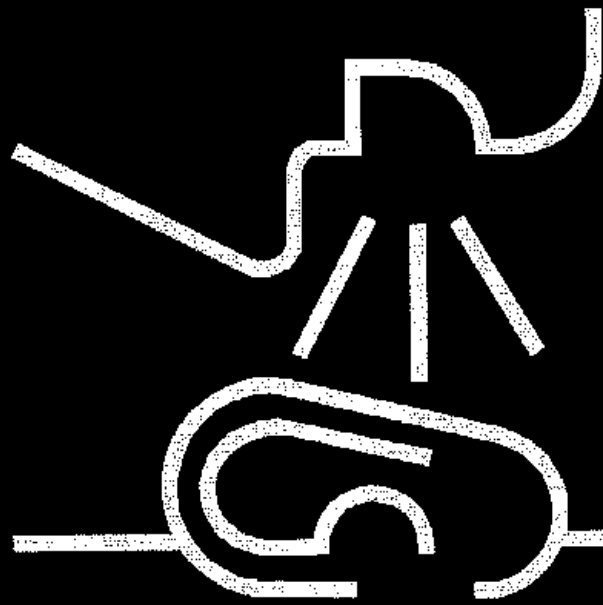
Ci impegniamo a mantenere comunicazioni regolari con gli Organi di Controllo. In particolare, con i nostri uffici di controllo della qualità della revisione, monitoriamo e verificiamo la conformità delle comunicazioni al Collegio Sindacale rispetto ai nostri standard, così come, se necessario, pre-approve i servizi diversi dalla revisione. Tale attività è inoltre rafforzata dalla presenza, all'interno del team di revisione, del Client Service Partner, un ruolo fondamentale che opera anche a presidio dell'indipendenza della società di revisione in quanto primo punto di contatto e di coordinamento con tutte le entità del network EY, alle quali venga richiesto un servizio diverso dalla revisione da parte dell'ente sottoposto a revisione. Al fine di consentire un'efficace svolgimento dei compiti di vigilanza da parte degli organi di controllo, prevediamo di organizzare frequenti incontri periodici nei quali verranno trattati molteplici aspetti declinati nelle principali attività di cui sono incaricati tali organi di controllo e per le quali risulta fondamentale lo scambio di informazioni con la società di revisione.

Comunicazione con gli Organi di Controllo

Le modalità di comunicazione tra la società di revisione ed i responsabili delle attività di governance e gli Organi di Controllo saranno conformi alle disposizioni di legge ed alle norme professionali.

Nel rispetto delle normative di legge, in ultimo, il D. Lgs. 39/2010, nonché degli standard professionali di revisione italiani regolati dal principio ISA Italia n. 260, le nostre comunicazioni sono destinate agli organismi che hanno responsabilità di attività di governance, quali il Collegio Sindacale ed il Comitato di Controllo e Rischi, a cui devono essere comunicati i fatti e le circostanze d'interesse per lo svolgimento delle loro attività di vigilanza.

In particolare, il D. Lgs. 39/2010 all'art. 19, ha introdotto un importante ruolo di vigilanza del Comitato per il controllo interno e la revisione contabile sulla società di revisione, disponendo che quest'ultimo vigili sulla "revisione legale del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato" e su "l'indipendenza dei revisori legali o delle società di revisione legale a norma degli articoli 10, 10-bis, 10-ter, 10-quater e 17 del presente decreto e dell'articolo 6 del Regolamento europeo, in particolare per quanto concerne l'adeguatezza della prestazione di servizi diversi dalla revisione all'ente sottoposto a revisione, conformemente all'articolo 5 di tale regolamento".



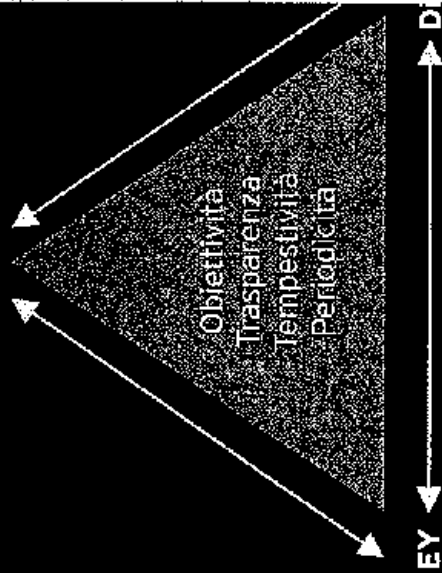
La comunicazione con gli Organi di Governo

Comunicazione con la Direzione e con i responsabili delle attività di Governance

Il nostro approccio alla comunicazione con la Direzione si basa sullo sviluppo di protocolli concepiti per far sì che vengano adeguatamente e tempestivamente comunicate le eventuali criticità riscontrate nel corso del lavoro di revisione contabile. Tale approccio prevede:

- ▶ l'immediata comunicazione alla Direzione di eventuali problemi contabili, di revisione o reporting;
 - ▶ il coinvolgimento dei nostri Soci esperti per discutere con la Direzione eventuali aspetti specifici del business che possano avere un impatto sul bilancio;
 - ▶ la condivisione con la Direzione degli eventuali nuovi requisiti normativi o di reporting che richiedano precise azioni da parte della Direzione, anche attraverso specifici momenti di «formazione» e aggiornamento.
- Per mantenere un adeguato livello di comunicazione, è nostro intento incontrare periodicamente la Direzione, secondo un calendario da concordare. In particolare le «tappe fondamentali» dei nostri incontri sono le seguenti:
- ▶ all'inizio del processo sarà svolta una riunione con la Direzione al fine di comprendere le aspettative con riferimento alle nostre attività ed identificare specifiche aree di interesse e/o approfondimento. In tale ambito potranno essere individuate procedure «di interesse» al fine di segnalare eventuali punti di miglioramento;
 - ▶ successivamente sarà definito e condiviso con la Direzione il piano di revisione che identificherà le specifiche attività e le relative scadenze per singola società e per le esigenze di reporting della Capogruppo; il piano di revisione potrà peraltro tenere conto delle eventuali risultanze delle attività effettuate dalla funzione Internal Audit con la quale effettueremo incontri periodici;
 - ▶ saranno previste riunioni di allineamento con la Direzione ed i singoli responsabili per competenza, al fine di: (i) ottenere aggiornamenti su importanti problematiche contabili o gestionali che possono avere un impatto sull'attività del Gruppo, (ii) individuare ed analizzare eventuali criticità nello svolgimento delle attività, (iii) comunicare lo stato avanzamento dei lavori e l'impegno del nostro team oltre che presentare proposte per il miglioramento dei processi e dei controlli;
 - ▶ al termine del processo di revisione, le criticità emerse e le nostre osservazioni in merito saranno eventualmente riportate all'interno di una specifica lettera di suggerimenti («Management Letter»).

**Organi Sociali, di
Controllo e/o
Vigilanza**

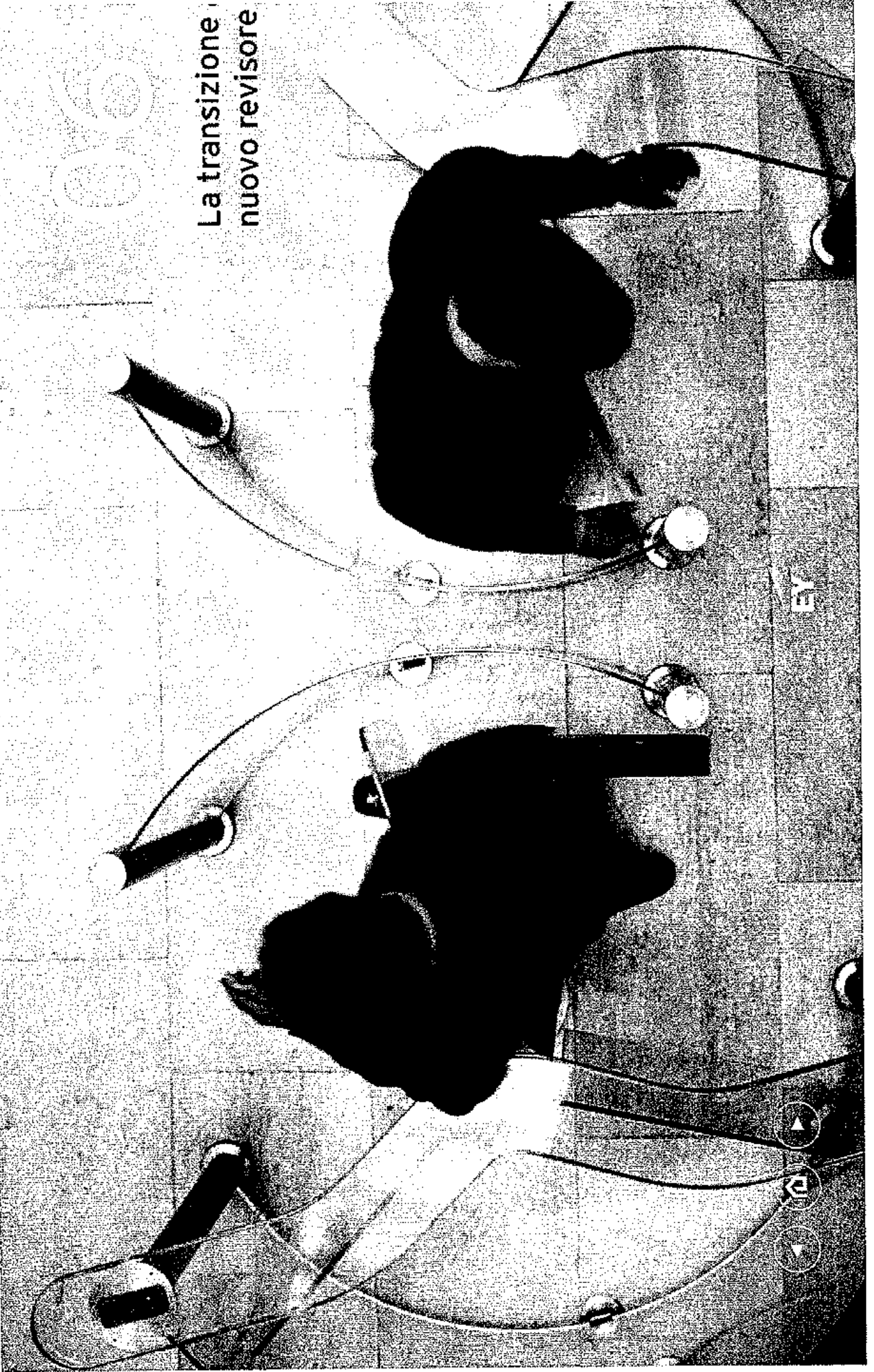


Nei corso dei nostri incontri, inoltre, presenteremo delle analisi svolte con i nostri tool analytics sui dati aziendali, in modo da favorire la comprensione dei principali grandeze di bilancio, la presenza di eventi o la correlazione dei dati contabili con gli aspetti ge



La transizione
nuovo revisore

BY



La transizione al nuovo re «plug in approach»

Le competenze maturate nello svolgimento di incarichi simili al Vostro minimizzeranno l'impatto sulla Vostra organizzazione derivante dalla transizione al nuovo revisore.

Uno dei nostri principali obiettivi sarà quello di minimizzare l'impatto sulla Vostra organizzazione derivante dalla transizione al nuovo revisore.

Abbiamo sviluppato un approccio efficace per gestire questa transizione («plug-in approach»), che minimizza l'impatto sulla Vostra organizzazione connesso a questo cambiamento.

L'efficacia del nostro «plug-in approach» è già stata sperimentata nelle transizioni di importanti gruppi quotati (tra cui Benetton, Campari, Mondadori, Vodafone, TIM, Audi Volkswagen).

Il processo di transizione sarà concordato con la Direzione in conformità al Vostro calendario finanziario.

Il piano di transizione che abbiamo ipotizzato per Nova Re consiste in:

- affiancamento alla Direzione, qualora ritenuto di interesse, per la discussione delle tematiche contabili già nel periodo gennaio - aprile 2021;
- una review delle carte di lavoro del precedente revisore per avere un graduale processo di transizione sui saldi di apertura, da effettuarsi indicativamente nel mese di maggio 2021;
- un piano di lavoro dettagliato del processo di transizione che tiene in considerazione aspetti quali il calendario di reporting, il processo di chiusura di fine anno, il sistema di controllo interno;
- una costante comunicazione e condivisione delle informazioni e delle considerazioni derivanti dal processo di transizione con il management del Gruppo.

Problematiche potenziali	Interferenza con le Vostre operazioni, incluso il rischio di duplicazione delle domande:	Comprensione insufficiente del Vostro business e dei Vostri processi:	Raccordo con valutazioni revisore pro
<p>Approccio EY per risoluzione</p>	<ul style="list-style-type: none"> ► Condivisione di un piano dettagliato di transizione ed allo stesso tempo flessibile che tenga conto di aspetti quali il Vostro calendario finanziario, il processo di chiusura del bilancio, il sistema di controllo interno e il vostro modello organizzativo ► Preparazione unica e centralizzata da parte del Team di Audit dei documenti da utilizzare anche sulle società controllate 	<ul style="list-style-type: none"> ► Coinvolgimento nel team di professionisti con esperienza maturata presso società quotate e organizzazioni simili alla Vostra ► Coinvolgimento degli executive del team EY a partire dalla fase di valutazione dell'ambiente di controllo interno ► Incontri per area di attività con il coinvolgimento di specialisti 	<ul style="list-style-type: none"> ► Riesame delle politiche procedurali per supportare stime più e dell'infine bilancio ► Condivisione conclusiva raggruppata del revisore in modo ► Riesame conclusivo alle Key Matters



La transizione al nuovo re Il piano di re

Calendario di transizione

Il nostro piano di transizione sarà preventivamente concordato ed analizzato con la Direzione del Gruppo e sarà redatto tenendo presente le tempistiche previste dal Vostro calendario finanziario preliminare si ipotizza il seguente calendario di attività:

2021

	Gen-Apr	Mai-Giu	Lug-Ago	Set-Ott	Nov-Dic	Gen
Piano di transizione 2021						
Fase I - Transizione, formalizzazione dell'incarico e prima review semestrale						
Affiancamento alla Direzione per la discussione di tematiche contabili, qualora ritenuto opportuno						
Coordinamento con le funzioni aziendali competenti per l'analisi dei principi contabili e dei criteri di consolidamento						
Incontro con il Collegio Sindacale, il Comitato Controllo e Rischi e la funzione di Internal Audit per la condivisione del piano di transizione						
Analisi delle carte di lavoro del revisore uscente						
Condivisione preliminare delle politiche contabili del Gruppo e delle conclusioni del revisore uscente da parte del Team di Audit						
Comprensione dell'ambiente di controllo interno, attività di revisione contabile limitata dalla Relazione Finanziaria Semestrale ed emissione della relativa relazione di revisione						
Fase II - Risk Assessment						
Coordinamento con le Vostre funzioni aziendali competenti per la pianificazione delle attività alla luce del vostro calendario di chiusura 2021						
Incontro con la funzione di Internal Audit per la condivisione del programma di verifiche						
Incontro con il Collegio Sindacale per la condivisione dell'approccio di revisione per il bilancio annuale in considerazione dei rischi di business e di settore						
Approfondimento dell'analisi dell'ambiente di controllo interno ed effettuazione dei test sui controlli						
Incontro con la Direzione, il Collegio Sindacale ed il Comitato Controllo e Rischi per la condivisione degli elementi emersi dall'analisi del sistema di controllo interno						
Fase III - Analisi del bilancio civilistico consolidato						
Verifica della regolare tenuta della contabilità						
Attività propedeutiche alla revisione del Bilancio d'Esercizio e Consolidato (es. circolarizzazioni / configurazione Tool analitici)						
Effettuazione di test di dettaglio sui conti significativi di bilancio						
Emissione delle Relazioni di revisione sul bilancio d'esercizio e consolidato						



Il team pensato
per voi

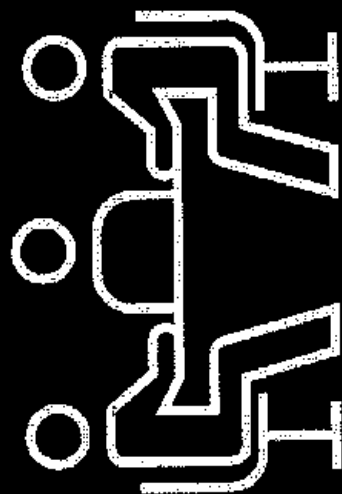


Handwritten signature



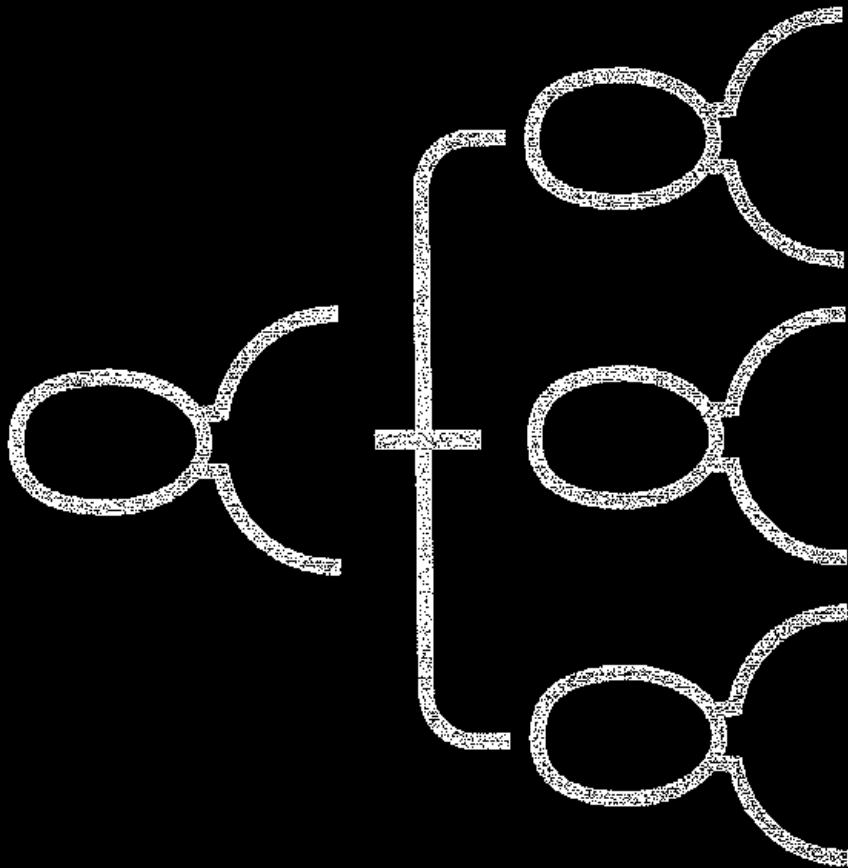
© 2011 Nike Inc. All rights reserved.

Il Team pensato per
Team Success



Competenze del team di revisione

Il team di revisione è stato selezionato pensando alle specifiche esigenze del Vostro Gruppo. I principali professionisti coinvolti hanno una notevole esperienza in Gruppi quotati come il Vostro. Un team con una comprovata esperienza di revisione di gruppi internazionali, con consolidate conoscenze tecniche, capacità di coordinamento di incarichi complessi ed expertise di settore. Riteniamo che questo rappresenti un solido fondamento per una pluriennale collaborazione, oltre che facilitare significativamente il processo di transizione verso il nuovo revisore.



Il mix di specialisti inter

Il team a Voi dedicato include professionisti con competenze multiple

L'obiettivo è quello di poter garantire ottimi risultati di revisione anche in contesti diversificati alle varie tematiche che possono riguardare il Vostro Gruppo


Abbiamo quindi integrato il team di audit con professionisti di altre service line con cui poter affrontare le differenti tematiche




Il Team pensato p

Core au



Filippo Maria Aleandri
Senior Audit Partner


Aldo Alberto Amarese
Client Service Partner


Giuseppe Savoca
Audit Innovator Partner


Alberto Romeo
Engagement quality review


Federica Palmirani
Engagement Senior Manager


Ludovica Madaffari
Engagement Manager


Alessandra Biondi


Camilla Casarini
Specialist


Alessandra Biondi


Camilla Casarini
Specialist


Alessandra Biondi



Proposta di revisione leg

Il Team pensato per



Client Service Partner

Aldo Amorese

Aldo ha un'esperienza più che ventennale nelle attività di revisione contabile di società sia quotate che private, appartenenti al settore immobiliare, tra cui Aedes, Coirna, Nova Re, Klepierre e Altarea ed ha inoltre consolidato le proprie conoscenze anche in operazioni straordinarie sul mercato dei capitali.

E' il responsabile EY della qualità (Quality Enablement Leader) nei lavori di revisione per l'area mediterranea (Italia, Spagna e Portogallo). In qualità di Engagement Quality Reviewer assicurerà la qualità del processo di revisione. Grazie alla sua esperienza e alle competenze acquisite, offrirà preziosi spunti al team di Audit.

Aldo sarà il riferimento per tutte le tematiche tecniche e organizzative relative all'incarico di revisione.



Audit Innovator Partner

Giuseppe Savoca

Giuseppe è in EY dal 2003 ed è Partner dal 2014. In qualità di Audit Innovator Partner e grazie alla sua consolidata esperienza nel vostro settore, come partner responsabile della revisione del Gruppo Prelios, garantirà un'efficace ed efficiente passaggio ad un audit impostato tramite i più innovativi strumenti digitali.

Supporterà il Team di Audit nella definizione della strategia di audit secondo un Digital approach di EY, garantendo quindi la massimizzazione dell'efficienza e della qualità delle tecniche digitali applicate alle attività di revisione, combinando la conoscenza del settore alla conoscenza della Digital Audit Methodology di EY.



Engagement Quality Reviewer

Alberto Romeo

Alberto, dottore commercialista e revisore contabile, svolge l'attività di revisione in EY da 29 anni, ed è Partner dal 2004. E' coordinatore degli uffici EY del Nord Italia e docente a contratto in IFRS presso la facoltà di Economia dell'Università Cattolica di Milano.

Ha maturato una significativa esperienza nel settore Real Estate come partner responsabile, tra le altre, della revisione di Risanamento, Immobiliare Lombarda, Prelios, Covivio (già Beni Stabili), Generali Real Estate, Citylife, Central Sicaf e Finleonardo.

Grazie alla sua esperienza e alle competenze acquisite, offrirà preziosi spunti al team di Audit.



Senior Manager

Federica Palmirani

Federica è entrata in EY nel 2009 ed è Audit Senior Manager dal 2016. Ha acquisito una vasta esperienza nella revisione di società italiane e internazionali sia quotate che familiari, con un forte orientamento al settore immobiliare.

Ha una vasta conoscenza dei principi contabili nazionali e internazionali. Sosterrà Aldo per il coordinamento delle attività di revisione dal Gruppo e per la risoluzione di tematiche tecniche complesse.



Manager

Ludovica M...

Ludovica è entrata in EY nel 2016, ha una preziosa conoscenza del Standard di Revisione dei principi contabili internazionali ed esperienza nella revisione contabile di Gruppi non, sia nazionali che internazionali. Ha maturato esperienze tematiche di contabilità e di operazioni straordinarie. Ludovica, insieme al team di Audit, sarà il primo punto operativo del team di Audit per tutte le entità del

Informazioni di maggior dettaglio sono disponibili nei CV presentati in allegato





Aldo Alberto Amorese
Client Service Partner
Email: aldo.amorese@it.ey.com
Tel: + 39 335 1232560
Ufficio di Milano

Ruolo nel Team

- ▶ Aldo sarà il Client Service Partner responsabile per le attività di revisione per il Gruppo Nova Re.
- ▶ Aldo dirigerà personalmente le attività di revisione e assicurerà il commitment di tutta EY per la fornitura di un servizio professionale con i massimi standard di qualità

Titoli e ruoli ricoperti

- ▶ Laura in Finanza Aziendale presso l'Università Luigi Bocconi di Milano
- ▶ Iscritto nel registro dei Revisori Legali dal 2008
- ▶ Cultore della materia in International Accounting presso l'Università Cattolica di Milano
- ▶ Docente e coordinatore del Master in Accounting e Auditing - Altiis Università Cattolica di Milano
- ▶ Docente presso il Corso di Alta Formazione per Revisori Legali - Università Cattolica di Milano
- ▶ Quality Enablement Leader per l'area Mediterranea di EY
- ▶ Market coordinator assurance per l'Italia del settore Real Estate, Construction and Hospitality.

Expertise e valore aggiunto per voi

- ▶ Audit Partner dal 2011 con circa 20 anni di esperienza nella revisione con società appartenenti al settore Immobiliare sia quotati che a conduzione familiare
- ▶ Nel corso della sua pluriennale esperienza, Aldo ha maturato una significativa esperienza professionale nella revisione contabile di bilanci redatti in accordo con i principi contabili italiani, internazionali IAS/IFRS e US GAAP nonché in operazioni straordinarie: fusioni, scissioni, processi di quotazione (IPO), bilanci pro-forma e aumenti di capitale di società
- ▶ Tra i principali clienti si segnalano: Aedes, Coima Res Siliq, Prellos, Gruppo Esesco, Nova Re Siliq, Milanosesto, Klepierre.





Giuseppe Savoca
Audit Innovator Partner
 Email: giuseppe.savoca@it.ey.com
 Tel: +39 334 6952496
 Ufficio di Milano



Ruolo nel Team

- ▶ Giuseppe, in qualità di innovator partner, garantirà un efficace ed efficiente passaggio ad un audit impostato tramite i più innovativi strumenti digitali
- ▶ Sarà a disposizione del Team di Audit per un supporto nell'implementazione delle principali digital solution nell'ambito dell'audit

Titoli e ruoli ricoperti

- ▶ Laurea in Economia e Legislazione per l'Impresa presso l'Università Luigi Bocconi di Milano
- ▶ Revisore Legale
- ▶ In EY dal 2003
- ▶ Attualmente responsabile per l'Area Mediterranea dell'Innovazione e del Digital approach nella revisione contabile

Expertise e valore aggiunto per voi

- ▶ Giuseppe è responsabile della revisione legale di gruppi multinazionali e di italiane operanti in diversi settori tra cui il settore Immobiliare
- ▶ Ha maturato significativa esperienza nella revisione di bilanci predisposti gli IFRS, nonché nella revisione di reporting package predisposti secondo contabili americani
- ▶ E' stato coinvolto in attività di capital market per l'assistenza a primari gr operazioni straordinarie (IPO, aumenti di capitale ed emissioni di bond, ristrutturazione dei debiti)
- ▶ Giuseppe, come Innovation Leader, sarà il punto di riferimento per la digitalizzazione delle attività di revisione del Gruppo, coordinando il team pianificazione ed esecuzione di procedure di revisione
- ▶ Tra i principali clienti si segnalano: Gruppo Prelios, Generali Real Estate, Italy, Focus Investments, Real Step SICAF, Copernico, ISS, Italianway, Alt





Alberto Romeo
 Partner - Engagement quality review
 Email: alberto.romeo@it.ey.com
 Tel: +39 335 6242705
 Ufficio di Milano

Ruolo nel Team

- ▶ Alberto avrà il ruolo di Engagement quality reviewer garantendo, grazie anche alla sua esperienza di coordinamento di grandi e complessi gruppi quotati in Italia e di gruppi internazionali, il monitoraggio dai massimi standard qualitativi nell'esecuzione dell'incarico

Titoli e ruoli ricoperti

- ▶ Laureato in Economia.
- ▶ Dottore commercialista e Revisore Legale
- ▶ Programma di formazione Executive presso la IMD Business School di Losanna e alla Kellogg's School of Management della Northwestern University di Chicago
- ▶ Socio di EY S.p.A. dal 2004, attualmente Responsabile Assurance per l'area Italia Nord
- ▶ Membro dell'EY Assurance Leadership Team Italia
- ▶ E' stato responsabile degli uffici EY delle Marche (2003-2005), Assurance Country COD (2012 - 2014) e Milan Office Managing Partner (2016 - 2018)
- ▶ Dal 2010, Professore a contratto in IFRS presso l'Università Cattolica di Milano
- ▶ Relatore a corsi di formazione per Dottori Commercialisti e Andaf

Expertise e valore aggiunto per voi

- ▶ 28 anni di esperienza di revisione con EY, in diversificati settori industriali: settore Real Estate, è socio responsabile della revisione di importanti gruppi tra cui Covivio (già Beni Stabili), Citylife, Central Sicaf e Finleonardo e di Prelios (già Pirelli Real Estate), Risanamento, Immobiliare Lombarda, Real Estate, Generali Properties, nonché delle componenti italiane di gruppi esteri quali Emaar, Gazeley. E' stato inoltre technical reviewer dell'incarico di revisione Aler Milano
- ▶ E' attualmente socio responsabile della revisione di importanti gruppi quotati tra cui Ferrari, Saras, Campari, e lo è stato di ENI - Divisione Exploration & Production, Boero, e di gruppi imprenditoriali italiani (tra cui Bolton).
- ▶ Dal 2013 al 2016, socio responsabile della revisione del gruppo Sonan National Oil Company dello stato angolano operante inoltre in molteplici settori (Real Estate - social housing, Telecom, Airlines, Health Care ed altri)
- ▶ Ampia esperienza in applicazione di principi contabili internazionali e partecipazione a numerosi progetti di IAS conversione
- ▶ Ha seguito inoltre operazioni di quotazione (da ultimo Ferrari), sia sul mercato italiano che su quello americano, due diligence, transazioni di capital markets e operazioni societarie straordinarie. È stato inoltre coinvolto in rilevanti progetti di assistenza contabile ed organizzativa.





Filippo Maria Aleandri
Partner - Senior Engagement Partner
Email: filippo-maria.aleandri@it.ey.com
Tel: + 39 335 1234163
Ufficio di Roma

I CUI

Ruolo nel Team

- ▶ Filippo lavorerà a stretto contatto col team e sarà responsabile nell'ambito del processo di controllo della qualità del riesame della qualità dell'incarico per fornire una valutazione obiettiva dei giudizi professionali formulati dal team di revisione e delle conclusioni da questo raggiunte.

Titoli e ruoli ricoperti

- ▶ Laura in Economia e Commercio presso l'Università La Sapienza di Roma;
- ▶ Dottore Commercialista e Revisore Legale;
- ▶ Programma di formazione Executive presso la IMD Business School di Losanna e la Kellogg's School of Management della Northwestern University di Chicago;
- ▶ Formazione presso la Harvard University partecipando al Harvard Leadership Development Program;
- ▶ Socio di EY S.p.A. dal 2005;
- ▶ Relatore a corsi di formazione per Dottori Commercialisti e Gruppi industriali.

Expertise e valore aggiunto per voi

- ▶ 29 anni di esperienza di revisione con EY, in diversificati settori industriali nella revisione contabile di società appartenenti al settore immobiliare qu pubblici e privati.
- ▶ Nel corso della sua pluriennale esperienza, Filippo ha maturato una significativa esperienza professionale nella revisione contabile di bilanci redatti in accordo ai principi contabili italiani, Internazionali IAS/IFRS e US GAAP nonché in operazioni straordinarie: fusioni, scissioni, processi di quotazione (IPO), bilanci pro-forma e aumenti di capitale di società.
- ▶ Tra i principali clienti si segnalano: Parsitalia, Capital Dev, ex Beni Stabili, McArthurGlen Group (Designer outlet CentroSud Italia), Casali di Casole (Resorts), Cinecittà, Ismea (attività di riordino fondiario) e Auditorium di Roma.





Federica Palmirani

Engagement Senior Manager

Email: federica.palmirani@it.ey.com

Tel: +39 366 6134254

Ufficio di Milano

Ruolo nel Team

- ▶ Federica, grazie alla sua consolidata esperienza su società quotate ricoprirà il ruolo di Senior Manager e supporterà il Global Client Service Partner nell'ambito delle attività di revisione del bilancio separato e consolidato di Nova Re. Darà supporto alla Direzione Amministrazione Finanza e Controllo nell'analisi delle problematiche di accounting e revisione complesse e supervisionerà le conclusioni del lavoro di revisione

Titoli e ruoli ricoperti

- ▶ Laureata specialistica in Economia Aziendale, indirizzo Management per l'Impresa (Università Lattuada del Sacro Cuore)
- ▶ Dottore Commercialista e Revisore legale
- ▶ Lavora nella divisione Assurance dal 2009 con focus su gruppi quotati e aziende familiari.
- ▶ Federica è Senior Manager presso l'ufficio EY Milano dal 2016

Expertise e valore aggiunto per voi

- ▶ 12 anni di esperienza in revisione con EY, durante i quali ha seguito diversi settori. Nel Real Estate ha seguito in qualità di manager e di Senior manager il Gruppo Prelios, il Gruppo e la Milanese S.p.A.. Inoltre ha seguito altri clienti in diversi settori come il Gruppo MutuiOnline, il Gruppo Danone e il Gruppo Haworth nonché numerose Fondazioni.
- ▶ Federica ha maturato una significativa esperienza come Senior Manager per società quotate nei mercati regolamentati nonché in società Familiari e di middle-market
- ▶ Ha seguito come Senior Manager società quotate nel mercato italiano, maturando signifi-
canti esperienze nell'applicazione dei principi contabili internazionali (IFRS)
- ▶ Federica ha seguito importanti progetti di conversione agli IAS/IFRS ed operazioni straordinarie (fusioni, scissioni, acquisizioni e due diligence)





Ludovica Madaffari
Engagement Manager
Email: ludovica.madaffari@it.ey.com
Tel: +39 3336295616
Ufficio di Milano

Ruolo nel Team

- ▶ Ludovica ricoprirà il ruolo di Manager e grazie alla sua consolidata esperienza in gruppi quotati ed internazionali, supporterà Marco nell'analisi delle problematiche di accounting e revisione

Titoli e ruoli ricoperti

- ▶ Laureato in Scienze dell'Economia presso l'Università di Milano Bicocca a pieni voti con Lode
- ▶ Lavora nella divisione Assurance dal 2016 con focus su gruppi internazionali sia quotati che non.
- ▶ Ludovica è Manager presso l'ufficio EY Milano dal 2020

Expertise e valore aggiunto per voi

- ▶ Ludovica ha maturato una consolidata esperienza nella revisione di società quotate e internazionali operanti in diversi settori, nonché nella verifica dei sistemi di controllo nell'assistenza ed organizzazione contabile
- ▶ Ha consolidato una elevata esperienza nella revisione di bilanci predisposti secondo gli standard internazionali
- ▶ Tra i principali clienti si segnalano Gruppo Bosch, Gruppo Prelios, Prelios SGR e relativi immobiliari, Westfield Italy, Focus Investments, Real Step SICAF, Copernico, ISS, IKEA Italia.





Marco Cristoforoni

Tax Partner

Email: marco.cristoforoni@it.ey.com

Tel: +39 335 1229736

Ufficio di Milano

I CUR



Ruolo nel Team

- ▶ Marco, in qualità di partner tax specialist, avrà il compito di dirigere e coordinare un team di professionisti fiscali, coinvolgendo eventualmente sub-practice fiscal specialistiche (IVA, dogane, accrise, transfer pricing) qualora, in qualsiasi momento durante il processo di revisione, se ne riscontrasse la necessità

Titoli e ruoli ricoperti

- ▶ Laurea in Economia e Commercio
- ▶ Dottore commercialista e revisore legale
- ▶ Professore a contratto (2003-2010) e in precedenza cultore della materia (1994-2012) in materie contabili e fiscali presso l'Università degli Studi di Milano-Bicocca e Università Cattolica di Milano
- ▶ Docente/Relatore in seminari di formazione/convegni di aggiornamento organizzati da Il Sole 24Ore e altre organizzazioni (IFAF e Fondazione dottori commercialisti)

Expertise e valore aggiunto per voi

- ▶ Marco ha maturato una consolidata esperienza nelle attività a supporto dei tax audit per importanti clienti quotati con elevata presenza internazionale
- ▶ Le principali aree di specializzazione includono la consulenza fiscale nazionale internazionale, le riorganizzazioni aziendali e le operazioni di M&A e le attività di revisione fiscale per grandi Gruppi multinazionali italiani ed esteri
- ▶ Marco ha maturato un'ampia esperienza nel campo della tax compliance, nonché incarichi di tax audit e di consulenza in merito a progetti di conversione IFRS tematiche di diritto fiscale domestico e internazionale



Proposta di revisione (seg.)



Marco Daviddi
Transaction Advisory Services Partner
 Email: marco.daviddi@it.ey.com
 Tel: +39 335 8225451
 Ufficio di Milano

Ruolo nel Team

- ▶ Marco, come **Leading Partner Real Estate**, supporterà il team di audit nel ruolo di **specialista altamente qualificato di settore**, con riferimento agli aspetti valutativi.

Titoli e ruoli ricoperti

- ▶ Laura in **Ingegneria Edile** (**Università La Sapienza, Roma**);
- ▶ **Iscritto alla sezione A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma**;
- ▶ Marco è partner di EY da **Giugno 2014** con la responsabilità per il settore **Real Estate**.
- ▶ **Da Giugno 2018 è SAT MED Regional Leader**;
- ▶ **Prima di entrare in EY ha lavorato presso Jones Lang LaSalle (NYSE: JLL) dal 2007 al 2011** in qualità di **National Director**;
- ▶ **Tra il 2000 e il 2007 ha vissuto una lunga esperienza professionale presso Risorse per Roma S.p.A. (ora Risorse Rpr S.p.A.), società a totale partecipazione di Roma Capitale, nata con l'obiettivo di offrire ampi e variegati servizi di consulenza in house all'amministrazione comunale, inclusa assistenza nelle fasi di valorizzazione e vendita del patrimonio immobiliare pubblico.**
- ▶ **È stato membro della commissione urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma e del Comitato Etica di Assimmobiliare.**

Expertise e valore aggiunto

- ▶ Marco ha oltre **14 anni di esperienza** nell'erogazione di servizi di consulenza a **valore aggiunto nel settore immobiliare** per clienti pubblici, istituzionali e particolari riferimento a Studi di **Business Planning e Operazioni di Immobiliare, Analisi di mercato, market testing e commercial due diligence** e **Valutazioni e Transaction Support**
- ▶ Tra i principali clienti seguiti negli anni **annovera BNP Paribas, Prelios, IG**





Valerio Marenza
Corporate Treasury & Risk Management Associate Partner
Email: valerio.marenza@it.ey.com
Tel: +39 334 605 1761
Ufficio di Milano

Ruolo nel Team

- ▶ Valerio sarà il riferimento per tutte le problematiche connesse alla revisione degli strumenti finanziari, inclusi i derivati.

Titoli e ruoli ricoperti

- ▶ Laurea in Economia Aziendale
- ▶ Associate Partner di EY S.p.A. - FAAS
- ▶ Certificazione Financial Risk Management
- ▶ Oltre 10 anni di esperienza in ambito Corporate Treasury & Risk Management

Expertise e valore aggiunto per voi

- ▶ Valerio ha oltre 10 anni di esperienza nella revisione contabile, sia in ambito bancario/assicurativo che per le imprese corporate, in qualità di supporto sp per le tematiche attinenti alla gestione della tesoreria e degli strumenti finanziari
- ▶ Ha una conoscenza approfondita delle problematiche relative ai principi IFRS IFRS 13, IFRS 9) e dei principi contabili Italiani.
- ▶ Le sue competenze specialistiche garantiranno il supporto nell'attività di revisione relative alla tesoreria ed agli strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati
- ▶ Tra i principali clienti seguiti negli ultimi anni annovera Coima res S.p.A. SIFO S.p.A., Saipem S.p.A.





Maurizio Biagini
IT Risk and Assurance Associate Partner
Email: maurizio.biagini@it.ey.com
Tel: +39 335 7518297
Ufficio di Milano

Ruolo nel Team

- ▶ Maurizio, in qualità di Associate Partner specializzato nelle attività di IT audit, sarà il responsabile ed il coordinatore del team di specialisti che si occuperà delle analisi e valutazione dei sistemi IT del Gruppo. Sarà inoltre referente principale del management di Gruppo per le fasi di consultazione, discussione e risoluzione delle tematiche inerenti i sistemi informativi

Titoli e ruoli ricoperti

- ▶ Diploma in materie tecniche
- ▶ Director di EY Advisory S.p.A.
- ▶ Certified Information Systems Auditor

Expertise e valore aggiunto per voi

- ▶ Maurizio ha maturato una pluriennale esperienza di audit dei sistemi informativi presso grandi gruppi internazionali, sviluppando una profonda conoscenza in attività di analisi e valutazione degli IT General Controls dei sistemi informativi a supporto dei processi amministrativo-contabili e degli Application Controls per i principali processi di business
- ▶ Ha inoltre maturato diverse esperienze in progetti di analisi e gestione dei rischi IT tra cui: assessment rischi IT e dei rischi di continuità operativa; definizione di modelli di Business Impact Analysis per la predisposizione di piani di Business Continuity e Disaster Recovery; definizione di cruscotti dei controlli verifiche sull'efficacia degli stessi; verifica di conformità a leggi e regolamenti, con particolare riferimento protezione dei dati personali e alla sicurezza delle informazioni
- ▶ Maurizio ha una consolidata esperienza nelle tematiche di IT Governance, IT Security e di Controllo In





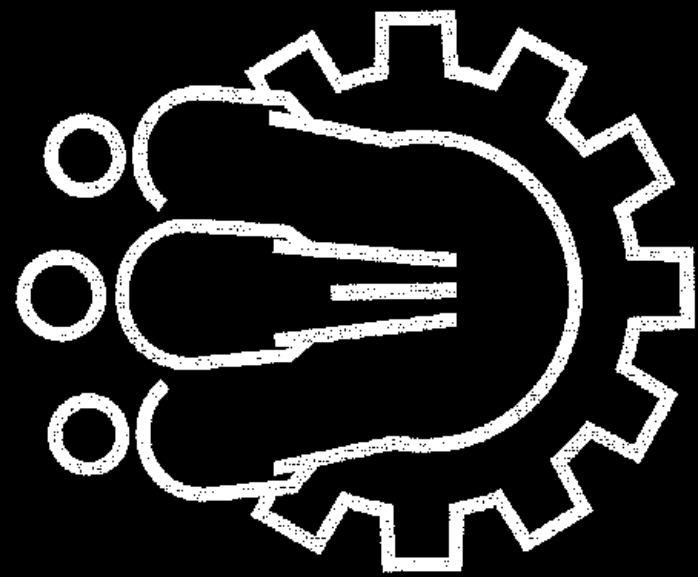
Ore ed Onorari

Proposta di revisione lcc

EY



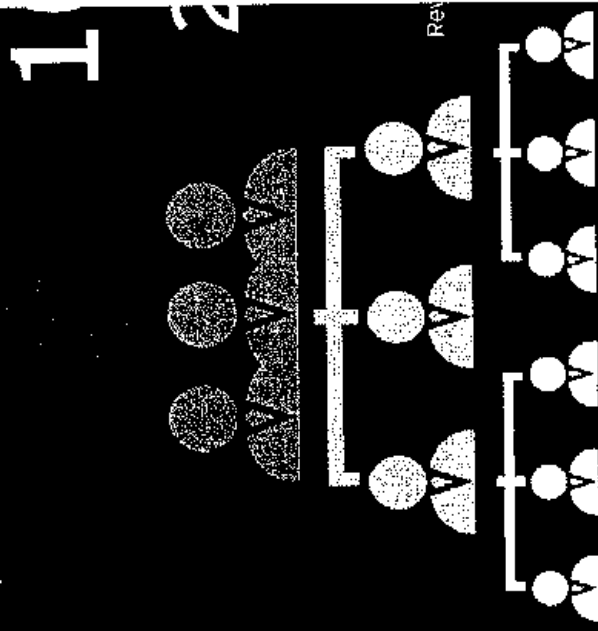
Ore e O Le ore previste per l'incarico ed il mix profes



Al sensi dell'articolo 10 comma 10 del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39, che richiede di determinare il corrispettivo per l'incarico di revisione legale in modo da garantire la qualità e l'affidabilità dei lavori, le risorse professionali e le ore previste per l'incarico sono state stimate sulla base delle informazioni forniteci, avuto riguardo:

- ▶ alla dimensione, composizione e rischiosità delle più significative grandezze patrimoniali, economiche e finanziarie del bilancio della Società, nonché ai profili di rischio connessi al processo di consolidamento dei dati relativi alle società del gruppo;
- ▶ alla preparazione tecnica e all'esperienza che il lavoro di revisione richiede; il nostro team include un significativo coinvolgimento degli specialisti che includono i nostri esperti in tematiche fiscali, in tematiche legate all'analisi dell'ambiente IT, esperti in valutazioni e quindi a supporto nell'analisi dei piani aziendali e dei test di impairment, esperti in tesoreria, copertura di flussi finanziari e dei relativi rischi;
- ▶ alla necessità di assicurare, oltre all'esecuzione materiale delle verifiche, un'adeguata attività di supervisione e di indirizzo, nel rispetto dei principi di revisione di riferimento.

Riportiamo il mix di ore che abbiamo pensato sia opportuno svolgimento dell'incarico oggetto della presente proposta mix professionale:



Ore e O Elementi sulla base dei quali è stato determinato il numero d

Un importante elemento di valutazione relativo all'offerta per l'attività di revisione legale del Gruppo Nova Re non può prescindere dalla determinazione delle percentuali di impegno (mix professionale) previste per ciascuna delle figure professionali che verranno impiegate nell'attività di revisione.

Le considerazioni effettuate per definire il mix professionale corretto e per poter dare «valore aggiunto» si basano:

- ▶ sulla necessità di prevedere un elevato coinvolgimento di professionisti con ampia esperienza, al fine di garantire gli elevati standard qualitativi, di efficacia dell'attività di controllo e di efficienza operativa, già descritti in precedenza quali prerogative del nostro network, ed al fine di minimizzare gli impatti nella transizione ad un nuovo revisore sull'impegno delle Vostre risorse;
- ▶ La peculiarità del settore Real Estate, generalmente contraddistinto da transazioni non ricorrenti ed unitariamente di valore significativo, caratterizzate da ridotta standardizzazione ed elevata complessità, che necessitano un'analisi multidisciplinare da parte di professionisti di esperienza;
- ▶ sulla presenza di numerosi specialisti che si occuperanno di specifiche aree di bilancio, caratterizzate da particolari complessità.

Per l'incarico di revisione del gruppo Nova Re abbiamo ritenuto opportuno un maggior coinvolgimento di professionisti ad elevata esperienza ed abbiamo costruito una «piramide» di ore con un mix sbilanciato verso professionisti di elevata esperienza, rispetto al mix raccomandato da CONSOB, in modo specificamente focalizzato al settore ed alla complessità che contraddistinguono Nova Re. Ciò per garantire elevati standard qualitativi e servizio reso al vostro Gruppo.

Livello	Ore	Piramide EY per Nova Re	Raccomandazione CONSOB
Partner	10%	10%	4-7%
Manager	25%	25%	14-17%
Senior	35%	35%	25-35%
Staff	30%	30%	41-57%



Ore e Costi

Riepilogo ore ed

Nella tabella seguente si riportano in sintesi le ore e gli onorari per le attività di revisione secondo quanto previsto nella richiesta di offerta per ciascuno degli esercizi previsti dall'incarico assegnato, rimanda all'Allegato 2 della presente Proposta per i dettagli relativi alle ore ed onorari.

Società	Paese	Attività	Ore
Nova Re SIO S.p.A.	Italia	Revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato*	750
Cortese Immobiliare S.r.l.	Italia	Revisione legale del bilancio d'esercizio e del reporting package**	150
TOTALE			900

*Le ore e gli onorari relativi alla capogruppo Nova Re SIO S.p.A. includono le attività connesse alla verifica della coerenza della relazione sulla gestione ed alla conformità alle disposizioni di legge, le attività connesse periodiche e alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali.

**Le ore e gli onorari per la revisione legale includono le attività connesse alle verifiche periodiche e alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali, nonché le attività connesse alla revisione del reporting package predisposto e consolidamento da parte di Nova Re S.p.A.



Ore e O Principali condizioni contrattuali relative ad ore e

Si riportano nel seguito le principali condizioni contrattuali relativamente agli Onorari precedentemente riportati.

Spese e contributo di vigilanza a favore della CONSOB

Ai corrispettivi sopra indicati saranno aggiunti i rimborsi per le spese sostenute per lo svolgimento del lavoro, quali le spese per la permanenza fuori sede ed i trasferimenti, nella stessa misura in cui sono sostenute; le spese accessorie relative alla tecnologia (connettività, infrastrutture IT, banche dati, software, ecc.) ed ai servizi di segreteria e comunicazione saranno addebitate nella misura forfettaria dell'8% dei corrispettivi stessi. Verrà inoltre addebitata l'IVA.

Modalità di fatturazione e termini di pagamento

Secondo la nostra prassi, la fatturazione degli onorari prevede le seguenti modalità: 40% all'inizio dell'attività di revisione, 55% all'inizio della fase della revisione svolta dopo la chiusura dell'esercizio contabile e 5% al completamento del lavoro. Il pagamento è previsto a 30 giorni data fattura.

Criteri di adeguamento dei corrispettivi durante l'incarico

Gli onorari sopra indicati sono validi sino al 30 giugno 2022. Al 1° luglio 2022, e così ad ogni 1° luglio successivo, essi saranno adeguati in base alla variazione totale dell'indice ISTAT relativo alla vita rispetto all'anno precedente (base giugno 2021). I corrispettivi potranno essere variati a consuntivo solo quando sopravvengono circostanze eccezionali o imprevedibili al momento della redazione dell'Offerta, ivi incluse variazioni del perimetro del Gruppo, tali da determinare l'esigenza di un maggiore o minore numero di ore e/o diverso impegno delle figure professionali; in tal caso sarà necessario un adeguamento preventivo e motivato avviso e condivisione con Voi l'integrazione del preventivo originario redatta con le stesse modalità. Resta inteso che eventuali altre attività che, alla luce di mutamenti normativi (es.: introduzione di nuove attività da parte dei regulator), fossimo chiamati a svolgere, anche in relazione ad operazioni straordinarie cui partecipasse la Vostra Società (quali ad esempio fusioni, acquisizioni, scissioni, riorganizzazioni, ecc.) od in relazione ad ulteriori adempimenti previsti da normative specifiche, o di altri pareri, relazioni e atti, potrebbero essere richieste alla nostra società in quanto incaricata della revisione contabile, non sono comprese nella presente lettera di incarico e saranno oggetto di volta in volta di integrazioni al presente incarico.



EY | Building a better working world

EY esiste per costruire un mondo del lavoro migliore, aiutare a creare valore nel lungo termine per i clienti, le persone e la società, e costruire fiducia nei mercati finanziari.

Supportati dall'uso di dati e tecnologia, i team di EY in oltre 150 Paesi creano fiducia attraverso servizi di revisione e aiutano i clienti a crescere, trasformarsi e portare avanti il business.

Operando nel campo della revisione, consulenza, assistenza fiscale e legale, strategia e transaction i professionisti di EY si pongono le migliori domande per trovare risposte innovative alle complesse sfide che il mondo si trova oggi ad affrontare.

"EY" indica l'organizzazione globale di cui fanno parte le Member Firm di Ernst & Young Global Limited, ciascuna delle quali è un'entità legale autonoma. Ernst & Young Global Limited, una "Private Company Limited by Guarantee" di diritto inglese, non presta servizi ai clienti. Maggiori informazioni su raccolta e utilizzo dei dati da parte di EY e sui diritti individuali che ricadono sotto la legislazione sulla protezione dei dati sono disponibili su ey.com/it/privacy. Le Member Firm di EY non prestano servizi legali dove non è consentito dalle normative locali. Per maggiori informazioni sulla nostra organizzazione visita ey.com.

© 2021 EY S.p.A.
All Rights Reserved.

ey.com

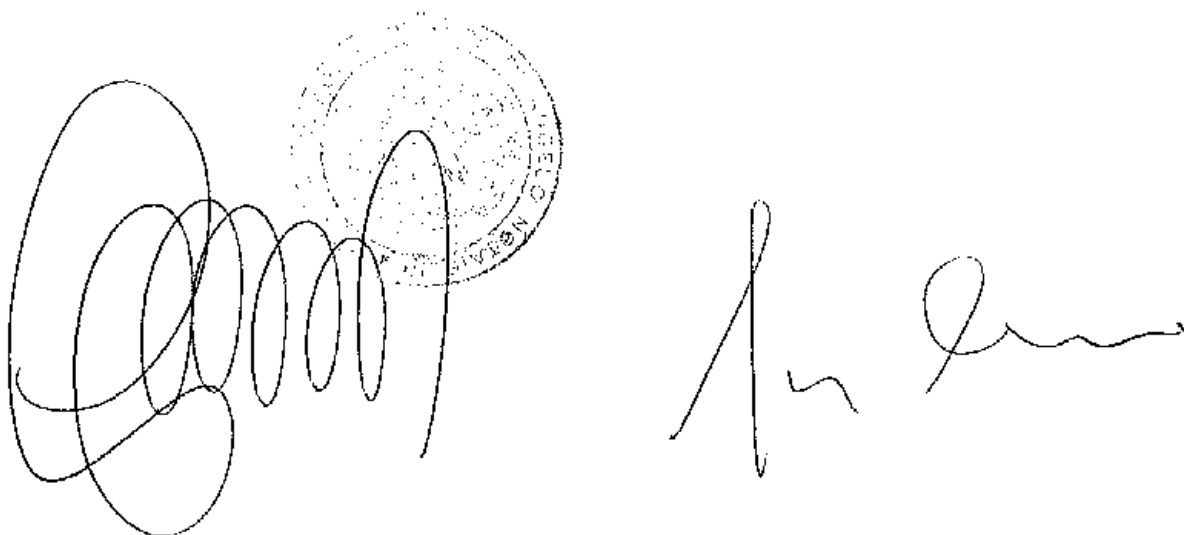


Building a better
working world

Nova Re SIIQ S.p.A.

Proposta per i servizi di revisione legale dei conti
per il novennio 2021-2029

ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e del Regolamento
(UE) n. 537/2014



The image shows a handwritten signature in black ink, which is highly stylized and cursive. To the right of the signature is a circular stamp, likely a company seal or official stamp, though its text is illegible due to the low resolution. The signature and stamp are positioned in the lower half of the page.



Building a better
working world

EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Spettabile
Nova Re SIQ S.p.A.
Via Zara, 28
00198, Roma

Alla cortese attenzione del Dott. Cremonesi Giancarlo, Presidente del Consiglio di Amministrazione

Milano, 2 marzo 2021

Con riferimento ai contatti recentemente intercorsi, siamo lieti di sottoporre modalità e condizioni relative all'incarico (nostro riferimento: 25633329.1.0) di seguito descritto.

I. Oggetto della proposta

Oggetto della proposta, formulata in ottemperanza alle disposizioni del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 (il "Decreto"), del Regolamento (UE) n. 537/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, e della Comunicazione CONSOB n. 3556 del 18 aprile 1996 è:

la revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato per ciascuno dei nove esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029, della Nova Re SIQ S.p.A. (di seguito anche "Società" o "Cliente"), ai sensi dell'articolo 14 comma 1, lettera a) del Decreto;
l'attività di verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, ai sensi dell'articolo 14 comma 1, lettera b) del Decreto;
la verifica sulla coerenza della relazione sulla gestione, e di alcune specifiche informazioni riportate nella relazione sul governo societario e sugli aspetti proprietari, con il bilancio d'esercizio e con il bilancio consolidato e sulla loro conformità alle norme di legge, nonché le attività volte al rilascio della dichiarazione circa l'eventuale identificazione di errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni riportate nella relazione sul governo societario e sugli aspetti proprietari, ai sensi dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del Decreto.

La durata dell'incarico è di nove esercizi.

Formano inoltre oggetto della proposta:

le attività volte alla sottoscrizione delle Dichiarazioni Fiscali in base all'articolo 1, comma 5, primo periodo, del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 come modificato dall'articolo 1, comma 94, L. 24 dicembre 2007, n. ;
la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato per ciascuno dei nove periodi infrannuali con chiusura dal 30 giugno 2021 al 30 giugno 2029.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 0043400584 - numero R.E.A. 250964
P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Rivisori Legali al n. 70946 Pubblicato sulla G.M. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1990
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 7 dalibera n.10831 del 16/7/1992

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better
working world

La revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato farà riferimento al prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, al prospetto dell'utile / (perdita) dell'esercizio, al prospetto delle altre componenti del conto economico complessivo, al prospetto delle variazioni del patrimonio netto, al rendiconto finanziario e alle note illustrative al bilancio predisposti secondo gli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea (di seguito anche "IFRS").

La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato farà riferimento all'International Accounting Standard n. 34, secondo quanto previsto dall'articolo 154-ter comma 3 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 - Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (TUIF).

La revisione del bilancio d'esercizio e di quello consolidato della Società comporterà anche la revisione del bilancio della Società controllata Cortese Immobiliare S.r.l. ovvero di eventuali documenti ed informazioni trasmesse dalle società controllate alla Capogruppo ai fini del consolidamento.

II. Natura dell'incarico

Il nostro incarico comporterà l'espletamento delle funzioni e delle attività previste dall'articolo 14 del Decreto, secondo le modalità descritte nella presente proposta.

La revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato verrà da noi effettuata secondo i principi di revisione elaborati ai sensi dell'articolo 11 del Decreto (i "Principi di Revisione Internazionali (ISA Italia)").

Le fonti normative cui ci riferiremo sono costituite dagli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, che saranno in vigore alla fine di ciascuno degli esercizi considerati. I suddetti principi potrebbero essere soggetti a cambiamenti per effetto sia di nuovi orientamenti della Commissione Europea in merito alla loro omologazione, sia dell'emissione di nuovi principi o interpretazioni da parte degli organismi competenti. L'applicazione degli eventuali nuovi principi contabili dovrà rispettare le specifiche regole transitorie ove previste, o in assenza, le regole generali IFRS sui cambiamenti di principi contabili.

Le verifiche sulla regolare tenuta della contabilità sociale al fine di ottemperare a quanto previsto dall'articolo 14 comma 1, lettera b) del Decreto saranno svolte nel corso dell'esercizio secondo un calendario da concordare e saranno estese anche al periodo successivo al 31 dicembre 2029 fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio dell'incarico. Relativamente a tali verifiche svolgeremo le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n. 250B.

Per quanto riguarda le attività di verifica finalizzate all'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio e sulla sua conformità alle norme di legge, nonché per il rilascio della dichiarazione circa l'eventuale identificazione di errori significativi nella relazione sulla gestione, previsti dall'articolo 14 comma 2 lettera e) del Decreto, svolgeremo le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n. 720B.

La revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato farà riferimento alle procedure statuite dalla delibera CONSOB n. 10867 del 31 luglio 1997.



Building a better
working world

Compete agli Amministratori della Società la responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio e di quello consolidato, della relazione sulla gestione, della correttezza delle informazioni in essi contenute e della correzione di tutti gli errori significativi riscontrati, nonché dell'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno e del sistema di controllo amministrativo-contabile anche ai fini della regolare tenuta delle scritture contabili, della corretta rappresentazione dei fatti di gestione e dell'integrità del patrimonio sociale.

È altresì responsabilità degli Amministratori l'implementazione e il funzionamento di un adeguato sistema di controllo interno volto a prevenire e ad individuare frodi e/o errori.

La responsabilità del revisore è invece quella di esprimere un giudizio professionale sul bilancio nel suo complesso sulla base di una revisione condotta in conformità ai Principi di Revisione Internazionali (ISA Italia). Nei casi previsti da tali principi, può rendersi necessario modificare la forma ed il contenuto della nostra relazione alla luce dei risultati della revisione svolta.

L'articolo 154-bis del TUIF prevede la nomina del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il quale è responsabile per la predisposizione di adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario. Pertanto, le lettere di attestazione che Vi chiederemo in conformità a quanto previsto dal principio di revisione internazionale ISA Italia 580 "Attestazioni scritte" e secondo quanto indicato dal modello contenuto nel Documento di Ricerca Assirevi in materia, dovranno essere sottoscritte, oltre che dal legale rappresentante della Società, in nome e per conto del Consiglio di Amministrazione, anche dal dirigente sopra indicato nominato secondo la normativa di riferimento.

Per quanto riguarda le evidenze documentali predisposte dalla Vostra società o dai Vostri consulenti a supporto della relazione predisposta dagli organi amministrativi delegati e dal dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 5, del TUIF, è necessario che le stesse, ed i loro aggiornamenti, ci siano rese disponibili in tempo utile per lo svolgimento del nostro lavoro. Resta inoltre inteso che non esprimeremo alcun giudizio sulla relazione predisposta dagli organi amministrativi delegati e dal dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 5, del TUIF.

Al termine del lavoro di revisione e prima della emissione della nostra relazione di revisione, ci rilascerete una lettera di attestazione circa la veridicità, completezza e correttezza dei dati esposti nel bilancio d'esercizio e in quello consolidato e la loro conformità alle scritture contabili e alla documentazione societaria.

L'espletamento del nostro incarico di revisione del bilancio d'esercizio e di quello consolidato nonché di effettuazione delle verifiche sulla regolare tenuta della contabilità presuppone la disponibilità della relativa documentazione secondo un calendario da concordare. In particolare, per consentirci di svolgere i controlli in tempi utili per l'emissione delle nostre relazioni, ai sensi del comma 1-ter dell'articolo 154-ter del TUIF, ci trasmetterete il progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, corredati dalle relative relazioni sulla gestione approvati dall'organo amministrativo almeno 15 giorni prima rispetto alla data di pubblicazione della relazione finanziaria annuale.

Ai sensi dell'articolo 14, comma 6, del Decreto, i soggetti incaricati della revisione legale hanno diritto ad ottenere dagli amministratori documenti e notizie utili all'attività di revisione legale e possono procedere ad accertamenti, controlli ed esame di atti e documentazione.



Building a better
working world

III. Modalità di svolgimento dell'incarico

- a) Revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato ai sensi dell'articolo 14 comma 1, lettera a) del Decreto

L'attività prevista dall'articolo 14, comma 1, lettera a) si identifica nella revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato. Come previsto dalle norme professionali tecnico-deontologiche, la revisione contabile di un bilancio comporta l'esame sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio stesso. La revisione contabile di un bilancio comprende anche la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori nonché la valutazione della presentazione del bilancio nel suo complesso.

La natura, i tempi e l'estensione dei controlli verranno determinati tenendo conto della significatività dei dati di bilancio e della valutazione dei controlli procedurali. Pertanto con tale finalità e nella misura giudicata ottimale, effettueremo uno studio ed una verifica dell'affidabilità di tali controlli. Le nostre conclusioni non potranno rappresentare una valutazione del sistema di controllo interno aziendale nella sua globalità.

Le norme tecniche di svolgimento della revisione contabile richiedono che il lavoro di revisione venga pianificato e svolto in modo da ottenere una ragionevole sicurezza che nel bilancio non siano presenti errori di tale significatività da alterarne l'attendibilità.

A causa della natura selettiva e degli altri limiti insiti nelle procedure di revisione ed in ogni sistema di controllo interno, rimane un inevitabile rischio che eventuali frodi, errori e irregolarità, anche significative, possano non essere individuate. Tali frodi, errori ed irregolarità, qualora rilevati, verranno immediatamente comunicati al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, alla CONSOB e alla Banca d'Italia in ottemperanza all'articolo 8 del TUIF e dell'articolo 52 del TUB e trattati in conformità ai principi di revisione di riferimento.

Il nostro lavoro di revisione sul bilancio sarà per ogni esercizio suddiviso nelle seguenti tre attività:

comprensione dei sistemi contabili e di controllo interno della Società, con particolare riguardo alle direttive ed alle procedure che influenzano direttamente la generazione dei dati di bilancio, al fine di pianificare e sviluppare l'approccio di revisione. Al termine di questa fase formuleremo il piano di verifica dettagliato sulla scorta degli elementi conoscitivi acquisiti; svolgimento, nella misura giudicata ottimale, delle verifiche sulla base del piano di cui alla fase precedente, principalmente sui fatti gestionali dell'esercizio. Lo scopo, tra l'altro, è quello di valutare se poter fare affidamento nella revisione ai controlli insiti nelle procedure, e quindi effettuare sondaggi di conformità su di essi, e conseguentemente di valutare la possibilità di errori ed irregolarità nel bilancio di fine esercizio; verifica dei saldi di bilancio, nonché eventuali ulteriori accertamenti necessari per la formulazione del nostro giudizio sul bilancio stesso.

Le prime due attività vengono da noi normalmente esaurite prima della chiusura dell'esercizio, mentre la terza viene svolta a partire dal periodo di preparazione del bilancio. Potremo inoltre acquisire archivi elettronici riguardanti le transazioni contabili e gestionali, al fine di effettuare su di esse verifiche di dettaglio:

- b) Verifica della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili ai sensi dell'articolo 14 comma 1, lettera b) del Decreto

La verifica della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili viene effettuata attraverso lo svolgimento delle procedure di revisione finalizzate all'espressione del giudizio sul bilancio descritte nei Principi di Revisione Internazionali (ISA Italia) che disciplinano la revisione contabile del bilancio.

Le verifiche sulla regolare tenuta della contabilità sociale al fine di ottemperare a quanto previsto dall'articolo 14, comma 1, lettera b) del Decreto saranno svolte nel corso dell'esercizio, secondo un calendario da concordare, e comprenderanno lo svolgimento delle procedure previste dal principio di revisione SA Italia 250B "Le verifiche della regolare tenuta della contabilità sociale".

Qualora da tali verifiche dovessero emergere problemi di rilevanza ne daremo comunicazione al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, al Consiglio di Amministrazione e al Dirigente Proposto.

Va ricordato che alle verifiche in oggetto si applicano gli stessi limiti insiti in ogni procedimento revisionale. Fra di essi ricadono i limiti insiti nell'applicazione del metodo del campione e quelli connessi a qualsiasi sistema contabile-amministrativo e connesso sistema dei controlli interni. Pertanto, errori ed irregolarità, anche di entità significativa, potrebbero non essere rilevati.

- c) Verifica sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni riportate nella relazione sul governo societario e sugli aspetti proprietari con il bilancio d'esercizio e con il bilancio consolidato e sulla loro conformità alle norme di legge, nonché attività volte al rilascio della dichiarazione circa l'eventuale identificazione di errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni riportate nella relazione sul governo societario e sugli aspetti proprietari, ai sensi dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del Decreto

Tale verifica verrà svolta secondo quanto previsto dal principio di revisione (SA Italia) n. 720B.

- d) Revisione del bilancio consolidato, attività di revisione previste dall'articolo 10-quinquies del Decreto

Secondo l'articolo 10-quinquies del Decreto, il revisore del gruppo assume la piena responsabilità per la relazione di revisione di cui all'articolo 14 del Decreto

Ai fini della revisione del bilancio consolidato, il revisore di gruppo valuta ed esamina il lavoro svolto da eventuali altri revisori e mantiene documentazione della natura, tempistica ed estensione del lavoro da essi svolto. Ai fini dello svolgimento delle suddette attività, il revisore di gruppo chiede il consenso dei revisori legali al trasferimento o l'accesso alla documentazione pertinente durante lo svolgimento della revisione del bilancio consolidato come condizione affinché esso possa basarsi sul lavoro da questi svolto.

Secondo il principio di revisione internazionale (ISA Italia) n. 600 "La revisione del bilancio del gruppo - Considerazioni specifiche (incluso il lavoro dei revisori delle componenti)", il piano di revisione del gruppo è stato definito per consentire a EY S.p.A. di assumere il ruolo di revisore del bilancio di gruppo.



Building a better
working world

La stima delle ore e dei corrispettivi per la revisione del Gruppo include le attività connesse al coinvolgimento del revisore della capogruppo nelle procedure di valutazione del rischio e nelle procedure di revisione conseguenti svolte dai revisori delle componenti sulle informazioni finanziarie delle componenti, dettagliate nel seguito, al fine di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati sui quali basare il giudizio sul bilancio del Gruppo.

Al fine dell'espressione del giudizio sul bilancio consolidato, abbiamo definito il nostro piano di revisione, che include la revisione della partecipata Cortese Immobiliare S.r.l. per la quale abbiamo inviato apposita proposta di revisione legale per il triennio 2021-2023, in accordo con il principio di revisione internazionale (ISA Italia) n. 600 "La revisione del bilancio del gruppo - Considerazioni specifiche (incluso il lavoro dei revisori delle componenti)", anche tenuto conto degli incarichi di revisione autonomamente conferiti dalle stesse.

Ove nel corso dell'esecuzione dell'incarico dovessero manifestarsi situazioni particolari o cambiamenti strutturali tali da comportare l'impossibilità da parte nostra all'assunzione di responsabilità di cui all'articolo 10-quinquies, comma 1, del Decreto, ovvero da richiedere modifiche al piano di revisione del Gruppo, provvederemo ad informarVi in merito alle azioni da noi ritenute necessarie.

e) Revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno di ciascuno degli esercizi inclusi nel periodo 2021-2029

Tale verifica comprenderà lo svolgimento delle procedure di revisione previste dalla Delibera CONSOB n. 10867 del 31 luglio 1997.

Si ritiene opportuno precisare sin d'ora che è indispensabile che il dirigente preposto ci trasmetta la bozza del bilancio consolidato semestrale abbreviato con congruo anticipo rispetto alla data fissata per l'approvazione da parte del Consiglio d'Amministrazione e in tempo utile per lo svolgimento dell'incarico, secondo un calendario da concordare, al fine di consentirci di svolgere la revisione contabile limitata entro i termini di pubblicazione della nostra relazione previsti dalla normativa.

Facciamo presente che l'indisponibilità del bilancio consolidato semestrale abbreviato in tempi ragionevolmente sufficienti ai fini dello svolgimento delle procedure di revisione potrebbe rappresentare una limitazione allo svolgimento delle procedure di revisione, con effetti conseguenti sulle conclusioni formulate nelle relazioni di revisione, nonché il sostenimento di ore aggiuntive rispetto a quelle preventivate tali da comportare l'adeguamento degli onorari.

f) Attività volte alla sottoscrizione delle Dichiarazioni Fiscali in base all'articolo 1, comma 5, primo periodo, D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 come modificato dall'articolo 1, comma 94, L. 24 dicembre 2007, n. 244

In base al D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, articolo 1, comma 5, così come modificato dalla L. 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008), al D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 nonché in base alle risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. 129/E del 26 settembre 2005 e n. 146/E del 19 ottobre 2005, svolgeremo le attività di verifica finalizzate alla sottoscrizione delle Dichiarazioni Fiscali.

La nostra società svolgerà le attività di riscontro dei dati esposti nelle dichiarazioni dei redditi con le scritture contabili e le ulteriori procedure di verifica indicate, a titolo esemplificativo, nel Documento di Ricerca Assirevi in materia, finalizzate all'apposizione della sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali.

Le attività di verifica finalizzate alla sottoscrizione delle Dichiarazioni Fiscali sono quelle relative esclusivamente alle dichiarazioni dei redditi (compreso il Consolidato nazionale e mondiale), IRAP e dei sostituti d'imposta. Nel caso in cui norme fiscali richiedessero specifiche attestazioni, le stesse saranno oggetto di proposta separata.

Risulta evidente che in nessun modo detta sottoscrizione rappresenta l'espressione di un giudizio di merito circa la correttezza e completezza della dichiarazione dei redditi nonché il rispetto della vigente normativa tributaria. Dette valutazioni rimangono viceversa di esclusiva competenza e responsabilità della Vostra Società. In particolare, ferma restando la nostra responsabilità nei confronti dell'autorità fiscale derivante dall'articolo 9 comma 5 del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471, in caso di accertamenti da parte dell'autorità fiscale resta inteso che non assumiamo alcuna responsabilità nei confronti della Vostra Società, dei Soci e degli Amministratori.

IV. Personale impiegato, tempi, corrispettivi ed altre spese accessorie della revisione

1. Personale impiegato e gruppo dirigente

L'esecuzione dell'incarico sarà affidata ad un gruppo di revisori contabili a vari livelli professionali e a personale esperto in sistemi computerizzati, in tematiche fiscali, attuariali e di finanza derivata in rapporto alla complessità delle aree in esame. Parte delle attività oggetto della presente proposta potranno essere svolte anche da altre entità del Network EY, le quali potranno anche intrattenere una relazione diretta con la Vostra Società, fermo restando che EY S.p.A. rimane responsabile in via esclusiva delle attività di revisione.

Il responsabile del lavoro di revisione sarà il Dottor Aldo Alberto Amorese, Revisore Legale, che ha maturato una poliennale esperienza di revisione sui bilanci di società del settore.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 4 del Decreto, l'incarico di responsabile della revisione dei bilanci di un ente di interesse pubblico non può essere esercitato dalla medesima persona per un periodo eccedente sette esercizi sociali, né questa persona può assumere nuovamente tale incarico, neppure per conto di una diversa società di revisione se non siano decorsi almeno tre anni dalla cessazione del precedente. Ai fini del rispetto della disposizione menzionata, prima che il revisore legale responsabile dell'incarico raggiunga il limite dei sette esercizi sociali, verrà fatta apposita comunicazione alla Vostra società, con opportuna informativa anche alla CONSOB, in vista della relativa sostituzione.



Building a better
working world

2. Tempi, corrispettivi ed altre spese

Sono riepilogati successivamente i tempi e gli onorari da noi stimati per ciascuno degli esercizi chiusi dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029 per lo svolgimento della contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della Nova Re SIIQ S.p.A., in relazione alle diverse categorie professionali che si prevede di impiegare nell'effettuazione del lavoro:

Numero persone	Categoria	Ore	Onorari (Euro)
1	Partner	75	5.600
1	Senior Manager	188	14.000
1	Senior	262	19.600
1	Assistente	225	16.800
	Totale	750	56.000

Gli onorari per l'esecuzione delle procedure di verifica finalizzate alla firma delle Dichiarazioni Fiscali sono compresi negli onorari della revisione contabile.

Ai sensi dell'articolo 10 comma 10 del Decreto, che richiede di determinare il corrispettivo per l'incarico di revisione legale in modo da garantire la qualità e l'affidabilità dei lavori, le risorse professionali e le ore previste per l'incarico sono state stimate sulla base delle informazioni forniteci, avuto riguardo:

- alla dimensione, composizione e rischiosità delle più significative grandezze patrimoniali, economiche e finanziarie del bilancio della Società, nonché ai profili di rischio connessi al processo di consolidamento dei dati relativi alle società del gruppo;
- alla preparazione tecnica e all'esperienza che il lavoro di revisione richiede;
- alla necessità di assicurare, oltre all'esecuzione materiale delle verifiche, un'adeguata attività di supervisione e di indirizzo, nel rispetto dei principi di revisione di riferimento.

Gli onorari della presente proposta sono stati da noi stimati assumendo che le informazioni da Voi forniteci al fine di stimare i tempi previsti per lo svolgimento dei servizi oggetto della presente proposta siano complete e corrette; pertanto, abbiamo assunto che la natura e la complessità dell'incarico di revisione legale siano coerenti con quanto discusso con Voi durante gli incontri preliminari.

Le ore e gli onorari previsti si basano sull'assunzione che ci fornirete, nel rispetto delle tempistiche concordate, tutte le informazioni e l'assistenza necessarie alle nostre attività oggetto della presente proposta. Le tempistiche di svolgimento delle nostre attività dipendono strettamente dall'affidabilità della documentazione che ci fornirete, dalla disponibilità di interrogare direttamente i vostri sistemi contabili, nonché dalla disponibilità di Vostro personale qualificato che interregisca con noi.

Ai corrispettivi sopra indicati verranno aggiunti i rimborsi per le spese sostenute per lo svolgimento del lavoro, quali le spese per la permanenza fuori sede ed i trasferimenti, nella stessa misura in cui sono sostenute, le spese accessorie relative alla tecnologia (connettività, infrastrutture IT, banche dati, software, ecc.) ed ai servizi di segreteria e comunicazione nella misura complessiva forfettaria del 8%, il contributo di vigilanza a favore della CONSOB (ove applicabile) e l'IVA.

Secondo la nostra prassi, la fatturazione degli onorari avverrà secondo le seguenti modalità: 40% all'inizio dell'attività di revisione, 55% all'inizio della fase della revisione svolta dopo la chiusura dell'esercizio e 5% a completamento del lavoro.

Il pagamento dovrà essere effettuato a 30 giorni data fattura.

V. Criteri per l'adeguamento dei corrispettivi durante l'incarico

Gli onorari sopra indicati sono validi sino al 30 giugno 2022. Al 1° luglio 2022, e così ad ogni 1° luglio successivo, essi saranno adeguati in base alla variazione totale dell'indice ISTAT relativo al costo della vita rispetto all'anno precedente (base giugno 2021), ovvero analogo indice del costo della vita dei paesi esteri in cui operano le componenti del Gruppo.

I tempi ed i corrispettivi stimati nella presente proposta potranno essere rivisti nel caso in cui si dovessero presentare circostanze non considerate nel formulare la stima degli onorari indicati in questa proposta e tali da comportare un aggravio dei tempi, una variazione del mix di risorse o l'intervento di esperti interni o esterni al network EY, ovvero di risorse specialistiche in aggiunta a quanto stimato nella presente proposta di incarico; a titolo esemplificativo si segnalano cambiamenti nei vertici della direzione, della natura o nelle dimensioni dell'attività, modifiche nei sistemi e/o nei presidi istituiti nell'ambito del sistema di controllo interno, cambiamenti significativi dell'assetto proprietario, cambiamenti nelle disposizioni di legge e/o regolamentari riguardanti l'impresa o la revisione, cambiamenti nel quadro normativo sull'informazione finanziaria adottato nella redazione del bilancio, cambiamenti nei principi di revisione e delle norme etico-professionali riguardanti l'attività di revisione, cambiamenti in altre disposizioni riguardanti gli obblighi di informativa, l'effettuazione di operazioni complesse, l'emersione di situazioni contingenti di incertezza, di condizioni che possano essere indicative di frodi o di sospette frodi, ritardi nella fornitura di informazioni necessarie per le attività di revisione, nonché attività aggiuntive richieste in relazione alle eventuali componenti (società controllate o collegate) esaminate da altri revisori.

Nel caso, previsto dall'articolo 23, paragrafo 3, comma 2 del Regolamento Europeo 537/2014, in cui la CONSOB dovesse richiedere a EY la comunicazione di notizie e/o documenti relativi alla Società, anche tramite audizione delle nostre risorse professionali e/o ispezione presso i nostri uffici, potrebbero richiedersi attività aggiuntive da svolgere direttamente dall'audit team del gruppo a fronte di tali eventi. Le attività aggiuntive che si rendessero necessarie, saranno fatturate separatamente in base al tempo effettivamente speso dal nostro team di revisione e dai nostri specialisti applicando le tariffe orarie sopra definite.

Ai sensi dell'articolo 10-quinquies, comma 5 del Decreto, nel caso in cui il revisore del gruppo sia oggetto di un controllo della qualità o di un'indagine riguardante la revisione legale del bilancio consolidato, esso rende disponibile all'autorità competente, laddove richiesta, la documentazione pertinente da egli stesso conservata sul lavoro di revisione svolto dai revisori di un Paese terzo, ai fini della revisione del gruppo, comprese tutte le relative carte di lavoro; le attività aggiuntive che dovessero rendersi necessarie in tali casi, saranno fatturate separatamente in base al tempo effettivamente speso dal nostro team di revisione e dai nostri specialisti applicando le tariffe orarie sopra definite.



Building a better
working world

Tali circostanze saranno discusse e concordate preventivamente con la Direzione della Società per formulare un'integrazione scritta degli onorari di cui alla presente proposta, con informativa all'Organo di controllo, che potrà riguardare, a seconda del caso, l'esercizio in corso ovvero la restante parte del novennio.

Resta inteso che eventuali altre attività che, alla luce di mutamenti del quadro normativo o delle regole contabili applicabili (es.: nuovi principi contabili od interpretazioni), fossimo chiamati a svolgere, anche in relazione ad operazioni straordinarie cui partecipasse la Vostra Società (quali ad esempio: aumenti di capitale, fusioni e scissioni, recesso dei soci, distribuzione di acconti sui dividendi, ecc.) od in relazione ad ulteriori adempimenti previsti da normative specifiche, o di altri pareri, relazioni e attestazioni che potrebbero essere richieste alla nostra società in quanto incaricata della revisione contabile, non sono comprese nella presente lettera di incarico e saranno oggetto di volta in volta di integrazione del presente incarico.

VI. Indipendenza

L'incarico oggetto della presente proposta comporta l'accertamento dei requisiti di indipendenza previsti dagli articoli 10, 10-bis e 17 del Decreto e dagli articoli 4, 5 e 6 del Regolamento UE 537/2014; tali requisiti, laddove previsto dalle citate norme, saranno oggetto di specificazione nei regolamenti attuativi emessi dalle competenti autorità.

Ai fini di individuare eventuali situazioni di incompatibilità, si riporta in allegato alla presente proposta l'elenco dei soci della EY S.p.A. al fine di consentire alla Vostra Società di effettuare una verifica autonoma circa l'assenza di tali situazioni.

Al fine di monitorare il rispetto delle prescrizioni della normativa sopra richiamata, Vi invitiamo sin d'ora a trasmetterci tempestivamente ogni variazione e degli organi sociali e della struttura della compagine societaria della Vostra Società, nonché di quelli delle società controllate dalla società che conferisce l'incarico, delle società che la controllano o sono sottoposte a comune controllo.

Resta convenuto che, al fine di rispettare la normativa sopra richiamata, la Vostra Società si impegna ad evitare di porre in essere comportamenti non conformi a quanto previsto dalle citate norme, informandoci tempestivamente di ogni circostanza di cui dovesse venire a conoscenza utilizzando l'ordinaria diligenza e che risulti potenzialmente in grado di compromettere la nostra indipendenza. Da parte nostra monitoreremo eventuali minacce alla nostra indipendenza che possano sorgere nel corso dell'incarico e porremo in essere tempestivamente le misure di salvaguardia che si rendessero di volta in volta necessarie in conformità con le disposizioni regolamentari e i principi di revisione applicabili.

Ai sensi dell'art.19, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 39/2010 e dell'art 6 comma 2) lett.a) del Regolamento Europeo 537/2014 confermeremo annualmente per iscritto al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile la nostra indipendenza e comunicheremo al medesimo organo gli eventuali rischi per l'indipendenza e le misure adottate per mitigarli e ridurli ad un livello accettabile.

VII. Relazioni di revisione e giudizi sui bilanci e relazione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato

Al termine del lavoro verrà emessa per ciascun esercizio la relazione di revisione legale contenente il giudizio sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato della Nova Re SIQ S.p.A., ai sensi dell'articolo 14 del Decreto e dell'art.10 del Regolamento UE 537/2014, seguendo per forma e contenuto il dettato normativo nonché il modello previsto dai principi di revisione ISA Italia.

Per la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, sarà redatta la relazione secondo la Delibera CONSOB n. 10867 del 31 luglio 1997.

VIII. Comunicazioni con il Comitato per il controllo interno e la revisione contabile e con gli altri organi di controllo delle controllate

Ai sensi dell'articolo 2409 septies del Codice Civile, il Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile e i soggetti incaricati della revisione legale dei conti si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti. A tal fine si renderà necessario anche uno scambio di informazioni con il Comitato per il controllo interno e la revisione contabile della Vostra Società e con gli altri organi di controllo delle società controllate.

L'accettazione della presente proposta costituirà autorizzazione da parte Vostra a procedere in tal senso, ove richiesto dalle specifiche circostanze, nei casi e secondo le modalità previste dai principi di revisione (ISA Italia) 260 "Comunicazione con i responsabili delle attività di governance" e 265 "Comunicazione delle carenze nel controllo interno ai responsabili delle attività di governance ed alla direzione"

IX. Relazione aggiuntiva per il comitato per il controllo interno e la revisione contabile

Non oltre la data di emissione della relazione di revisione, presenteremo al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile una Relazione Aggiuntiva predisposta in accordo all'art. 11 del Regolamento UE 537/2014.

A titolo esemplificativo e nel rispetto del contenuto normativamente previsto, tale Relazione riporterà eventuali dubbi significativi sulla capacità dell'ente di continuare a operare come un'entità in funzionamento, le carenze significative nel sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e/o nel sistema contabile eventualmente riscontrate, le questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o a disposizioni statutarie, e l'indicazione dei metodi di valutazione applicati alle diverse voci di bilancio d'esercizio o consolidato compreso l'eventuale impatto delle modifiche di tali metodi.



Building a better
working world

Ai sensi del citato Regolamento, le questioni principali emerse dalla revisione legale dei conti segnalate nella Relazione Aggiuntiva, ed in particolare eventuali carenze significative nel sistema di controllo interno, saranno oggetto di discussione con il Comitato per il controllo interno e la revisione contabile e potranno essere portate all'attenzione dell'organo di amministrazione.

X. Revoca, dimissioni e risoluzione del contratto

L'articolo 13 del Decreto prevede che, a determinate condizioni, (i) l'Assemblea possa revocare l'incarico, sentito l'organo di controllo, quando ricorra una giusta causa; (ii) il contratto di revisione possa essere risolto consensualmente; (iii) la Società di revisione possa dimettersi dall'incarico. I casi e le modalità di revoca, dimissioni e risoluzione consensuale sono disciplinati secondo quanto stabilito dal Regolamento adottato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze con il Decreto 28 dicembre 2012, n. 261.

XI. Normativa antiriciclaggio

EY S.p.A. è destinataria degli obblighi previsti dal D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (di seguito "Normativa Antiriciclaggio"), modificato e integrato dal D. Lgs. 25 maggio 2017, n. 90, in attuazione della Direttiva (UE) 2015/849 e dal D. Lgs. 4 ottobre 2019, n. 125, in attuazione della direttiva n. 2018/843 del Parlamento europeo, relativo alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo.

L'obbligo di adeguata verifica della clientela, con particolare riferimento agli obblighi di identificazione del cliente e del titolare effettivo, deve essere completato prima del conferimento dell'incarico.

Ci fornirete, sotto la Vostra responsabilità penale che conseguirebbe in caso di violazione, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentirci di adempiere agli obblighi di adeguata verifica della clientela sulla base delle disposizioni previste dagli artt. 17-22 della normativa Antiriciclaggio. In particolare, ai fini dell'identificazione del titolare effettivo, ci fornirete per iscritto tutte le informazioni necessarie e aggiornate delle quali siete a conoscenza.

Nei casi in cui non fossimo messi in grado di rispettare gli obblighi di adeguata verifica della clientela, con particolare riguardo all'identificazione del cliente e del titolare effettivo, ai sensi delle disposizioni dell'art. 19, comma 1, lettere a), b), e c) del Decreto, saremo tenuti all'obbligo di astensione dallo svolgimento della nostra prestazione professionale, ai sensi dell'art. 42, comma 1 della normativa Antiriciclaggio e, conseguentemente, a presentare le dimissioni dall'incarico di revisione.

Vi viene fornita in allegato l'informativa sugli adempimenti a fini antiriciclaggio previsti a carico nostro e del cliente dalla normativa di riferimento.

Con riferimento all'obbligo di segnalazione delle operazioni sospette all'Unità di Informazione Finanziaria ("UIF"), a cui la società di revisione è tenuta, pena l'applicazione di sanzioni, Vi precisiamo che tale obbligo dovrà essere assolto, laddove ne ricorrano i presupposti, con la massima tempestività da parte di EY S.p.A. e che esso sarà presidiato dal vincolo di riservatezza, anche nei confronti della Vostra Società, con l'unica eccezione delle autorità di vigilanza ed investigative competenti.

XII. Trattamento delle informazioni assunte nel corso della revisione contabile

Tutte le informazioni ed i dati ottenuti durante lo svolgimento dell'incarico in oggetto (le "Informazioni del Cliente") saranno da noi considerati strettamente riservati e confidenziali. Essi pertanto verranno utilizzati limitatamente e solo in ragione dell'incarico conferitoci.

In conformità alle disposizioni di legge applicabili, EY potrà rendere disponibili le Informazioni del Cliente alle altre Entità EY, alle Persone EY ed ai terzi che forniscono servizi a EY, alle altre Entità EY ed alle Persone EY (i "Fornitori di Servizi"), i quali potranno raccogliere, utilizzare, trasferire, archiviare o comunque processare tali Informazioni del Cliente (collettivamente "Trattare") nelle varie giurisdizioni in cui essi operano per: 1) la fornitura dei Servizi; 2) ottemperare ad obblighi di natura legale o regolamentare; 3) verificare l'esistenza di conflitti di interesse; 4) la gestione del rischio ed i controlli di qualità; e per, 5) finalità di contabilità interna, servizi di automazione d'ufficio (information technology) e per la fornitura di altri servizi di supporto amministrativo (collettivamente "Finalità di Trattamento"). EY sarà responsabile nei confronti del Cliente del mantenimento della riservatezza delle Informazioni del Cliente anche per i soggetti che Trattano tali informazioni per conto di EY.

Per "Entità EY" si intende ciascuna delle entità legali appartenenti al network globale di EY in quanto member di Ernst & Young Global Ltd, società di diritto inglese. Per "Persone EY" si intendono i soci, associati, amministratori, partner, dirigenti, dipendenti, collaboratori, consulenti di EY e/o di altre Entità EY.

Per le Finalità di Trattamento sopra indicate, EY, le altre Entità EY, le Persone EY ed i Fornitori di Servizi, potranno Trattare le Informazioni del Cliente che possono essere ricollegabili a persone fisiche identificate o identificabili ("Dati Personali") nelle varie giurisdizioni in cui essi operano (l'indicazione degli uffici EY è riportata su www.ey.com). Il trasferimento di Dati Personali all'interno del network globale di Ernst & Young è soggetto alle Norme Vincolanti d'Impresa di EY (consultabili presso www.ey.com/bcr). Il conferimento dei Dati Personali ad EY non è obbligatorio per legge, salvo che per le finalità antiriciclaggio e contabili. L'eventuale rifiuto di fornire ad EY i Dati Personali richiesti potrebbe impedire ad EY di prestare al Cliente i Servizi. EY eseguirà il Trattamento di Dati Personali nel rispetto delle leggi applicabili e delle norme professionali inclusi (senza limitazioni) il Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016. I Dati Personali potranno venire a conoscenza dei responsabili del trattamento nonché degli incaricati del trattamento dei dati di EY. EY richiederà a ciascun Fornitore di Servizi che esegua un Trattamento di Dati Personali per conto di EY di rispettare tali leggi e regolamenti.

L'informativa "Privacy" completa, secondo quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, è fornita nell'allegata scheda informativa.

XIII. Carte di lavoro

Le carte di lavoro, sia su formato cartaceo che elettronico, da noi preparate ovvero acquisite dalla Società o da terzi, a supporto dell'attività di revisione oggetto del presente incarico, sono di proprietà di EY S.p.A. e tutte le informazioni in esse contenute saranno da noi considerate strettamente



Building a better
working world

riservate e confidenziali e trattate in conformità a quanto indicato nell'articolo 10-quater e 10-quinquies del Decreto e nell'informativa sulla Privacy richiamata nel precedente paragrafo.

Qualsiasi richiesta di consultazione delle nostre carte di lavoro da parte Vostra o di soggetti terzi verrà trattata nei limiti e con le modalità previste dai principi di revisione di riferimento e dalle procedure di risk management del network internazionale EY. Al fine di preservare la riservatezza e la confidenzialità delle informazioni contenute nelle nostre carte di lavoro, sarà Vostra cura fare in modo che i locali che saranno assegnati ai team di revisione per lo svolgimento delle fasi di lavoro presso la Vostra Società siano dotati di ragionevoli misure di sicurezza.

Alla conservazione dei documenti e carte di lavoro troverà applicazione anche l'art. 10-quater del Decreto. La Vostra Società, laddove richiesta, si impegna ad autorizzare i revisori delle componenti, inclusi i revisori di paesi terzi, a mettere a nostra disposizione le proprie carte di lavoro.

XIV. Accesso alla rete informatica

Durante lo svolgimento del nostro lavoro avremo la necessità di connetterci alla Vostra rete informatica interna, anche per poter consultare le scritture contabili e per poter accedere attraverso Internet ai nostri sistemi informativi e di archiviazione elettronica delle carte di lavoro.

XV. Comunicazioni elettroniche

In relazione all'eventualità in cui, durante lo svolgimento dell'incarico oggetto della presente proposta, abbiano luogo scambi di informazioni per via elettronica, si prende atto del fatto che (i) la trasmissione elettronica di informazioni non garantisce la riservatezza e l'assenza di errori; (ii) tali informazioni possono essere intercettate, modificate, perse, distrutte, arrivate in ritardo o incomplete, o essere in altro modo danneggiate risultando non sicure per la loro utilizzazione.

Pertanto, qualsiasi informazione e/o documento da noi inviato in formato elettronico sarà legittimamente a noi riconducibile solo se confermata da successiva comunicazione scritta, controfirmata dal revisore legale responsabile dell'incarico per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Nova Re SIQ S.p.A.. In ogni caso, prima di fare affidamento sul contenuto dei dati trasmessi elettronicamente, sarà Vostra cura chiederci una copia cartacea a conferma di quanto trasmessoVi in formato elettronico.



Building a better
working world

La presente proposta dovrà essere trasmessa al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile per la formulazione della raccomandazione motivata all'Assemblea ai sensi dell'art. 16 del Regolamento UE 537/2014.

Restiamo in attesa di ricevere comunicazione per iscritto circa il conferimento dell'incarico di revisione, sulla base di quanto deliberato al riguardo da parte dell'Assemblea degli azionisti della Vostra Società e di una copia della presente da Voi sottoscritta per accettazione.

Distinti saluti.

EY S.p.A.
Aldo Alberto Amorese - Filippo Maria Aleandri
(Revisori Legali)

Per accettazione:

Data: _____

Nome: _____

Firma: _____



Building a better
working world

Allegati:

- Informativa *Privacy* e Antiriciclaggio
- Elenco soci della EY S.p.A.

A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring several large loops and a circular stamp or seal in the background.

A smaller, more fluid handwritten signature in black ink, consisting of two distinct, connected cursive-like shapes.

Informativa specifica ai sensi del Regolamento generale sulla Protezione dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE ("Regolamento Generale sulla protezione dei dati personali"), Vi informiamo che il trattamento di tutti i dati personali che ci saranno forniti in relazione alla presente richiesta saranno oggetto di trattamento esclusivamente per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio (Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231 e successive modificazioni, brevemente "Normativa Antiriciclaggio"), in particolare per assolvere all'obbligo di adeguata verifica della clientela, conservazione delle informazioni, eventuale segnalazione all'Unità di informazione finanziaria delle operazioni sospette.

Il trattamento dei dati avverrà con e senza l'ausilio di strumenti elettronici, in ogni caso mediante l'adozione delle misure di sicurezza previste dal Codice in materia di protezione dei dati personali.

Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi di quanto previsto dagli art. 17-22 della Normativa Antiriciclaggio. L'eventuale rifiuto a conferirci i dati personali richiesti renderebbe impossibile l'adempimento degli obblighi imposti dalla normativa Antiriciclaggio.

I dati personali oggetto del trattamento non saranno oggetto di diffusione o di comunicazione se non in relazione agli obblighi di legge.

Titolare del trattamento dei dati personali è:

- EY S.p.A., con sede in via Lombardia 31, 00187 Roma, Italia (di seguito EY).

La base giuridica del trattamento è costituita dall'adempimento di obblighi di legge in capo al titolare così come dall'interesse legittimo del titolare medesimo.

I dati personali raccolti per le finalità sopra indicate saranno trattati e conservati per il periodo stabilito dalla Normativa Antiriciclaggio.

I dati personali oggetto di trattamento per finalità di assolvimento degli obblighi antiriciclaggio potranno venire a conoscenza del responsabile del trattamento Global Shared Services S.r.l., Via Meravigli 14, 20123 Milano, per la fornitura di servizi IT e archiviazione elettronica, nonché degli incaricati del trattamento dei dati (tutti i dipendenti, soci, amministratori e collaboratori del titolare ai quali sia affidata la gestione degli adempimenti a fini antiriciclaggio) all'interno del Network globale di EY. In caso di esportazione di dati personali fuori dalla UE la base giuridica è costituita dalle Norme Vincolanti d'Impresa di EY (EY BCRs).

Vi informiamo infine che l'articolo 15 del Regolamento Generale sulla protezione dei dati personali, conferisce all'interessato il potere di esercitare specifici diritti a propria tutela, quali l'accesso ai dati detenuti dal titolare; l'aggiornamento, la rettifica e in determinate condizioni la cancellazione o il blocco dei dati a cura del titolare ovvero l'opposizione al trattamento da parte del titolare.

Per qualsiasi comunicazione, richieste e per l'esercizio dei diritti sopra richiamati gli interessati possono contattare il titolare del trattamento dei dati personali all'indirizzo sopra indicato ovvero al responsabile per la protezione dei dati personali inviando una comunicazione all'indirizzo dpo.italy@it.ey.com.



Building a better
working world

Adeguata verifica del cliente e conservazione delle informazioni in adempimento alla Normativa "Antiriciclaggio"

1. Soggetti obbligati

Vi informiamo che la vigente normativa in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo ed in particolare il Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231, come modificato ed integrato dal Decreto Legislativo 25 maggio 2017, n. 90 in attuazione della direttiva (UE) 2015/849 e dal Decreto Legislativo 4 ottobre 2019, n. 125, in attuazione della direttiva n. 2018/843 del Parlamento europeo (Cd. V direttiva antiriciclaggio, per brevità la "Normativa Antiriciclaggio"), dispone per i professionisti individuati nell'art. 3, comma 4, nell'esercizio della professione in forma individuale, associata o societaria, alcuni adempimenti come nel seguito meglio illustrati. EY rientra tra i professionisti di cui al predetto obbligo.

2. Adempimenti richiesti

Per tutti i professionisti è stabilito l'obbligo (i) di adeguata verifica del cliente nello svolgimento della propria attività professionale, ed in particolare delle persone politicamente esposte (PEP) e di verifica dei dati acquisiti nello svolgimento della propria attività professionale, (ii) di identificazione e verifica dell'identità del titolare effettivo (iii) di conservazione delle informazioni a fini antiriciclaggio e (iv) di segnalazione delle operazioni sospette all'Unità di informazione finanziaria (UIF), salvo che sia applicabile l'esenzione per il caso di informazioni che i professionisti ricevono da un loro cliente o ottengono riguardo allo stesso nel corso dell'esame della posizione giuridica o dell'espletamento dei compiti di difesa o di rappresentanza del medesimo in un procedimento innanzi a un'autorità giudiziaria o in relazione a tale procedimento, compresa la consulenza sull'eventualità di intentarlo o evitarlo, ove tali informazioni siano ricevute o ottenute prima, durante o dopo il procedimento stesso.

L'obbligo di adeguata verifica deve essere osservato dai professionisti in occasione dell'instaurazione di un rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico per l'esecuzione di una prestazione professionale.

3. Modalità di svolgimento dell'adeguata verifica

L'adeguata verifica del cliente si concretizza nelle seguenti attività:

- identificazione del cliente e verifica della sua identità attraverso riscontro di un documento d'identità o di altro documento di riconoscimento equipollente ai sensi della normativa vigente nonché sulla base di documenti, dati o informazioni ottenuti da una fonte affidabile e indipendente. Le medesime misure si attuano nei confronti dell'esecutore, anche in relazione alla verifica dell'esistenza e dell'ampiezza del potere di rappresentanza in forza del quale opera in nome e per conto del cliente;
- identificazione del titolare effettivo e la verifica della sua identità attraverso l'adozione di misure proporzionate al rischio ivi comprese, con specifico riferimento alla titolarità effettiva di persone giuridiche, trust e altri istituti e soggetti giuridici affini, le misure che consentano di ricostruire, con ragionevole attendibilità, l'assetto proprietario e di controllo del cliente;
- acquisizione e la valutazione di informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale;
- controllo costante del rapporto con il cliente, per tutta la sua durata, attraverso l'esame della complessiva operatività del cliente medesimo, la verifica e l'aggiornamento dei dati e delle informazioni acquisite nello svolgimento delle attività di cui alle lettere a), b) c), anche



Building a better
working world

riguardo, se necessaria in funzione del rischio, alla verifica della provenienza dei fondi e delle risorse nella disponibilità del cliente, sulla base di informazioni acquisite o possedute in ragione dell'esercizio dell'attività.

L'adeguata verifica del cliente, con particolare riferimento agli obblighi di identificazione del cliente e del titolare effettivo, deve essere completata prima del conferimento dell'incarico.

4. Obblighi di collaborazione del cliente

E' obbligo del cliente fornire al professionista, sotto la propria responsabilità penale che conseguirebbe in caso di violazione, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire allo stesso professionista di adempiere agli obblighi di adeguata verifica della clientela sulla base delle disposizioni previste dagli artt. 17-22 della Normativa Antiriciclaggio. In particolare, ai fini dell'identificazione del titolare effettivo, è obbligo del cliente fornire per iscritto tutte le informazioni necessarie e aggiornate delle quali sia a conoscenza.

Con riferimento al Vostro ente/organizzazione, solamente nel caso in cui non siate iscritti presso il Registro delle imprese ovvero i poteri del rappresentante negoziale che conferisce l'incarico non siano depositati presso il Registro delle imprese, Vi invitiamo a compilare la scheda di identificazione del cliente allegata, indicando puntualmente tutti i dati identificativi richiesti unitamente alla copia:

- di un documento di identità (o altro documento d'identità equipollente) in corso di validità relativo al rappresentante negoziale (soggetto che conferisce l'incarico);
- delle delibere assembleari o consiliari di attribuzione dei poteri di rappresentanza ovvero altra documentazione idonea ad attestare i poteri di rappresentanza o negoziali in relazione al caso specifico.

5. Obbligo di astensione

Nel caso in cui non fossimo messi in grado di rispettare gli obblighi di adeguata verifica della clientela, con particolare riguardo all'identificazione del cliente e del titolare effettivo, ai sensi delle disposizioni dell'art. 19, comma 1, lettere a), b), e c) della Normativa Antiriciclaggio, saremo tenuti all'obbligo di astensione dallo svolgimento della nostra prestazione professionale, ai sensi dell'art. 42, comma 1 della Normativa Antiriciclaggio e, conseguentemente, a presentare le dimissioni dall'incarico di revisione.

6. Segnalazione di operazioni sospette (SOS)

Con riferimento all'obbligo di segnalazione delle operazioni sospette all'Unità di Informazione Finanziaria ("UIF"), a cui EY è tenuta, pena l'applicazione di sanzioni, Vi precisiamo che tale obbligo dovrà essere assolto, laddove ne ricorrano i presupposti, con la massima tempestività da parte di EY e che esso sarà presidiato dal vincolo di riservatezza, anche nei Vostri confronti, con l'unica eccezione delle autorità di vigilanza ed investigative competenti.



Building a better
working world

Definizione di persona politicamente esposta (PEP) ai sensi dell'art. 1, comma 2, del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231

Definizione di persone politicamente esposte: le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:

1. sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro che ricoprono o hanno ricoperto la carica di:
 - 1.1. Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - 1.2. deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - 1.3. membro degli organi direttivi centrali di partiti politici;
 - 1.4. giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - 1.5. membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti;
 - 1.6. ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri;
 - 1.7. componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti;
 - 1.8. direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale;
 - 1.9. direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali;
2. sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;
3. sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami:
 - 3.1. e persone fisiche legate alla persona politicamente esposta per via della titolarità effettiva congiunta di enti giuridici o di altro stretto rapporto di affari;
 - 3.2. le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.

Definizione di titolare effettivo ai sensi dell'art. 1, comma 2, del Decreto Legislativo n. 231 del 21 Novembre 2007

Definizione di titolare effettivo: la persona fisica o le persone fisiche, diverse dal cliente, nell'interesse della quale o delle quali, in ultima istanza, il rapporto continuativo è istaurato, la prestazione professionale è resa o l'operazione è eseguita.

Casi diversi dalle persone fisiche

1. Criterio del controllo societario

Il titolare effettivo di clienti diversi dalle persone fisiche coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo.

Nel caso in cui il cliente sia una società di capitali:

- a) costituisce indicazione di proprietà diretta la titolarità di una partecipazione superiore al 25 per cento del capitale del cliente, detenuta da una persona fisica;
- b) costituisce indicazione di proprietà indiretta la titolarità di una percentuale di partecipazioni superiore al 25 per cento del capitale del cliente, posseduto per il tramite di società controllate, società fiduciarie o per interposta persona.

2. Criterio presuntivo

Nelle ipotesi in cui l'esame dell'assetto proprietario non consenta di individuare in maniera univoca la persona fisica o le persone fisiche cui è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile il controllo del medesimo in forza:

- a) del controllo della maggioranza dei voti esercitabili in assemblea ordinaria;
- b) del controllo di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante in assemblea ordinaria;
- c) dell'esistenza di particolari vincoli contrattuali che consentano di esercitare un'influenza dominante.

3. Criterio della effettiva gestione o amministrazione

Qualora l'applicazione dei criteri di cui ai precedenti commi non consenta di individuare univocamente uno o più titolari effettivi, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche titolari, conformemente ai rispettivi assetti organizzativi o statutari, di poteri di rappresentanza legale, amministrazione o direzione della società o del cliente, comunque diverso dalla persona fisica.

4. Casi di fondazioni, associazioni e trust

Nel caso in cui il cliente sia una persona giuridica privata, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 febbraio 2000, n. 361, sono cumulativamente individuati, come titolari effettivi:

- a) i fondatori, ove in vita;
- b) i beneficiari, quando individuati o facilmente individuabili;
- c) i titolari di poteri di rappresentanza legale, direzione e amministrazione.



Building a better
working world

Scheda di identificazione del cliente ai sensi del D.Lgs 231/2007

1. Dati della società, ente o organizzazione

Ragione o denominazione sociale _____

Partita I.V.A. _____

Indirizzo Sede Legale _____

Comune _____ Provincia _____ CAP _____

Stato _____

Oggetto sociale (per le Società)/Finalità perseguite (per gli enti/organizzazioni)

2. Dati del rappresentante negoziale

Cognome _____ Nome _____

Sesso _____ Data di nascita ____/____/____ Comune di nascita _____

Provincia _____

Stato di Nascita _____ Nazionalità _____

Codice Fiscale _____

Indirizzo di residenza/domicilio _____

Comune di residenza/domicilio _____

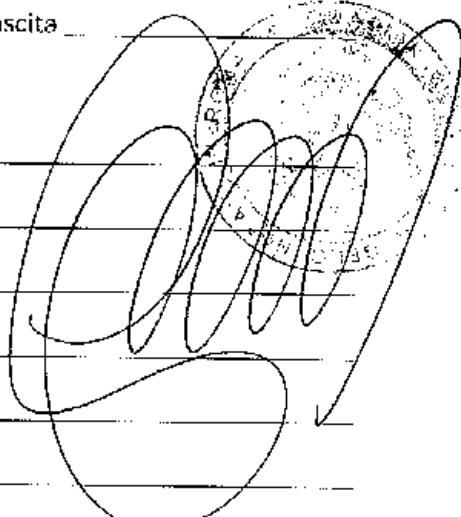
Provincia _____ CAP _____ Stato di residenza/domicilio _____

Tipo Documento di identificazione _____

Numero Documento di identificazione _____ Data del rilascio ____/____/____

Autorità e luogo del rilascio _____

(Luogo, data) _____





Building a better
working world

Dichiarazione del titolare effettivo ai sensi del D.Lgs 231/2007 (Normativa "Antiriciclaggio")

Io sottoscritto, _____
in qualità di rappresentante negoziale della _____
con sede in _____, dichiaro, sotto la mia personale responsabilità,
che i titolari della società, ente, organizzazione da me rappresentata sono i seguenti:

Cognome e Nome _____
Codice Fiscale _____ % di controllo (se applicabile) _____
Luogo e data di nascita _____
Residenza anagrafica _____
Domicilio (se diverso dalla residenza anagrafica) _____
Estremi del documento di identificazione (tipologia, n., autorità e data del rilascio) _____
Settore di attività principale nel quale è impegnato il titolare effettivo _____

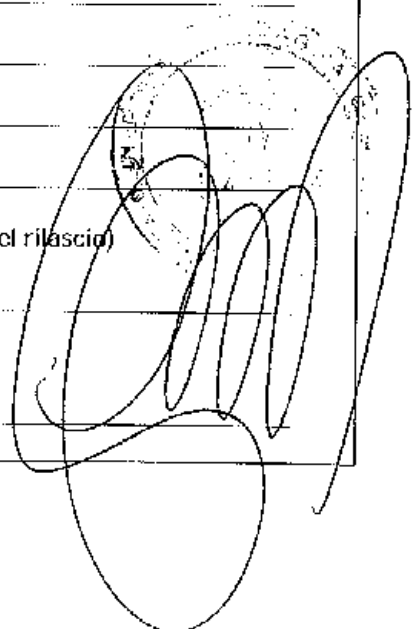
Cognome e Nome _____
Codice Fiscale _____ % di controllo (se applicabile) _____
Luogo e data di nascita _____
Residenza anagrafica _____
Domicilio (se diverso dalla residenza anagrafica) _____
Estremi del documento di identificazione (tipologia, n., autorità e data del rilascio) _____
Settore di attività principale nel quale è impegnato il titolare effettivo _____



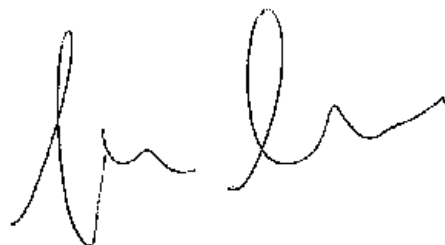
Building a better
working world

Cognome e Nome _____
Codice Fiscale : _____ % di controllo (se applicabile) _____
Luogo e data di nascita _____
Residenza anagrafica _____
Domicilio (se diverso dalla residenza anagrafica) _____
Estremi del documento di identificazione (tipologia, n., autorità e data del rilascio) _____
Settore di attività principale nel quale è impegnato il titolare effettivo _____

Cognome e Nome _____
Codice Fiscale _____ % di controllo (se applicabile) _____
Luogo e data di nascita _____
Residenza anagrafica _____
Domicilio (se diverso dalla residenza anagrafica) _____
Estremi del documento di identificazione (tipologia, n., autorità e data del rilascio) _____
Settore di attività principale nel quale è impegnato il titolare effettivo _____



(Luogo, data) _____ (Firma) _____





Building a better
working world

LUIGI FACCI	Nato il 21/6/1961 a Roma	FCCLGU61H21H501R
ILARIA FAEDO	Nata il 1/6/1981 a Verona	FDALRJ81H41L781R
CLAUDIO FERIGO	Nato il 16/9/1962 a Belluno	FRGCLD62P16A757Z
ALESSANDRO FISCHETTI	Nato il 9/2/1970 a Roma	FSCLSN70B09H501A
GIANLUCA FOCACCIA	Nato l'1/12/1966 a Forlì	FCCGLC66T01D704S
MASSIMILIANO FORMETTA	Nato il 19/2/1973 a Cuneo	FRMMSM73B19D205R
ROBERTO EUGENIO GIACOMELLI	Nato il 16/9/1972 a Milano	GCMRRT72P16F205K
RICCARDO GIOVANNINI	Nato il 07/08/1963 a Roma	GVNRRC63M07H501M
GIUSEPPE GIOVINAZZI	Nato il 22/4/1982 a Roma	GVNGPPB2D22H501F
MAURIZIO GIRARDI	Nato il 28/11/1961 a Milano	GRRMZC61S28F205T
GABRIELE GRIGNAFFINI	Nato il 21/12/1964 a Parma	GRGGRI64T21G337K
ROBERTO GROSSI	Nato il 9/4/1974 a Torino	GRSRRT74D09L219T
STEFANO GRUMOLATO	Nato l'1/7/1978 a Vicenza	GRMSFN78L01L840C
MAURO IACOBUCCI	Nato il 29/10/1966 a Sesto S. Giovanni (MI)	CBCMLR66R29I690Z
TAKAHIRO KITTE	Nato il 30/05/1966 a Gifu (Giappone)	KTTHR65E30Z219R
FABIO LAURERI	Nato il 28/05/1959 a Roma	LRRFBA59E28H501C
ENRICO LENZI	Nato il 13/9/1971 a Genova	LNZNRC71P13D969N
DAVIDE LISI	Nato il 23/4/1970 a Milano	LSIDVD70D23F205J
***FEDERICO LODRINI	Nato il 20/6/1966 a Milano	LDRFRC66H20F205Q
AGOSTINO LONGOBUCCO	Nato il 22/07/1981 a Cosenza	LNGGTN81L220086T
IVAN LOSIO	Nato il 12/08/1971 a Gardone Val Trompia	LSOVNI71M12D918M
RENATO MACCHI	Nato il 29/3/1962 a Luino (VA)	MCCRTM62C29E734Q
MARCO MALAGUTI	Nato il 30/10/1981 a Bergamo	MI GMRCB1R30A794D
STEFANO MARCHESIN	Nato il 17/12/1972 a Treviso	MRCSFN72T17L407Q
PAOLO MARCON	Nato il 27/10/1963 a Milano	MRCPLA63R27F205X
LUCA MARZEGALLI	Nato il 13/05/1974 a Milano	MRZLCU74E13F2015Z
ROBERTO MASTROTOTARO	Nato il 13/11/1974 a Milano	MSTRRT74S13F205C
ALBERTO MAZZOLENI	Nato il 30/07/1971 a Brescia	MZZLRT71L30B167X
GIUSEPPE MAURI	Nato il 15/04/1964 a Lissone (MI)	MRAGPP64D15E617H
MASSIMO MELONI	Nato il 26/8/1973 a Mariano Comense (CO)	MLNMSM73M26E951O
MARCO MENABUE	Nato il 20/12/1973 a Modena	MNBMR673T20F267S
GIUSEPPE MIELE	Nato il 10/4/1967 a Formia (LT)	MLIGPP67010D708M
MARCO MIGNANI	Nato il 9/5/1962 a Bologna	MGNMRC62H05A944R
MAURO OTTAVIANI	Nato il 22/7/1964 a Roma	TTVMRA64L22H501J
PAOLO PAMBUFFETTI	Nato il 25/01/1976 a Roma	PMBPLA76A25H501P
DOMENICO PASSANNANTI	Nato il 27/05/1978 a Bari	PSSDNC78E27A662H



Building a better
working world

CLAUDIO PASSELLI	Nato il 29/8/1960 a Udine	PSSCLD60M29L483D
EMILIO PATRINO	Nato il 4/3/1975 a Spinazzola (BT)	PTRMLE75CO4I907C
LUCA PELLIZZONI	Nato il 24/4/1970 a Giussano (MI)	PLLLGU70D24E063D
FELICE PERSICO	Nato il 27/11/1959 a Chieri (TO)	PRSFLO59S27C627C
GIOVANNI PESCE	Nato il 12/1/1973 a Genova	PSCGNN73A12D969N
CRISTINA PIGNI	Nata il 30/6/1976 a Legnano (MI)	PGNCST76H70E514H
ANTONELLA PUZZO	Nata il 24/03/1981 a Modica (RG)	PZZNNL81C64F258N
PAOLO RATTI	Nato il 22/9/1960 a Lecco	RTTPLA60P22E507P
STEPHAN RAUTSCHKA	Nato il 12/10/1967 a Hungen (Germania)	RTSSPH67R12Z112E
ALBERTO ROMEO	Nato il 18/6/1965 a Genova	RMOLRT65H18D969V
ALBERTO ROSA	Nato il 17/1/1965 a Bologna	RSOLRT65A17A944S
MARIO ROSATO	Nato il 26/08/1962 a Fallo (CH)	RSTMRA62M26D480D
RICCARDO ROSSI	Nato il 10/6/1970 a Roma	RSSRCR70H10H501D
MAURIZIO RUBINATO	Nato il 6/8/1974 a Treviso	RBNMRZ74M06L407J
FABRIZIO SANTALOIA	Nato il 19/04/1968 a Milano	SNTRFR68D18F205U
MASSIMO SARTORI	Nato il 11/06/1975 a Padova	SRTMSM75H11G224L
GIUSEPPE SAVOCA	Nato il 14/6/1981 a Enna	SVCGPPB1H14C342X
* SIMONE SCETTRI	Nato l'8/1/1960 a Roma	SCTSMN60A08H501C
LORENZO SECCHI	Nato il 12/6/1971 a Mariano Comense (CO)	SCCLNZ71H12E951Q
LORENZO SIGNORINI	Nato il 25/7/1961 a Firenze	SGNLNZ61L25D612X
ROBERTO TABARRINI	Nato il 10/4/1963 a Monterotondo (RM)	TBRRT63D10F611L
MASSIMO TESTA	Nato il 13/4/1968 a Caserta	TSTMSM68D13B963Z
DANIELE TOSI	Nato il 7/9/1975 a Verona	TSODNL75P07L781Z
FRANCESCO TOSELLI	Nato il 2/7/1975 a Milano	TSLFNC75L02F205N
CARLO VAGO	Nato il 3/5/1961 a Monza	VGACLM61E03F704U
DANTE VALOBRA	Nato il 21/7/1959 a Grosseto	VLBDNT69L21E202B
MASSIMILIANO VERCELLOTTI	Nato il 18/8/1976 ad Arona (NO)	VRGMSM76M18A429F
ELISA VICENZI	Nata il 13/2/1979 a Bologna	VCNLSE79B53A944B
PAOLO ZOCCHI	Nato il 24/6/1963 a Como	ZCCPLA63H24C933Y
EY S.p.A.		00434000584

* Presidente del Consiglio di Amministrazione

** Consigliere Delegato

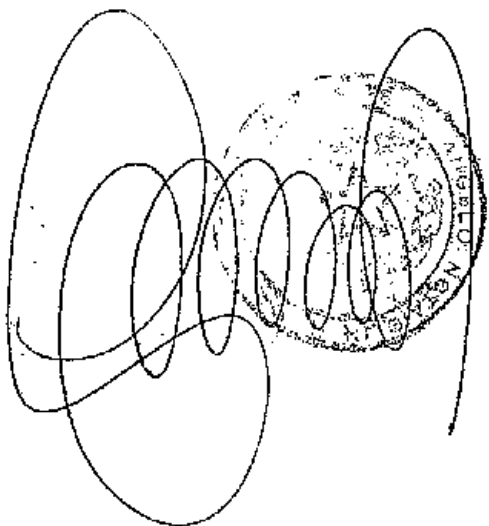
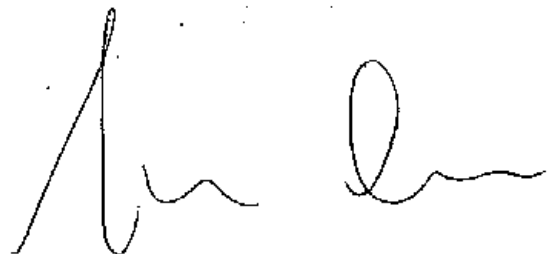
*** Consigliere



Building a better
working world

Nova Re SIIQ S.p.A.

Proposta per i servizi di revisione legale dei conti
per il novennio 2021-2029
ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e del Regolamento
(UE) n. 537/2014

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops. To the right of the signature is a circular stamp with a textured, dotted background. The stamp contains some illegible text, possibly a company name or registration number.A handwritten signature in black ink, consisting of a few simple, connected strokes.



Building a better
working world

EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Spettabile
Nova Re SIQ S.p.A.
Via Zara, 28
00198, Roma

Alla cortese attenzione del Dott. Cremonesi Giancarlo, Presidente del Consiglio di Amministrazione

Milano, 2 marzo 2021

Con riferimento ai contatti recentemente intercorsi, siamo lieti di sottoporre modalità e condizioni relative all'incarico (nostro riferimento: 25633329.1.0) di seguito descritto.

I. Oggetto della proposta

Oggetto della proposta, formulata in ottemperanza alle disposizioni del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 (il "Decreto"), del Regolamento (UE) n. 537/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, e della Comunicazione CONSOB n. 3556 del 18 aprile 1996 è:

- la revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato per ciascuno dei nove esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029, della Nova Re SIQ S.p.A. (di seguito anche "Società" o "Cliente"), ai sensi dell'articolo 14 comma 1, lettera a) del Decreto;
- l'attività di verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, ai sensi dell'articolo 14 comma 1, lettera b) del Decreto;
- la verifica sulla coerenza della relazione sulla gestione, e di alcune specifiche informazioni riportate nella relazione sul governo societario e sugli aspetti proprietari, con il bilancio d'esercizio e con il bilancio consolidato e sulla loro conformità alle norme di legge, nonché le attività volte al rilascio della dichiarazione circa l'eventuale identificazione di errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni riportate nella relazione sul governo societario e sugli aspetti proprietari, ai sensi dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del Decreto.

La durata dell'incarico è di nove esercizi.

Formano inoltre oggetto della proposta:

- le attività volte alla sottoscrizione delle Dichiarazioni Fiscali in base all'articolo 1, comma 5, primo periodo, del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 come modificato dall'articolo 1, comma 94, L. 24 dicembre 2007, n.;
- la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato per ciascuno dei nove periodi infrannuali con chiusura dal 30 giugno 2021 al 30 giugno 2029.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 L.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000684 - numero R.E.A. 250904
P.IVA 00881231003

Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n. 10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better
working world

La revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato farà riferimento al prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, al prospetto dell'utile / (perdita) dell'esercizio, al prospetto delle altre componenti del conto economico complessivo, al prospetto delle variazioni del patrimonio netto, al rendiconto finanziario e alle note illustrative al bilancio predisposti secondo gli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea (di seguito anche "IFRS").

La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato farà riferimento all'International Accounting Standard n. 34, secondo quanto previsto dall'articolo 154-ter comma 3 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 - Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (TUIF).

La revisione del bilancio d'esercizio e di quello consolidato della Società comporterà anche la revisione del bilancio della Società controllata Cortese Immobiliare S.r.l. ovvero di eventuali documenti ed informazioni trasmesse dalle società controllate alla Capogruppo ai fini del consolidamento.

II. Natura dell'incarico

Il nostro incarico comporterà l'espletamento delle funzioni e delle attività previste dall'articolo 14 del Decreto, secondo le modalità descritte nella presente proposta.

La revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato verrà da noi effettuata secondo i principi di revisione elaborati ai sensi dell'articolo 11 del Decreto (i "Principi di Revisione Internazionali (ISA Italia)").

Le fonti normative cui ci riferiremo sono costituite dagli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, che saranno in vigore alla fine di ciascuno degli esercizi considerati. I suddetti principi potrebbero essere soggetti a cambiamenti per effetto sia di nuovi orientamenti della Commissione Europea in merito alla loro omologazione, sia dell'emissione di nuovi principi o interpretazioni da parte degli organismi competenti. L'applicazione degli eventuali nuovi principi contabili dovrà rispettare le specifiche regole transitorie ove previste, o in assenza, le regole generali IFRS sui cambiamenti di principi contabili.

Le verifiche sulla regolare tenuta della contabilità sociale al fine di ottemperare a quanto previsto dall'articolo 14 comma 1, lettera b) del Decreto saranno svolte nel corso dell'esercizio secondo un calendario da concordare e saranno estese anche al periodo successivo al 31 dicembre 2029 fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio dell'incarico. Relativamente a tali verifiche svolgeremo le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n. 250B.

Per quanto riguarda le attività di verifica finalizzate all'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio e sulla sua conformità alle norme di legge, nonché per il rilascio della dichiarazione circa l'eventuale identificazione di errori significativi nella relazione sulla gestione, previsti dall'articolo 14 comma 2 lettera e) del Decreto, svolgeremo le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n. 720B.

La revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato farà riferimento alle procedure statuite dalla delibera CONSOB n. 10867 del 31 luglio 1997.



Building a better
working world

Compete agli Amministratori della Società la responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio e di quello consolidato, della relazione sulla gestione, della correttezza delle informazioni in essi contenute e della correzione di tutti gli errori significativi riscontrati, nonché dell'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno e del sistema di controllo amministrativo-contabile anche ai fini della regolare tenuta delle scritture contabili, della corretta rappresentazione dei fatti di gestione e dell'integrità del patrimonio sociale.

È altresì responsabilità degli Amministratori l'implementazione e il funzionamento di un adeguato sistema di controllo interno volto a prevenire e ad individuare frodi e/o errori.

La responsabilità del revisore è invece quella di esprimere un giudizio professionale sul bilancio nel suo complesso sulla base di una revisione condotta in conformità ai Principi di Revisione Internazionali (ISA Italia). Nei casi previsti da tali principi, può rendersi necessario modificare la forma ed il contenuto della nostra relazione alla luce dei risultati della revisione svolta.

L'articolo 154-bis del TUIF prevede la nomina del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il quale è responsabile per la predisposizione di adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario. Pertanto, le lettere di attestazione che Vi chiederemo in conformità a quanto previsto dal principio di revisione internazionale ISA Italia 580 "Attestazioni scritte" e secondo quanto indicato dal modello contenuto nel Documento di Ricerca Assirevi in materia, dovranno essere sottoscritte, oltre che dal legale rappresentante della Società, in nome e per conto del Consiglio di Amministrazione, anche dal dirigente sopra indicato nominato secondo la normativa di riferimento.

Per quanto riguarda le evidenze documentali predisposte dalla Vostra società o dai Vostri consulenti a supporto della relazione predisposta dagli organi amministrativi delegati e dal dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 5, del TUIF, è necessario che le stesse, ed i loro aggiornamenti, ci siano rese disponibili in tempo utile per lo svolgimento del nostro lavoro. Resta inoltre inteso che non esprimeremo alcun giudizio sulla relazione predisposta dagli organi amministrativi delegati e dal dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 5, del TUIF.

Al termine del lavoro di revisione e prima della emissione della nostra relazione di revisione, ci rilascerete una lettera di attestazione circa la veridicità, completezza e correttezza dei dati esposti nel bilancio d'esercizio e in quello consolidato e la loro conformità alle scritture contabili e alla documentazione societaria.

L'espletamento del nostro incarico di revisione del bilancio d'esercizio e di quello consolidato nonché di effettuazione delle verifiche sulla regolare tenuta della contabilità presuppone la disponibilità della relativa documentazione secondo un calendario da concordare. In particolare, per consentirci di svolgere i controlli in tempi utili per l'emissione delle nostre relazioni, ai sensi del comma 1-ter dell'articolo 154-ter del TUIF, ci trasmetterete il progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, corredati dalle relative relazioni sulla gestione approvati dall'organo amministrativo almeno 15 giorni prima rispetto alla data di pubblicazione della relazione finanziaria annuale.

Ai sensi dell'articolo 14, comma 6, del Decreto, i soggetti incaricati della revisione legale hanno diritto ad ottenere dagli amministratori documenti e notizie utili all'attività di revisione legale e possono procedere ad accertamenti, controlli ed esame di atti e documentazione.



Building a better
working world

III. Modalità di svolgimento dell'incarico

a) Revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato ai sensi dell'articolo 14 comma 1, lettera a) del Decreto

L'attività prevista dall'articolo 14, comma 1, lettera a) si identifica nella revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato. Come previsto dalle norme professionali tecnico-deontologiche, la revisione contabile di un bilancio comporta l'esame sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio stesso. La revisione contabile di un bilancio comprende anche la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori nonché la valutazione della presentazione del bilancio nel suo complesso.

La natura, i tempi e l'estensione dei controlli verranno determinati tenendo conto della significatività dei dati di bilancio e della valutazione dei controlli procedurali. Pertanto con tale finalità e nella misura giudicata ottimale, effettueremo uno studio ed una verifica dell'affidabilità di tali controlli. Le nostre conclusioni non potranno rappresentare una valutazione del sistema di controllo interno aziendale nella sua globalità.

Le norme tecniche di svolgimento della revisione contabile richiedono che il lavoro di revisione venga pianificato e svolto in modo da ottenere una ragionevole sicurezza che nel bilancio non siano presenti errori di tale significatività da alterarne l'attendibilità.

A causa della natura selettiva e degli altri limiti insiti nelle procedure di revisione ed in ogni sistema di controllo interno, rimane un inevitabile rischio che eventuali frodi, errori e irregolarità, anche significative, possano non essere individuate. Tali frodi, errori ed irregolarità, qualora rilevati, verranno immediatamente comunicati al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, alla CONSOB e alla Banca d'Italia in ottemperanza all'articolo 8 del TUIF e dell'articolo 52 del TUB e trattati in conformità ai principi di revisione di riferimento.

Il nostro lavoro di revisione sul bilancio sarà per ogni esercizio suddiviso nelle seguenti tre attività:

- comprensione dei sistemi contabili e di controllo interno della Società, con particolare riguardo alle direttive ed alle procedure che influenzano direttamente la generazione dei dati di bilancio, al fine di pianificare e sviluppare l'approccio di revisione. Al termine di questa fase formuleremo il piano di verifica dettagliato sulla scorta degli elementi conoscitivi acquisiti;
- svolgimento, nella misura giudicata ottimale, delle verifiche sulla base del piano di cui alla fase precedente, principalmente sui fatti gestionali dell'esercizio. Lo scopo, tra l'altro, è quello di valutare se poter fare affidamento nella revisione ai controlli insiti nelle procedure, e quindi effettuare sondaggi di conformità su di essi, e conseguentemente di valutare la possibilità di errori ed irregolarità nel bilancio di fine esercizio;
- verifica dei saldi di bilancio, nonché eventuali ulteriori accertamenti necessari per la formulazione del nostro giudizio sul bilancio stesso.

Le prime due attività vengono da noi normalmente esaurite prima della chiusura dell'esercizio, mentre la terza viene svolta a partire dal periodo di preparazione del bilancio. Potremo inoltre acquisire archivi elettronici riguardanti le transazioni contabili e gestionali, al fine di effettuare su di esse verifiche di dettaglio.

- b) Verifica della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili ai sensi dell'articolo 14 comma 1, lettera b) del Decreto

La verifica della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili viene effettuata attraverso lo svolgimento delle procedure di revisione finalizzate all'espressione del giudizio sul bilancio descritte nei Principi di Revisione Internazionali (ISA Italia) che disciplinano la revisione contabile del bilancio.

Le verifiche sulla regolare tenuta della contabilità sociale al fine di ottemperare a quanto previsto dall'articolo 14, comma 1, lettera b) del Decreto saranno svolte nel corso dell'esercizio, secondo un calendario da concordare, e comprenderanno lo svolgimento delle procedure previste dal principio di revisione SA Italia 250B "Le verifiche della regolare tenuta della contabilità sociale".

Qualora da tali verifiche dovessero emergere problemi di rilevanza ne daremo comunicazione al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, al Consiglio di Amministrazione e al Dirigente Preposto.

Va ricordato che alle verifiche in oggetto si applicano gli stessi limiti insiti in ogni procedimento revisionale. Fra di essi ricadono i limiti insiti nell'applicazione del metodo del campione e quelli connessi a qualsiasi sistema contabile-amministrativo e connesso sistema dei controlli interni. Pertanto, errori ed irregolarità, anche di entità significativa, potrebbero non essere rilevati.

- c) Verifica sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni riportate nella relazione sul governo societario e sugli aspetti proprietari con il bilancio d'esercizio e con il bilancio consolidato e sulla loro conformità alle norme di legge, nonché attività volte al rilascio della dichiarazione circa l'eventuale identificazione di errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni riportate nella relazione sul governo societario e sugli aspetti proprietari, ai sensi dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del Decreto

Tale verifica verrà svolta secondo quanto previsto dal principio di revisione (SA Italia) n. 720B.

- d) Revisione del bilancio consolidato, attività di revisione previste dall'articolo 10-quinquies del Decreto

Secondo l'articolo 10-quinquies del Decreto, il revisore del gruppo assume la piena responsabilità per la relazione di revisione di cui all'articolo 14 del Decreto

Ai fini della revisione del bilancio consolidato, il revisore di gruppo valuta ed esamina il lavoro svolto da eventuali altri revisori e mantiene documentazione della natura, tempistica ed estensione del lavoro da essi svolto. Ai fini dello svolgimento delle suddette attività, il revisore di gruppo chiede il consenso dei revisori legali al trasferimento o l'accesso alla documentazione pertinente durante lo svolgimento della revisione del bilancio consolidato come condizione affinché esso possa basarsi sul lavoro da questi svolto.

Secondo il principio di revisione internazionale (ISA Italia) n. 600 "La revisione del bilancio del gruppo - Considerazioni specifiche (incluso il lavoro dei revisori delle componenti)", il piano di revisione del gruppo è stato definito per consentire a EY S.p.A. di assumere il ruolo di revisore del bilancio di gruppo.



Building a better
working world

La stima delle ore e dei corrispettivi per la revisione del Gruppo include le attività connesse al coinvolgimento del revisore della capogruppo nelle procedure di valutazione del rischio e nelle procedure di revisione conseguenti svolte dai revisori delle componenti sulle informazioni finanziarie delle componenti, dettagliate nel seguito, al fine di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati sui quali basare il giudizio sul bilancio del Gruppo.

Al fine dell'espressione del giudizio sul bilancio consolidato, abbiamo definito il nostro piano di revisione, che include la revisione della partecipata Cortese Immobiliare S.r.l. per la quale abbiamo inviato apposita proposta di revisione legale per il triennio 2021-2023, in accordo con il principio di revisione internazionale (ISA Italia) n. 600 "La revisione del bilancio del gruppo - Considerazioni specifiche (incluso il lavoro dei revisori delle componenti)", anche tenuto conto degli incarichi di revisione autonomamente conferiti dalle stesse.

Ove nel corso dell'esecuzione dell'incarico dovessero manifestarsi situazioni particolari o cambiamenti strutturali tali da comportare l'impossibilità da parte nostra all'assunzione di responsabilità di cui all'articolo 10-quinquies, comma 1, del Decreto, ovvero da richiedere modifiche al piano di revisione del Gruppo, provvederemo ad informarVi in merito alle azioni da noi ritenute necessarie.

- e) Revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno di ciascuno degli esercizi inclusi nel periodo 2021-2029

Tale verifica comprenderà lo svolgimento delle procedure di revisione previste dalla Delibera CONSOB n. 10867 del 31 luglio 1997.

Si ritiene opportuno precisare sin d'ora che è indispensabile che il dirigente preposto ci trasmetta la bozza del bilancio consolidato semestrale abbreviato con congruo anticipo rispetto alla data fissata per l'approvazione da parte del Consiglio d'Amministrazione e in tempo utile per lo svolgimento dell'incarico, secondo un calendario da concordare, al fine di consentirci di svolgere la revisione contabile limitata entro i termini di pubblicazione della nostra relazione previsti dalla normativa.

Facciamo presente che l'indisponibilità del bilancio consolidato semestrale abbreviato in tempi ragionevolmente sufficienti ai fini dello svolgimento delle procedure di revisione potrebbe rappresentare una limitazione allo svolgimento delle procedure di revisione, con effetti conseguenti sulle conclusioni formulate nelle relazioni di revisione, nonché il sostenimento di ore aggiuntive rispetto a quelle preventivate tali da comportare l'adeguamento degli onorari.

- f) Attività volte alla sottoscrizione delle Dichiarazioni Fiscali in base all'articolo 1, comma 5, primo periodo, D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 come modificato dall'articolo 1, comma 94, L. 24 dicembre 2007, n. 244

In base al D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, articolo 1, comma 5, così come modificato dalla L. 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008), al D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 nonché in base alle risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. 129/E del 26 settembre 2005 e n. 146/E del 19 ottobre 2005, svolgeremo le attività di verifica finalizzate alla sottoscrizione delle Dichiarazioni Fiscali.

La nostra società svolgerà le attività di riscontro dei dati esposti nelle dichiarazioni dei redditi con le scritture contabili e le ulteriori procedure di verifica indicate, a titolo esemplificativo, nel Documento di Ricerca Assirevi in materia, finalizzate all'apposizione della sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali.

6 Proposta per i servizi di revisione legale dei conti
alla Nova Re SIIQ S.p.A. per il novennio 2021-2029

Le attività di verifica finalizzate alla sottoscrizione delle Dichiarazioni Fiscali sono quelle relative esclusivamente alle dichiarazioni dei redditi (compreso il Consolidato nazionale e mondiale), IRAP e dei sostituti d'imposta. Nel caso in cui norme fiscali richiedessero specifiche attestazioni, le stesse saranno oggetto di proposta separata.

Risulta evidente che in nessun modo detta sottoscrizione rappresenta l'espressione di un giudizio di merito circa la correttezza e completezza della dichiarazione dei redditi nonché il rispetto della vigente normativa tributaria. Dette valutazioni rimangono viceversa di esclusiva competenza e responsabilità della Vostra Società. In particolare, ferma restando la nostra responsabilità nei confronti dell'autorità fiscale derivante dall'articolo 9 comma 5 del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471, in caso di accertamenti da parte dell'autorità fiscale resta inteso che non assumiamo alcuna responsabilità nei confronti della Vostra Società, dei Soci e degli Amministratori.

IV. Personale impiegato, tempi, corrispettivi ed altre spese accessorie della revisione

1. Personale impiegato e gruppo dirigente

L'esecuzione dell'incarico sarà affidata ad un gruppo di revisori contabili a vari livelli professionali e a personale esperto in sistemi computerizzati, in tematiche fiscali, attuariali e di finanza derivata in rapporto alla complessità delle aree in esame. Parte delle attività oggetto della presente proposta potranno essere svolte anche da altre entità del Network EY, le quali potranno anche intrattenere una relazione diretta con la Vostra Società, fermo restando che EY S.p.A. rimane responsabile in via esclusiva delle attività di revisione.

Il responsabile del lavoro di revisione sarà il Dottor Aldo Alberto Amorese, Revisore Legale, che ha maturato una poliennale esperienza di revisione sui bilanci di società del settore.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 4 del Decreto, l'incarico di responsabile della revisione dei bilanci di un ente di interesse pubblico non può essere esercitato dalla medesima persona per un periodo eccedente sette esercizi sociali, né questa persona può assumere nuovamente tale incarico, neppure per conto di una diversa società di revisione se non siano decorsi almeno tre anni dalla cessazione del precedente. Ai fini del rispetto della disposizione menzionata, prima che il revisore legale responsabile dell'incarico raggiunga il limite dei sette esercizi sociali, verrà fatta apposita comunicazione alla Vostra società, con opportuna informativa anche alla CONSOB, in vista della relativa sostituzione.



Building a better
working world

2. Tempi, corrispettivi ed altre spese

Sono riepilogati successivamente i tempi e gli onorari da noi stimati per ciascuno degli esercizi chiusi dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029 per lo svolgimento della contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della Nova Re SIIQ S.p.A., in relazione alle diverse categorie professionali che si prevede di impiegare nell'effettuazione del lavoro:

Numero persone	Categoria	Ore	Onorari (Euro)
1	Partner	75	5.600
1	Senior Manager	188	14.000
1	Senior	262	19.600
1	Assistente	225	16.800
	Totale	750	56.000

Gli onorari per l'esecuzione delle procedure di verifica finalizzate alla firma delle Dichiarazioni Fiscali sono compresi negli onorari della revisione contabile.

Ai sensi dell'articolo 10 comma 10 del Decreto, che richiede di determinare il corrispettivo per l'incarico di revisione legale in modo da garantire la qualità e l'affidabilità dei lavori, le risorse professionali e le ore previste per l'incarico sono state stimate sulla base delle informazioni forniteci, avuto riguardo:

- alla dimensione, composizione e rischiosità delle più significative grandezze patrimoniali, economiche e finanziarie del bilancio della Società, nonché ai profili di rischio connessi al processo di consolidamento dei dati relativi alle società del gruppo;
- alla preparazione tecnica e all'esperienza che il lavoro di revisione richiede;
- alla necessità di assicurare, oltre all'esecuzione materiale delle verifiche, un'adeguata attività di supervisione e di indirizzo, nel rispetto dei principi di revisione di riferimento.

Gli onorari della presente proposta sono stati da noi stimati assumendo che le informazioni da Voi forniteci al fine di stimare i tempi previsti per lo svolgimento dei servizi oggetto della presente proposta siano complete e corrette; pertanto, abbiamo assunto che la natura e la complessità dell'incarico di revisione legale siano coerenti con quanto discusso con Voi durante gli incontri preliminari.

Le ore e gli onorari previsti si basano sull'assunzione che ci fornirete, nel rispetto delle tempistiche concordate, tutte le informazioni e l'assistenza necessarie alle nostre attività oggetto della presente proposta. Le tempistiche di svolgimento delle nostre attività dipendono strettamente dall'affidabilità della documentazione che ci fornirete, dalla disponibilità di interrogare direttamente i vostri sistemi contabili, nonché dalla disponibilità di Vostro personale qualificato che interegisca con noi.

Ai corrispettivi sopra indicati verranno aggiunti i rimborsi per le spese sostenute per lo svolgimento del lavoro, quali le spese per la permanenza fuori sede ed i trasferimenti, nella stessa misura in cui sono sostenute, le spese accessorie relative alla tecnologia (connettività, infrastrutture IT, banche dati, software, ecc.) ed ai servizi di segreteria e comunicazione nella misura complessiva forfettaria del 8%, il contributo di vigilanza a favore della CONSOB (ove applicabile) e l'IVA.

Secondo la nostra prassi, la fatturazione degli onorari avverrà secondo le seguenti modalità: 40% all'inizio dell'attività di revisione, 55% all'inizio della fase della revisione svolta dopo la chiusura dell'esercizio e 5% a completamento del lavoro.

Il pagamento dovrà essere effettuato a 30 giorni data fattura.

V. Criteri per l'adeguamento dei corrispettivi durante l'incarico

Gli onorari sopra indicati sono validi sino al 30 giugno 2022. Al 1° luglio 2022, e così ad ogni 1° luglio successivo, essi saranno adeguati in base alla variazione totale dell'indice ISTAT relativo al costo della vita rispetto all'anno precedente (base giugno 2021), ovvero analogo indice del costo della vita dei paesi esteri in cui operano le componenti del Gruppo.

I tempi ed i corrispettivi stimati nella presente proposta potranno essere rivisti nel caso in cui si dovessero presentare circostanze non considerate nel formulare la stima degli onorari indicati in questa proposta e tali da comportare un aggravio dei tempi, una variazione del mix di risorse o l'intervento di esperti interni o esterni al network EY, ovvero di risorse specialistiche in aggiunta a quanto stimato nella presente proposta di incarico; a titolo esemplificativo si segnalano cambiamenti nei vertici della direzione, della natura o nelle dimensioni dell'attività, modifiche nei sistemi e/o nei presidi istituiti nell'ambito del sistema di controllo interno, cambiamenti significativi dell'assetto proprietario, cambiamenti nelle disposizioni di legge e/o regolamentari riguardanti l'impresa o la revisione, cambiamenti nel quadro normativo sull'informazione finanziaria adottato nella redazione del bilancio, cambiamenti nei principi di revisione e delle norme etico-professionali riguardanti l'attività di revisione, cambiamenti in altre disposizioni riguardanti gli obblighi di informativa, l'effettuazione di operazioni complesse, l'emersione di situazioni contingenti di incertezza, di condizioni che possano essere indicative di frodi o di sospette frodi, ritardi nella fornitura di informazioni necessarie per le attività di revisione, nonché attività addizionali richieste in relazione alle eventuali componenti (società controllate o collegate) esaminate da altri revisori.

Nel caso, previsto dall'articolo 23, paragrafo 3, comma 2 del Regolamento Europeo 537/2014, in cui la CONSOB dovesse richiedere a EY la comunicazione di notizie e/o documenti relativi alla Società, anche tramite audizione delle nostre risorse professionali e/o ispezione presso i nostri uffici, potrebbero richiedersi attività addizionali da svolgere direttamente dall'audit team del gruppo a fronte di tali eventi. Le attività aggiuntive che si rendessero necessarie, saranno fatturate separatamente in base al tempo effettivamente speso dal nostro team di revisione e dai nostri specialisti applicando le tariffe orarie sopra definite.

Ai sensi dell'articolo 10-quinquies, comma 5 del Decreto, nel caso in cui il revisore del gruppo sia oggetto di un controllo della qualità o di un'indagine riguardante la revisione legale del bilancio consolidato, esso rende disponibile all'autorità competente, laddove richiesta, la documentazione pertinente da egli stesso conservata sul lavoro di revisione svolto dai revisori di un Paese terzo, ai fini della revisione del gruppo, comprese tutte le relative carte di lavoro; le attività aggiuntive che dovessero rendersi necessarie in tali casi, saranno fatturate separatamente in base al tempo effettivamente speso dal nostro team di revisione e dai nostri specialisti applicando le tariffe orarie sopra definite.



Building a better
working world

Tali circostanze saranno discusse e concordate preventivamente con la Direzione della Società per formulare un'integrazione scritta degli onorari di cui alla presente proposta, con informativa all'Organo di controllo, che potrà riguardare, a seconda del caso, l'esercizio in corso ovvero la restante parte del novennio.

Resta inteso che eventuali altre attività che, alla luce di mutamenti del quadro normativo o delle regole contabili applicabili (es.: nuovi principi contabili od interpretazioni), fossimo chiamati a svolgere, anche in relazione ad operazioni straordinarie cui partecipasse la Vostra Società (quali ad esempio: aumenti di capitale, fusioni e scissioni, recesso dei soci, distribuzione di acconti sui dividendi, ecc.) od in relazione ad ulteriori adempimenti previsti da normative specifiche, o di altri pareri, relazioni e attestazioni che potrebbero essere richieste alla nostra società in quanto incaricata della revisione contabile, non sono comprese nella presente lettera di incarico e saranno oggetto di volta in volta di integrazione del presente incarico.

VI. Indipendenza

L'incarico oggetto della presente proposta comporta l'accertamento dei requisiti di indipendenza previsti dagli articoli 10, 10-bis e 17 del Decreto e dagli articoli 4, 5 e 6 del Regolamento UE 537/2014; tali requisiti, laddove previsto dalle citate norme, saranno oggetto di specificazione nei regolamenti attuativi emessi dalle competenti autorità.

Ai fini di individuare eventuali situazioni di incompatibilità, si riporta in allegato alla presente proposta l'elenco dei soci della EY S.p.A. al fine di consentire alla Vostra Società di effettuare una verifica autonoma circa l'assenza di tali situazioni.

Al fine di monitorare il rispetto delle prescrizioni della normativa sopra richiamata, Vi invitiamo sin d'ora a trasmetterci tempestivamente ogni variazione e degli organi sociali e della struttura della compagine societaria della Vostra Società, nonché di quelli delle società controllate dalla società che conferisce l'incarico, delle società che la controllano o sono sottoposte a comune controllo.

Resta convenuto che, al fine di rispettare la normativa sopra richiamata, la Vostra Società si impegna ad evitare di porre in essere comportamenti non conformi a quanto previsto dalle citate norme, informandoci tempestivamente di ogni circostanza di cui dovesse venire a conoscenza utilizzando l'ordinaria diligenza e che risulti potenzialmente in grado di compromettere la nostra indipendenza. Da parte nostra monitoreremo eventuali minacce alla nostra indipendenza che possano sorgere nel corso dell'incarico e porremo in essere tempestivamente le misure di salvaguardia che si rendessero di volta in volta necessarie in conformità con le disposizioni regolamentari e i principi di revisione applicabili.

Ai sensi dell'art.19, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 39/2010 e dell'art 6 comma 2) lett.a) del Regolamento Europeo 537/2014 confermeremo annualmente per iscritto al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile la nostra indipendenza e comunicheremo al medesimo organo gli eventuali rischi per l'indipendenza e le misure adottate per mitigarli e ridurli ad un livello accettabile.

VII. Relazioni di revisione e giudizi sui bilanci e relazione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato

Ai termine del lavoro verrà emessa per ciascun esercizio la relazione di revisione legale contenente il giudizio sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato della Nova Re SIQ S.p.A., ai sensi dell'articolo 14 del Decreto e dell'art.10 del Regolamento UE 537/2014, seguendo per forma e contenuto il dettato normativo nonché il modello previsto dai principi di revisione ISA Italia.

Per la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, sarà redatta la relazione secondo la Delibera CONSOB n. 10867 del 31 luglio 1997.

VIII. Comunicazioni con il Comitato per il controllo interno e la revisione contabile e con gli altri organi di controllo delle controllate

Ai sensi dell'articolo 2409 septies del Codice Civile, il Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile e i soggetti incaricati della revisione legale dei conti si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti. A tal fine si renderà necessario anche uno scambio di informazioni con il Comitato per il controllo interno e la revisione contabile della Vostra Società e con gli altri organi di controllo delle società controllate.

L'accettazione della presente proposta costituirà autorizzazione da parte Vostra a procedere in tal senso, ove richiesto dalle specifiche circostanze, nei casi e secondo le modalità previste dai principi di revisione (ISA Italia) 260 "Comunicazione con i responsabili delle attività di governance" e 265 "Comunicazione delle carenze nel controllo interno ai responsabili delle attività di governance ed alla direzione"

IX. Relazione aggiuntiva per il comitato per il controllo interno e la revisione contabile

Non oltre la data di emissione della relazione di revisione, presenteremo al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile una Relazione Aggiuntiva predisposta in accordo all'art. 11 del Regolamento UE 537/2014.

A titolo esemplificativo e nel rispetto del contenuto normativamente previsto, tale Relazione riporterà eventuali dubbi significativi sulla capacità dell'ente di continuare a operare come un'entità in funzionamento, le carenze significative nel sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e/o nel sistema contabile eventualmente riscontrate, le questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o a disposizioni statutarie, e l'indicazione dei metodi di valutazione applicati alle diverse voci di bilancio d'esercizio o consolidato compreso l'eventuale impatto delle modifiche di tali metodi.



Building a better
working world

Ai sensi del citato Regolamento, le questioni principali emerse dalla revisione legale dei conti segnalate nella Relazione Aggiuntiva, ed in particolare eventuali carenze significative nel sistema di controllo interno, saranno oggetto di discussione con il Comitato per il controllo interno e la revisione contabile e potranno essere portate all'attenzione dell'organo di amministrazione.

X. Revoca, dimissioni e risoluzione del contratto

L'articolo 13 del Decreto prevede che, a determinate condizioni, (i) l'Assemblea possa revocare l'incarico, sentito l'organo di controllo, quando ricorra una giusta causa; (ii) il contratto di revisione possa essere risolto consensualmente; (iii) la Società di revisione possa dimettersi dall'incarico. I casi e le modalità di revoca, dimissioni e risoluzione consensuale sono disciplinati secondo quanto stabilito dal Regolamento adottato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze con il Decreto 28 dicembre 2012, n. 261.

XI. Normativa antiriciclaggio

EY S.p.A. è destinataria degli obblighi previsti dal D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (di seguito "Normativa Antiriciclaggio"), modificato e integrato dal D. Lgs. 25 maggio 2017, n. 90, in attuazione della Direttiva (UE) 2015/849 e dal D. Lgs. 4 ottobre 2019, n. 125, in attuazione della direttiva n. 2018/843 del Parlamento europeo, relativo alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo.

L'obbligo di adeguata verifica della clientela, con particolare riferimento agli obblighi di identificazione del cliente e del titolare effettivo, deve essere completato prima del conferimento dell'incarico.

Ci fornirete, sotto la Vostra responsabilità penale che conseguirebbe in caso di violazione, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentirci di adempiere agli obblighi di adeguata verifica della clientela sulla base delle disposizioni previste dagli artt. 17-22 della normativa Antiriciclaggio. In particolare, ai fini dell'identificazione del titolare effettivo, ci fornirete per iscritto tutte le informazioni necessarie e aggiornate delle quali siete a conoscenza.

Nel caso in cui non fossimo messi in grado di rispettare gli obblighi di adeguata verifica della clientela, con particolare riguardo all'identificazione del cliente e del titolare effettivo, ai sensi delle disposizioni dell'art. 19, comma 1, lettere a), b), e c) del Decreto, saremo tenuti all'obbligo di astensione dallo svolgimento della nostra prestazione professionale, ai sensi dell'art. 42, comma 1 della normativa Antiriciclaggio e, conseguentemente, a presentare le dimissioni dall'incarico di revisione.

Vi viene fornita in allegato l'informativa sugli adempimenti a fini antiriciclaggio previsti a carico nostro e del cliente dalla normativa di riferimento.

Con riferimento all'obbligo di segnalazione delle operazioni sospette all'Unità di Informazione Finanziaria ("UIF"), a cui la società di revisione è tenuta, pena l'applicazione di sanzioni, Vi precisiamo che tale obbligo dovrà essere assolto, laddove ne ricorrano i presupposti, con la massima tempestività da parte di EY S.p.A. e che esso sarà presidiato dal vincolo di riservatezza, anche nei confronti della Vostra Società, con l'unica eccezione delle autorità di vigilanza ed investigative competenti.

XII. Trattamento delle informazioni assunte nel corso della revisione contabile

Tutte le informazioni ed i dati ottenuti durante lo svolgimento dell'incarico in oggetto (le "Informazioni del Cliente") saranno da noi considerati strettamente riservati e confidenziali. Essi pertanto verranno utilizzati limitatamente e solo in ragione dell'incarico conferitoci.

In conformità alle disposizioni di legge applicabili, EY potrà rendere disponibili le Informazioni del Cliente alle altre Entità EY, alle Persone EY ed ai terzi che forniscono servizi a EY, alle altre Entità EY ed alle Persone EY (i "Fornitori di Servizi"), i quali potranno raccogliere, utilizzare, trasferire, archiviare o comunque processare tali Informazioni del Cliente (collettivamente "Trattare") nelle varie giurisdizioni in cui essi operano per: 1) la fornitura dei Servizi; 2) ottemperare ad obblighi di natura legale o regolamentare; 3) verificare l'esistenza di conflitti di interesse; 4) la gestione del rischio ed i controlli di qualità; e per, 5) finalità di contabilità interna, servizi di automazione d'ufficio (information technology) e per la fornitura di altri servizi di supporto amministrativo (collettivamente "Finalità di Trattamento"). EY sarà responsabile nei confronti del Cliente del mantenimento della riservatezza delle Informazioni del Cliente anche per i soggetti che Trattano tali informazioni per conto di EY.

Per "Entità EY" si intende ciascuna delle entità legali appartenenti al network globale di EY in quanto member di Ernst & Young Global Ltd, società di diritto inglese. Per "Persone EY" si intendono i soci, associati, amministratori, partner, dirigenti, dipendenti, collaboratori, consulenti di EY e/o di altre Entità EY.

Per le Finalità di Trattamento sopra indicate, EY, le altre Entità EY, le Persone EY ed i Fornitori di Servizi, potranno Trattare le Informazioni del Cliente che possono essere ricollegabili a persone fisiche identificate o identificabili ("Dati Personali") nelle varie giurisdizioni in cui essi operano (l'indicazione degli uffici EY è riportata su www.ey.com). Il trasferimento di Dati Personali all'interno del network globale di Ernst & Young è soggetto alle Norme Vincolanti d'Impresa di EY (consultabili presso www.ey.com/bcr). Il conferimento dei Dati Personali ad EY non è obbligatorio per legge, salvo che per le finalità antiriciclaggio e contabili. L'eventuale rifiuto di fornire ad EY i Dati Personali richiesti potrebbe impedire ad EY di prestare al Cliente i Servizi. EY eseguirà il Trattamento di Dati Personali nel rispetto delle leggi applicabili e delle norme professionali inclusi (senza limitazioni) il Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016. I Dati Personali potranno venire a conoscenza dei responsabili del trattamento nonché degli incaricati del trattamento dei dati di EY. EY richiederà a ciascun Fornitore di Servizi che esegua un Trattamento di Dati Personali per conto di EY di rispettare tali leggi e regolamenti.

L'informativa "Privacy" completa, secondo quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, è fornita nell'allegata scheda informativa.

XIII. Carte di lavoro

Le carte di lavoro, sia su formato cartaceo che elettronico, da noi preparate ovvero acquisite dalla Società o da terzi, a supporto dell'attività di revisione oggetto del presente incarico, sono di proprietà di EY S.p.A. e tutte le informazioni in esse contenute saranno da noi considerate strettamente



Building a better
working world

riservate e confidenziali e trattate in conformità a quanto indicato nell'articolo 10-quater e 10-quinquies del Decreto e nell'informativa sulla Privacy richiamata nel precedente paragrafo.

Qualsiasi richiesta di consultazione delle nostre carte di lavoro da parte Vostra o di soggetti terzi verrà trattata nei limiti e con le modalità previste dai principi di revisione di riferimento e dalle procedure di risk management del network internazionale EY. Al fine di preservare la riservatezza e la confidenzialità delle informazioni contenute nelle nostre carte di lavoro, sarà Vostra cura fare in modo che i locali che saranno assegnati al team di revisione per lo svolgimento delle fasi di lavoro presso la Vostra Società siano dotati di ragionevoli misure di sicurezza.

Alla conservazione dei documenti e carte di lavoro troverà applicazione anche l'art. 10-quater del Decreto. La Vostra Società, laddove richiesta, si impegna ad autorizzare i revisori delle componenti, inclusi i revisori di paesi terzi, a mettere a nostra disposizione le proprie carte di lavoro.

XIV. Accesso alla rete informatica

Durante lo svolgimento del nostro lavoro avremo la necessità di connetterci alla Vostra rete informatica interna, anche per poter consultare le scritture contabili e per poter accedere attraverso Internet ai nostri sistemi informativi e di archiviazione elettronica delle carte di lavoro.

XV. Comunicazioni elettroniche

In relazione all'eventualità in cui, durante lo svolgimento dell'incarico oggetto della presente proposta, abbiano luogo scambi di informazioni per via elettronica, si prende atto del fatto che (i) la trasmissione elettronica di informazioni non garantisce la riservatezza e l'assenza di errori; (ii) tali informazioni possono essere intercettate, modificate, perse, distrutte, arrivate in ritardo o incomplete, o essere in altro modo danneggiate risultando non sicure per la loro utilizzazione.

Pertanto, qualsiasi informazione e/o documento da noi inviato in formato elettronico sarà legittimamente a noi riconducibile solo se confermata da successiva comunicazione scritta, controfirmata dal revisore legale responsabile dell'incarico per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A.. In ogni caso, prima di fare affidamento sul contenuto dei dati trasmessi elettronicamente, sarà Vostra cura chiederci una copia cartacea a conferma di quanto trasmessoVi in formato elettronico.



Building a better
working world

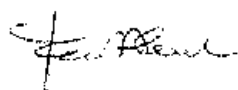
La presente proposta dovrà essere trasmessa al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile per la formulazione della raccomandazione motivata all'Assemblea ai sensi dell'art. 16 del Regolamento UE 537/2014.

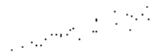
Restiamo in attesa di ricevere comunicazione per iscritto circa il conferimento dell'incarico di revisione, sulla base di quanto deliberato al riguardo da parte dell'Assemblea degli azionisti della Vostra Società e di una copia della presente da Voi sottoscritta per accettazione.

Distinti saluti.

EY S.p.A.


Aldo Alberto Amorese
(Revisori Legali)


- Filippo Maria Aleandri



EY

Building a better
working world

Allegati:

- Informativa *Privacy* e Antiriciclaggio
- Elenco soci della EY S.p.A.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "RELAZIONE DI ANNO" at the top and "REDAZIONE" at the bottom, with some illegible text in the center.

A second handwritten signature in black ink, appearing to be "per la", is written below the first signature.

Informativa specifica ai sensi del Regolamento generale sulla Protezione dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE ("Regolamento Generale sulla protezione dei dati personali"), Vi informiamo che il trattamento di tutti i dati personali che ci saranno forniti in relazione alla presente richiesta saranno oggetto di trattamento esclusivamente per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio (Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231 e successive modificazioni, brevemente "Normativa Antiriciclaggio"), in particolare per assolvere all'obbligo di adeguata verifica della clientela, conservazione delle informazioni, eventuale segnalazione all'Unità di informazione finanziaria delle operazioni sospette.

Il trattamento dei dati avverrà con e senza l'ausilio di strumenti elettronici, in ogni caso mediante l'adozione delle misure di sicurezza previste dal Codice in materia di protezione dei dati personali.

Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi di quanto previsto dagli art. 17-22 della Normativa Antiriciclaggio. L'eventuale rifiuto a conferirci i dati personali richiesti renderebbe impossibile l'adempimento degli obblighi imposti dalla normativa Antiriciclaggio.

I dati personali oggetto del trattamento non saranno oggetto di diffusione o di comunicazione se non in relazione agli obblighi di legge.

Titolare del trattamento dei dati personali è:

- EY S.p.A., con sede in via Lombardia 31, 00187 Roma, Italia (di seguito EY).

La base giuridica del trattamento è costituita dall'adempimento di obblighi di legge in capo al titolare così come dall'interesse legittimo del titolare medesimo.

I dati personali raccolti per le finalità sopra indicate saranno trattati e conservati per il periodo stabilito dalla Normativa Antiriciclaggio.

I dati personali oggetto di trattamento per finalità di assolvimento degli obblighi antiriciclaggio potranno venire a conoscenza del responsabile del trattamento Global Shared Services S.r.l., Via Meravigli 14, 20123 Milano, per la fornitura di servizi IT e archiviazione elettronica, nonché degli incaricati del trattamento dei dati (tutti i dipendenti, soci, amministratori e collaboratori del titolare ai quali sia affidata la gestione degli adempimenti a fini antiriciclaggio) all'interno del Network globale di EY. In caso di esportazione di dati personali fuori dalla UE la base giuridica è costituita dalle Norme Vincolanti d'Impresa di EY (EY BCRs).

Vi informiamo infine che l'articolo 15 del Regolamento Generale sulla protezione dei dati personali, conferisce all'interessato il potere di esercitare specifici diritti a propria tutela, quali l'accesso ai dati detenuti dal titolare; l'aggiornamento, la rettifica e in determinate condizioni la cancellazione o il blocco dei dati a cura del titolare ovvero l'opposizione al trattamento da parte del titolare.

Per qualsiasi comunicazione, richieste e per l'esercizio dei diritti sopra richiamati gli interessati possono contattare il titolare del trattamento dei dati personali all'indirizzo sopra indicato ovvero al responsabile per la protezione dei dati personali inviando una comunicazione all'indirizzo dpo.italy@it.ey.com.



Building a better
working world

Adeguata verifica del cliente e conservazione delle informazioni in adempimento alla Normativa "Antiriciclaggio"

1. Soggetti obbligati

Vi informiamo che la vigente normativa in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo ed in particolare il Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231, come modificato ed integrato dal Decreto Legislativo 25 maggio 2017, n. 90 in attuazione della direttiva (UE) 2015/849 e dal Decreto Legislativo 4 ottobre 2019, n. 125, in attuazione della direttiva n. 2018/843 del Parlamento europeo (Cd. V direttiva antiriciclaggio, per brevità la "Normativa Antiriciclaggio"), dispone per i professionisti individuati nell'art. 3, comma 4, nell'esercizio della professione in forma individuale, associata o societaria, alcuni adempimenti come nel seguito meglio illustrati. EY rientra tra i professionisti di cui al predetto obbligo.

2. Adempimenti richiesti

Per tutti i professionisti è stabilito l'obbligo (i) di adeguata verifica del cliente nello svolgimento della propria attività professionale, ed in particolare delle persone politicamente esposte (PEP) e di verifica dei dati acquisiti nello svolgimento della propria attività professionale, (ii) di identificazione e verifica dell'identità del titolare effettivo (iii) di conservazione delle informazioni a fini antiriciclaggio e (iv) di segnalazione delle operazioni sospette all'Unità di informazione finanziaria (UIF), salvo che sia applicabile l'esenzione per il caso di informazioni che i professionisti ricevono da un loro cliente o ottengono riguardo allo stesso nel corso dell'esame della posizione giuridica o dell'espletamento dei compiti di difesa o di rappresentanza del medesimo in un procedimento innanzi a un'autorità giudiziaria o in relazione a tale procedimento, compresa la consulenza sull'eventualità di intentarlo o evitarlo, ove tali informazioni siano ricevute o ottenute prima, durante o dopo il procedimento stesso.

L'obbligo di adeguata verifica deve essere osservato dai professionisti in occasione dell'instaurazione di un rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico per l'esecuzione di una prestazione professionale.

3. Modalità di svolgimento dell'adeguata verifica

L'adeguata verifica del cliente si concretizza nelle seguenti attività:

- identificazione del cliente e verifica della sua identità attraverso riscontro di un documento d'identità o di altro documento di riconoscimento equipollente ai sensi della normativa vigente nonché sulla base di documenti, dati o informazioni ottenuti da una fonte affidabile e indipendente. Le medesime misure si attuano nei confronti dell'esecutore, anche in relazione alla verifica dell'esistenza e dell'ampiezza del potere di rappresentanza in forza del quale opera in nome e per conto del cliente;
- identificazione del titolare effettivo e la verifica della sua identità attraverso l'adozione di misure proporzionate al rischio ivi comprese, con specifico riferimento alla titolarità effettiva di persone giuridiche, trust e altri istituti e soggetti giuridici affini, le misure che consentano di ricostruire, con ragionevole attendibilità, l'assetto proprietario e di controllo del cliente;
- acquisizione e la valutazione di informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale;
- controllo costante del rapporto con il cliente, per tutta la sua durata, attraverso l'esame della complessiva operatività del cliente medesimo, la verifica e l'aggiornamento dei dati e delle informazioni acquisite nello svolgimento delle attività di cui alle lettere a) b) e c), anche

riguardo, se necessaria in funzione del rischio, alla verifica della provenienza dei fondi e delle risorse nella disponibilità del cliente, sulla base di informazioni acquisite o possedute in ragione dell'esercizio dell'attività.

L'adeguata verifica del cliente, con particolare riferimento agli obblighi di identificazione del cliente e del titolare effettivo, deve essere completata prima del conferimento dell'incarico.

4. Obblighi di collaborazione del cliente

E' obbligo del cliente fornire al professionista, sotto la propria responsabilità penale che conseguirebbe in caso di violazione, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire allo stesso professionista di adempiere agli obblighi di adeguata verifica della clientela sulla base delle disposizioni previste dagli artt. 17-22 della Normativa Antiriciclaggio. In particolare, ai fini dell'identificazione del titolare effettivo, è obbligo del cliente fornire per iscritto tutte le informazioni necessarie e aggiornate delle quali sia a conoscenza.

Con riferimento al Vostro ente/organizzazione, solamente nel caso in cui non siate iscritti presso il Registro delle imprese ovvero i poteri del rappresentante negoziale che conferisce l'incarico non siano depositati presso il Registro delle imprese, Vi invitiamo a compilare la scheda di identificazione del cliente allegata, indicando puntualmente tutti i dati identificativi richiesti unitamente alla copia:

- di un documento di identità (o altro documento d'identità equipollente) in corso di validità relativo al rappresentante negoziale (soggetto che conferisce l'incarico);
- delle delibere assembleari o consiliari di attribuzione dei poteri di rappresentanza ovvero altra documentazione idonea ad attestare i poteri di rappresentanza o negoziali in relazione al caso specifico.

5. Obbligo di astensione

Nel caso in cui non fossimo messi in grado di rispettare gli obblighi di adeguata verifica della clientela, con particolare riguardo all'identificazione del cliente e del titolare effettivo, ai sensi delle disposizioni dell'art. 19, comma 1, lettere a), b), e c) della Normativa Antiriciclaggio, saremo tenuti all'obbligo di astensione dallo svolgimento della nostra prestazione professionale, ai sensi dell'art. 42, comma 1 della Normativa Antiriciclaggio e, conseguentemente, a presentare le dimissioni dall'incarico di revisione.

6. Segnalazione di operazioni sospette (SOS)

Con riferimento all'obbligo di segnalazione delle operazioni sospette all'Unità di Informazione Finanziaria ("UIF"), a cui EY è tenuta, pena l'applicazione di sanzioni, Vi precisiamo che tale obbligo dovrà essere assolto, laddove ne ricorrano i presupposti, con la massima tempestività da parte di EY e che esso sarà presidiato dal vincolo di riservatezza, anche nei Vostri confronti, con l'unica eccezione delle autorità di vigilanza ed investigative competenti.



Building a better
working world

Definizione di persona politicamente esposta (PEP) ai sensi dell'art. 1, comma 2, del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231

Definizione di persone politicamente esposte: le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:

1. sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro che ricoprono o hanno ricoperto la carica di:
 - 1.1. Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - 1.2. deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - 1.3. membro degli organi direttivi centrali di partiti politici;
 - 1.4. giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - 1.5. membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti;
 - 1.6. ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri;
 - 1.7. componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti;
 - 1.8. direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale;
 - 1.9. direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali;
2. sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;
3. sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami:
 - 3.1. e persone fisiche legate alla persona politicamente esposta per via della titolarità effettiva congiunta di enti giuridici o di altro stretto rapporto di affari;
 - 3.2. le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.

Definizione di titolare effettivo ai sensi dell'art. 1, comma 2, del Decreto Legislativo n. 231 del 21 Novembre 2007

Definizione di titolare effettivo: la persona fisica o le persone fisiche, diverse dal cliente, nell'interesse della quale o delle quali, in ultima istanza, il rapporto continuativo è istaurato, la prestazione professionale è resa o l'operazione è eseguita.

Casi diversi dalle persone fisiche

1. Criterio del controllo societario

Il titolare effettivo di clienti diversi dalle persone fisiche coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo.

Nel caso in cui il cliente sia una società di capitali:

- a) costituisce indicazione di proprietà diretta la titolarità di una partecipazione superiore al 25 per cento del capitale del cliente, detenuta da una persona fisica;
- b) costituisce indicazione di proprietà indiretta la titolarità di una percentuale di partecipazioni superiore al 25 per cento del capitale del cliente, posseduto per il tramite di società controllate, società fiduciarie o per interposta persona.

2. Criterio presuntivo

Nelle ipotesi in cui l'esame dell'assetto proprietario non consenta di individuare in maniera univoca la persona fisica o le persone fisiche cui è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile il controllo del medesimo in forza:

- a) del controllo della maggioranza dei voti esercitabili in assemblea ordinaria;
- b) del controllo di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante in assemblea ordinaria;
- c) dell'esistenza di particolari vincoli contrattuali che consentano di esercitare un'influenza dominante.

3. Criterio della effettiva gestione o amministrazione

Qualora l'applicazione dei criteri di cui ai precedenti commi non consenta di individuare univocamente uno o più titolari effettivi, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche titolari, conformemente ai rispettivi assetti organizzativi o statutari, di poteri di rappresentanza legale, amministrazione o direzione della società o del cliente, comunque diverso dalla persona fisica.

4. Casi di fondazioni, associazioni e trust

Nel caso in cui il cliente sia una persona giuridica privata, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 febbraio 2000, n. 361, sono cumulativamente individuati, come titolari effettivi:

- a) i fondatori, ove in vita;
- b) i beneficiari, quando individuati o facilmente individuabili;
- c) i titolari di poteri di rappresentanza legale, direzione e amministrazione.



Building a better working world

Scheda di identificazione del cliente ai sensi del D.Lgs 231/2007

1. Dati della società, ente o organizzazione

Ragione o denominazione sociale _____

Partita I.V.A. _____

Indirizzo Sede Legale _____

Comune _____ Provincia _____ CAP _____

Stato _____

Oggetto sociale (per le Società)/Finalità perseguite (per gli enti/organizzazioni)

2. Dati del rappresentante negoziale

Cognome _____ Nome _____

Sesso _____ Data di nascita ____/____/____ Comune di nascita _____

Provincia _____

Stato di Nascita _____ Nazionalità _____

Codice Fiscale _____

Indirizzo di residenza/domicilio _____

Comune di residenza/domicilio _____

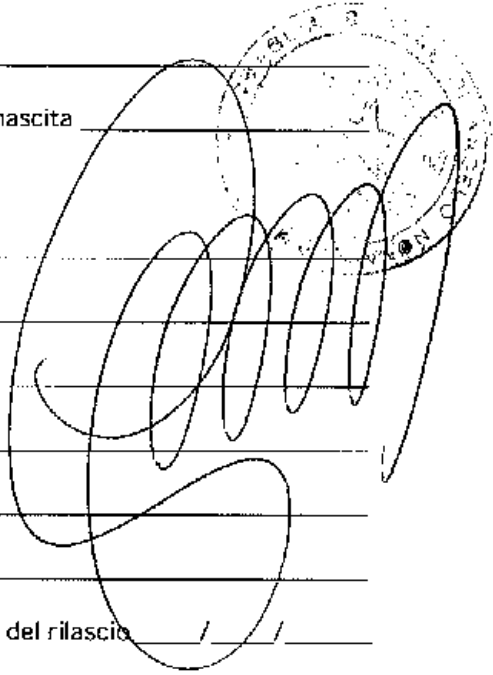
Provincia _____ CAP _____ Stato di residenza/domicilio _____

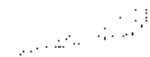
Tipo Documento di identificazione _____

Numero Documento di identificazione _____ Data del rilascio ____/____/____

Autorità e luogo del rilascio _____

(Luogo, data) _____





Building a better
working world

Dichiarazione del titolare effettivo ai sensi del D.Lgs 231/2007 (Normativa "Antiriciclaggio")

Io sottoscritto, _____
in qualità di rappresentante negoziale della _____
con sede in _____, dichiaro, sotto la mia personale responsabilità,
che i titolari della società, ente, organizzazione da me rappresentata sono i seguenti:

Cognome e Nome _____
Codice Fiscale _____ % di controllo (se applicabile) _____
Luogo e data di nascita _____
Residenza anagrafica _____
Domicilio (se diverso dalla residenza anagrafica) _____
Estremi del documento di identificazione (tipologia, n., autorità e data del rilascio) _____
Settore di attività principale nel quale è impegnato il titolare effettivo _____

Cognome e Nome _____
Codice Fiscale _____ % di controllo (se applicabile) _____
Luogo e data di nascita _____
Residenza anagrafica _____
Domicilio (se diverso dalla residenza anagrafica) _____
Estremi del documento di identificazione (tipologia, n., autorità e data del rilascio) _____
Settore di attività principale nel quale è impegnato il titolare effettivo _____



Building a better
working world

Cognome e Nome _____
Codice Fiscale _____ % di controllo (se applicabile) _____
Luogo e data di nascita _____
Residenza anagrafica _____
Domicilio (se diverso dalla residenza anagrafica) _____
Estremi del documento di identificazione (tipologia, n., autorità e data del rilascio) _____
Settore di attività principale nel quale è impegnato il titolare effettivo _____

Cognome e Nome _____
Codice Fiscale _____ % di controllo (se applicabile) _____
Luogo e data di nascita _____
Residenza anagrafica _____
Domicilio (se diverso dalla residenza anagrafica) _____
Estremi del documento di identificazione (tipologia, n., autorità e data del rilascio) _____
Settore di attività principale nel quale è impegnato il titolare effettivo _____

(Luogo, data) _____ (Firma) _____

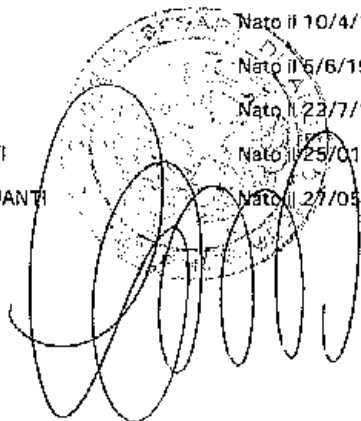
Elenco Soci di EY S.p.A.

ETTORE ABATE	Nato il 21/10/1963 a Torino	BTATTR63R21L219G
WASSIM ABOU SAID	Nato il 17/11/1964 a El Abadieh (Libano)	BSDWSM64S17Z229R
MAURO AGNOLON	Nato l'11/3/1970 a Milano	GNLMRA70C11F206U
PAOLO AIMINO	Nato il 7/5/1964 a Biella	MNAPLA64E07A859L
FILIPPO MARIA ALEANDRI	Nato il 18/3/1968 a Roma	LNDFFP68C18H501L
ANTONIO ALTIERI PIGNALOSA	Nato il 20/11/1977 a Vallo della Lucania (SA)	LTRNTN77S20L628B
FRANCESCA AMATIMAGGIO	Nata il 21/10/1980 a Firenze	MTMFNC80R61D612J
**BEATRICE AMATURO	Nata il 30/9/1964 a Civitavecchia (RM)	MTRBRC64P70C773P
ALDO ALBERTO AMORESE	Nato il 24/4/1973 a Milano	MRSLLB73D24F205U
PAOLO ANCONA	Nato il 24/11/1963 a Milano	NCNPMR63S24F205A
**MASSIMO ANTONELLI	Nato il 27/6/1961 a Roma	NTNMSM61H27H501L
MASSIMILIANO BARBATO	Nato il 04/10/1970 a Napoli	BRBMSM70R04F839F
MASSIMILIANO BONFIGLIO	Nato l'11/11/1963 a Brescia	BNFM5M63S11B157M
***STEFANIA BOSCHETTI	Nata il 14/5/1968 a Torino	BSCSFN68E54L219V
RIGGARDO BOVETTI	Nato il 02/03/1973 a Mondovì (CN)	BVTRCR73C02F351R
MARCO BOZZOLA	Nato il 30/8/1960 a Bolzano	BZZMRC60M30A952I
MATTEO BRUSATORI	Nato il 2/5/1972 a Busto Arsizio (VA)	BRSMTT72E02B3D0M
PIETRO CARENA	Nato il 20/6/1961 a Pavia	CRNPTR61H20G388I
STEFANO CATTANEO	Nato il 5/5/1965 a Milano	CTTSFN65E05F205R
** GUIDO CELONA	Nato il 18/8/1959 a Genova	CLNGDU59M18D969Y
FRANCESCO CHIULLI	Nato il 22/12/1966 a Roma	CHLFNC66T22H501B
ROBERTA CIOCCI	Nata il 3/7/1979 a Civitanova Marche (MC)	CCCRRT79L43C770U
MARCO CIANCHELLI	Nato il 13/01/1970 a Roma	CNCMRC70A13H501N
ANTONIO COCCO	Nato il 16/02/1964 a Cerro al Volturno (IS)	CCCNTN64B16C534K
STEFANO COLPANI	Nato il 23/10/1960 a Brescia	CLPSFN60R23B157O
LUIGI CONTI	Nato il 13/9/1971 a Torino	CNTLGU71P13L219P
ALESSANDRO DAVI	Nato il 18/5/1971 a Torino	DVALSN71E18L219U
GINEVRA DE ROMANIS	Nata il 26/3/1970 a Roma	DRMMGN70C66H501P
FLAVIO DEVEGLIA	Nato il 17/3/1973 a Castrignano del Capo (LE)	DVGfVR73C17C336P
MARCO DI GIORGIO	Nato il 30/3/1977 a Milano	DGRMRC77C30F205V
STEFANIA DORETTI	Nata il 26/12/1985 a S.Margherita Ligure (GE)	DRTSFN65T66I225J
LAPO ERCOLI	Nato il 18/8/1967 a Firenze	RCLLPA67M18D612I
ANDREA ERONIDI	Nato il 1/12/1974 a Roma	RNDNDR74T01H501Q
FABIO FABIANI	Nato il 26/6/1975 a Roma	FBNFBA75H26H501L



Building a better
working world

LUIGI FACCI	Nato il 21/6/1961 a Roma	FCCLGU61H21H501R
ILARIA FAEDO	Nata il 1/6/1981 a Verona	FDALRI81I141L781R
CLAUDIO FERIGO	Nato il 16/9/1962 a Belluno	FRGLD82P16A757Z
ALESSANDRO FISCHETTI	Nato il 9/2/1970 a Roma	FSCLSN70B09H501A
GIANLUCA FOCACCIA	Nato il 1/12/1966 a Forlì	FCCGLC66T01D704S
MASSIMILIANO FORMETTA	Nato il 19/2/1973 a Cuneo	FRMMSM73B19D205R
ROBERTO EUGENIO GIACOMELLI	Nato il 16/9/1972 a Milano	GCMRRT72P16F205K
RICCARDO GIOVANNINI	Nato il 07/08/1963 a Roma	GVNRRC63M07H501M
GIUSEPPE GIOVINAZZI	Nato il 22/4/1982 a Roma	GVNGPP82D22H501F
MAURIZIO GIRARDI	Nato il 28/11/1961 a Milano	GRRMZC61S28F205T
GABRIELE GRIGNAFFINI	Nato il 21/12/1964 a Parma	GRGGRL64T21G337K
ROBERTO GROSSI	Nato il 9/4/1974 a Torino	GRSRRT74D09L219T
STEFANO GRUMOLATO	Nato il 1/7/1978 a Vicenza	GRMSFN78L01L840C
MAURO IACOBUCCI	Nato il 29/10/1968 a Sesto S. Giovanni (MI)	CBCMLR66R29I690Z
TAKAHIRO KITTE	Nato il 30/05/1965 a Gifu (Giappone)	KTTTHR65E30Z219R
FABIO LAURERI	Nato il 28/05/1959 a Roma	LRRFBA59E28H501C
ENRICO LENZI	Nato il 13/9/1971 a Genova	LNZNRC71P13D969N
DAVIDE LISI	Nato il 23/4/1970 a Milano	LSIDVD70D23F205J
***FEDERICO LODRINI	Nato il 20/6/1966 a Milano	LDRFRC66H20F205Q
AGOSTINO LONGOBUCCO	Nato il 22/07/1981 a Cosenza	LNGGTN81L22D086T
IVAN LOSIO	Nato il 12/08/1971 a Gardone Val Trompia	LSOVNI71M12D918M
RENATO MACCHI	Nato il 29/3/1962 a Luino (VA)	MCCRTM62C29E734Q
MARCO MALAGUTI	Nato il 30/10/1981 a Bergamo	MLGMRC81R30A794D
STEFANO MARCHESIN	Nato il 17/12/1972 a Treviso	MRC SFN72T17L407Q
PAOLO MARCON	Nato il 27/10/1963 a Milano	MRCPLA63R27F205X
LUCA MARZEGALLI	Nato il 13/05/1974 a Milano	MRZLCU74E13F2015Z
ROBERTO MASTROTOTARO	Nato il 13/11/1974 a Milano	MSTRRT74S13F205C
ALBERTO MAZZOLENI	Nato il 30/07/1971 a Brescia	MZ7LRT71L308157X
GIUSEPPE MAURI	Nato il 15/04/1964 a Lissone (MI)	Mragpp64D15E617H
MASSIMO MELONI	Nato il 26/8/1973 a Mariano Comense (CO)	MLNM SM73M26E951O
MARCO MENABUE	Nato il 20/12/1973 a Modena	MNBMR C73T20F257S
GIUSEPPE MIELE	Nato il 10/4/1967 a Formia (LT)	MLIGPP67D10D708M
MARCO MIGNANI	Nato il 6/6/1962 a Bologna	MGNMRC62H05A944R
MAURO OTTAVIANI	Nato il 23/7/1964 a Roma	TTVMRA64L22H501J
PAOLO PAMBUFFETTI	Nato il 25/01/1976 a Roma	PMBPLA76A25H501P
DOMENICO PASSANNANTI	Nato il 27/05/1978 a Bari	PSSDNC78E27A662H



CLAUDIO PASSELLI	Nato il 29/8/1960 a Udine	PSSCLD60M29L483D
EMILIO PATRUNO	Nato il 4/3/1975 a Spinazzola (BT)	PTRMLE75GC04I907C
LUCA PELLIZZONI	Nato il 24/4/1970 a Giussano (MI)	PLLLCU70D24E063D
FELICE PERSICO	Nato il 27/11/1959 a Chieri (TO)	PRSFLC59S27C627C
GIOVANNI PESCE	Nato il 12/1/1973 a Genova	PSCGNN73A12D969N
CRISTINA PIGNI	Nata il 30/6/1978 a Legnano (MI)	PGNCST76H70E514H
ANTONELLA PUZZO	Nata il 24/03/1981 a Modica (RG)	PZZNNL81C64F258N
PAOLO RATTI	Nato il 22/9/1960 a Lecco	RTTPLA60P22E507P
STEPHAN RAUTSCHKA	Nato il 12/10/1967 a Hungen (Germania)	RTSSPH67R12Z112E
ALBERTO ROMEO	Nato il 18/6/1965 a Genova	RMOLRT65H18D969V
ALBERTO ROSA	Nato il 17/1/1965 a Bologna	RSDI.RT65A17A944S
MARIO ROSATO	Nato il 26/08/1962 a Fallo (CH)	RSTMRA62M26D480D
RICCARDO ROSSI	Nato il 10/6/1970 a Roma	RSSRCR70H10H501D
MAURIZIO RUBINATO	Nato il 6/8/1974 a Treviso	RBNMRZ74M06L407J
FABRIZIO SANTALOIA	Nato il 18/04/1968 a Milano	SNTRFRZ68D18F205U
MASSIMO SARTORI	Nato il 11/06/1975 a Padova	SRTMSM75H11G224L
GIUSEPPE SAVOCA	Nato il 14/6/1981 a Enna	SVCGPP81H14C342X
* SIMONE SCETTRI	Nato l'8/1/1960 a Roma	SCTSMN60A08H501C
LORENZO SECCHI	Nato il 12/6/1971 a Mariano Comense (CO)	SCCLNZ71H12E951Q
LORENZO SIGNORINI	Nato il 25/7/1961 a Firenze	SGNLNZ61L25D612X
ROBERTO TABARRINI	Nato il 10/4/1963 a Monterotondo (RM)	TBRRRT63D10F611L
MASSIMO TESTA	Nato il 13/4/1968 a Caserta	TSTMSM68D13R963Z
DANIELE TOSI	Nato il 7/9/1975 a Verona	TSODNL75P07I.781Z
FRANCESCO TOSELLI	Nato il 2/7/1975 a Milano	TSLFNC75L02F205N
CARLO VAGO	Nato il 3/5/1961 a Monza	VGACLM61E03F704U
DANTE VALOBRA	Nato il 21/7/1959 a Grosseto	VLBDNT59L21E202B
MASSIMILIANO VERCELLOTTI	Nato il 18/8/1976 ad Arona (NO)	VRCMSM76M1BA429F
ELISA VICENZI	Nata il 13/2/1979 a Bologna	VCNLSE79B53A944B
PAOLO ZOCCHI	Nato il 24/6/1963 a Como	ZCCPLA63H24C933Y
EY S.p.A.		00434000584

* Presidente del Consiglio di Amministrazione

** Consigliere Delegato

*** Consigliere

Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto: **Proposta di aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e inserimento dell'art. 28; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Hanno partecipato alla votazione:

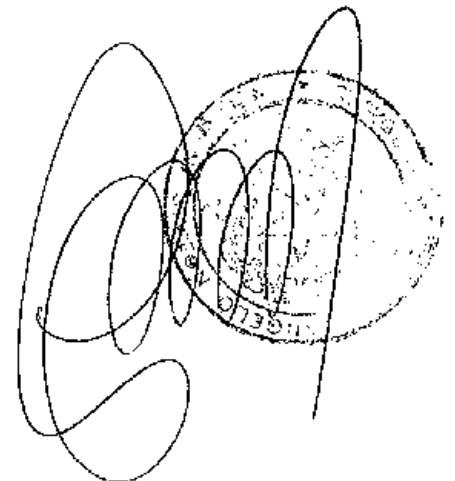
n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° **8.768.568** azioni ordinarie

e n° **11.012.555** azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000





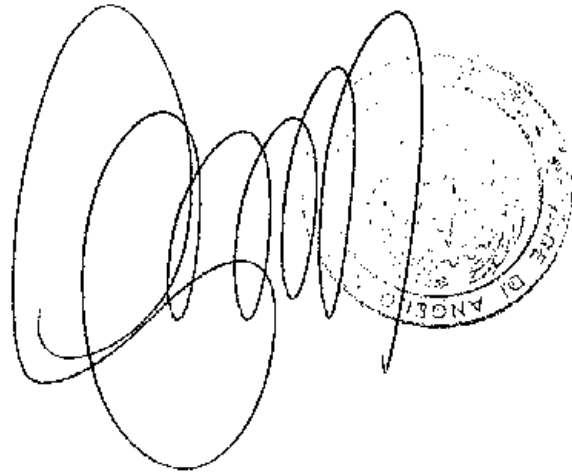
Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Proposta di aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e inserimento dell'art. 28; deliberazioni inerenti e conseguenti.

ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Proposta di aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e inserimento dell'art. 28; deliberazioni inerenti e conseguenti.

NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Proposta di aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e inserimento dell'art. 28; deliberazioni inerenti e conseguenti.

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
**D	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES IUF IN PERSONA DI DE FRACA ELEONORA			605.550
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			19.74.573
**D	605.550 CPI PROPERTY GROUP	19.74.573		19.74.573

Totale voti 19.781.123
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 89,811692

The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'NOVA RE SHQ S.p.A.' around the perimeter and some illegible text in the center, likely a company seal or registration mark.

Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI

Oggetto: Proposta di aggiornamento dello statuto sociale con modifica degli artt. 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 e inserimento dell'art. 28; deliberazioni inerenti e conseguenti.

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto: **Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° 8.768.568 azioni ordinarie

e n° 11.012.555 azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000

Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

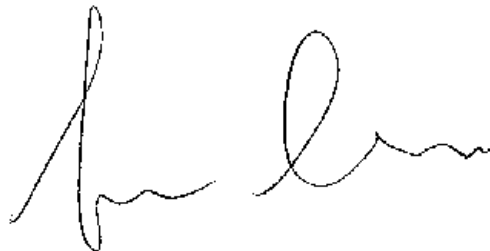
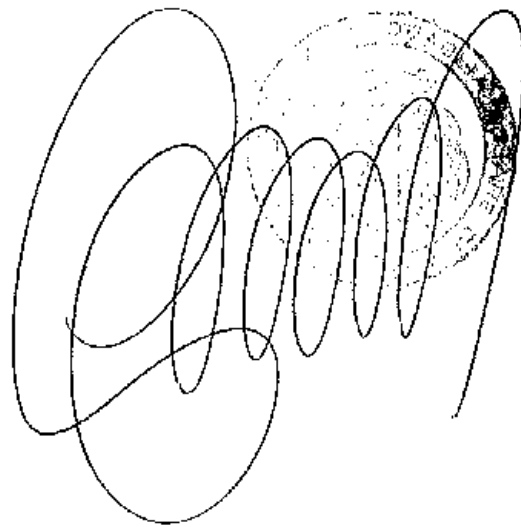
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI:

Oggetto: Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF IN PERSONA DI DE PRATA ELEONORA			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			506.550
**D	CPI PROPERTY GROUP		19.174.573	19.174.573

Totale voti 19.781.123
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 89,811692

Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



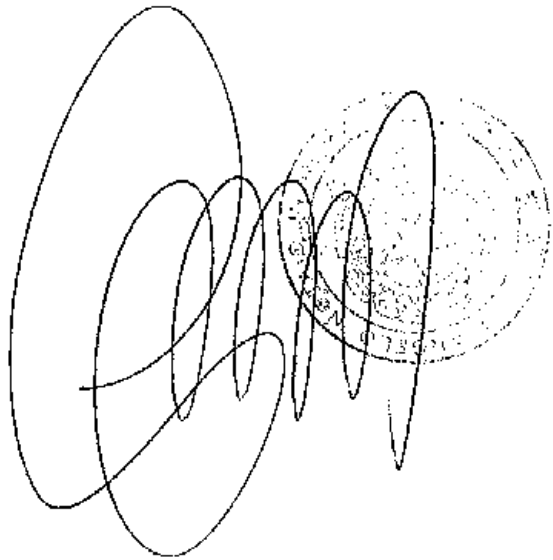
Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021
 (2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell' art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Badge	Quotazione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

NON VOTANTI

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° 8.768.568 azioni ordinarie

e n° 11.012.555 azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000



Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI

Oggetto: Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti.

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF IN PERSONA DI DE PRATA SLEONORA			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			606.550
**C	CFI PROPERTY GROUP		19.174.573	19.174.573
Totale voti		19.781.123		
Percentuale votanti %		100,000000		
Percentuale Capitale %		89,811692		

The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a circular official stamp, partially obscured by the signature's loops. The stamp contains text that is difficult to read but appears to be the name of the company or a specific department.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti.

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

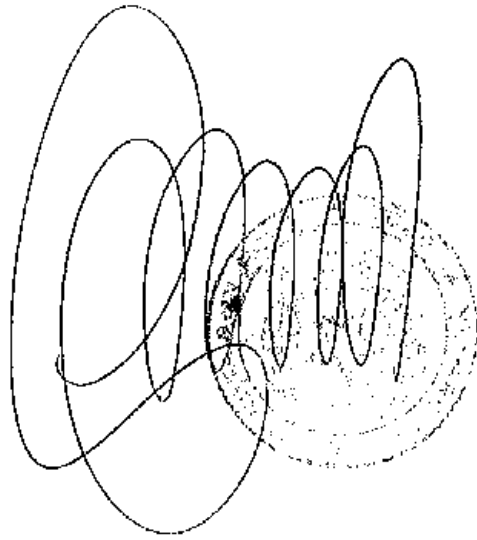
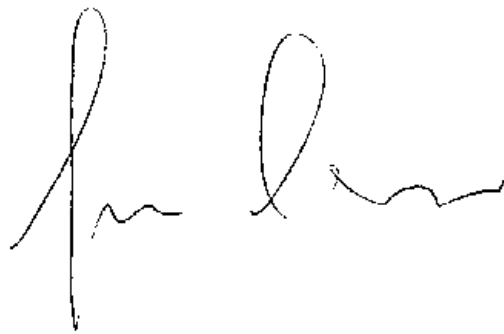
Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti.

ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti.

NON VOTANTI

Badge	Regione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021

(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : Approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti

Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° 8.768.568 azioni ordinarie

e n° 11.012.555 azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000

Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a central emblem.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Approvazione prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 115-UNSPECIES TUF IN PERSONA DI DE PRATA ELEONORA			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			606.550
**D	CPI PROPERTY GROUP		19.174.573	19.174.573

Totale voti : 9.781.123
 Percentuale votanti % : 100,000000
 Percentuale Capitale % : 89,511592

The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'NOVA RE SHQ S.p.A.' around the perimeter and 'Sede Legale' in the center. The signature and stamp are partially overlapping.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

**Oggetto: Approvazione prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione
CONTRARI**

Badge	Regione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

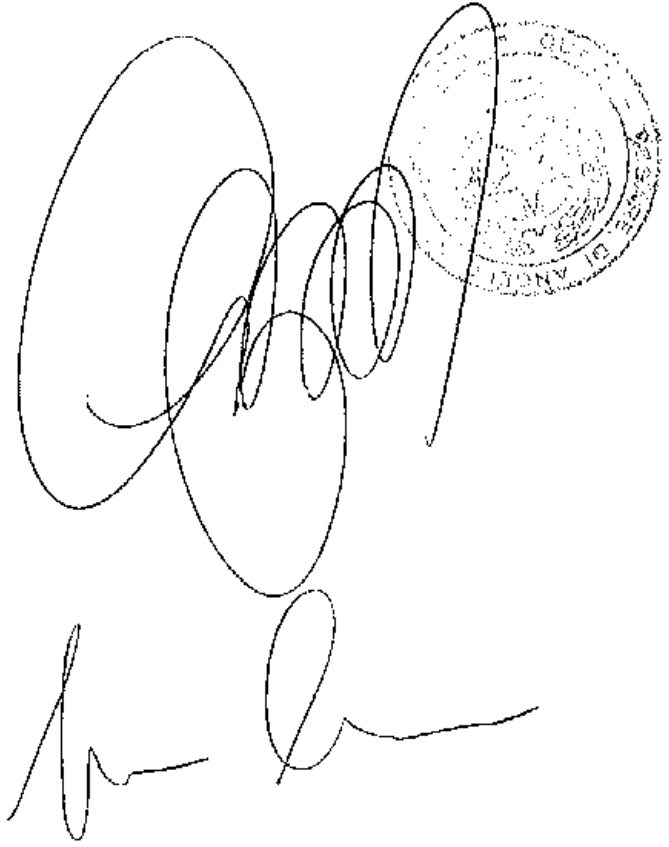
Oggetto: **Approvazione prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione**

ASTENUTI

Badge Ragione Sociale

Totale voti 0
Percentuale votanti % 0,000000
Percentuale Capitale % 0,000000

Proprio Delega Totale



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. L.'. To the right of the signature is a circular stamp. The stamp contains the text 'ASSEMBLEA DI ANGI' and 'NOVA RE S.p.A.' around the perimeter, with a central emblem or logo.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Approvazione prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione
NON VOTANTI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto: **Voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione**

Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

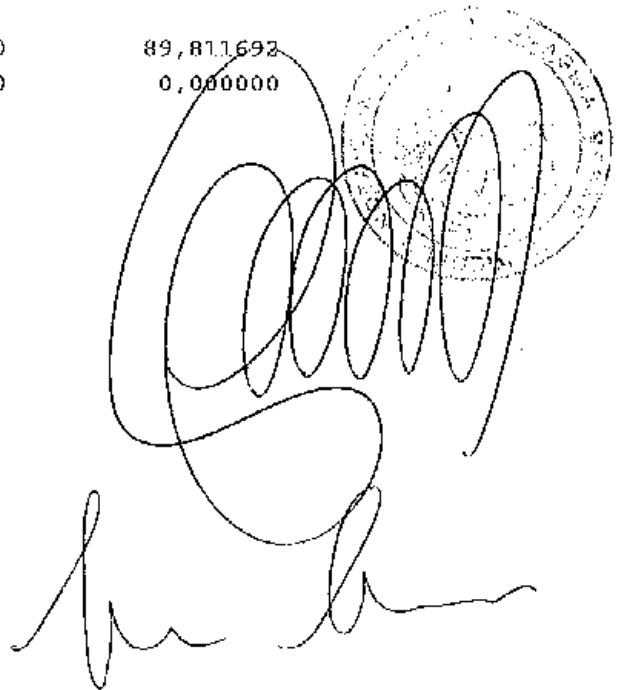
di n° 8.768.568 azioni ordinarie

e n° 11.012.555 azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000

Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a central emblem.

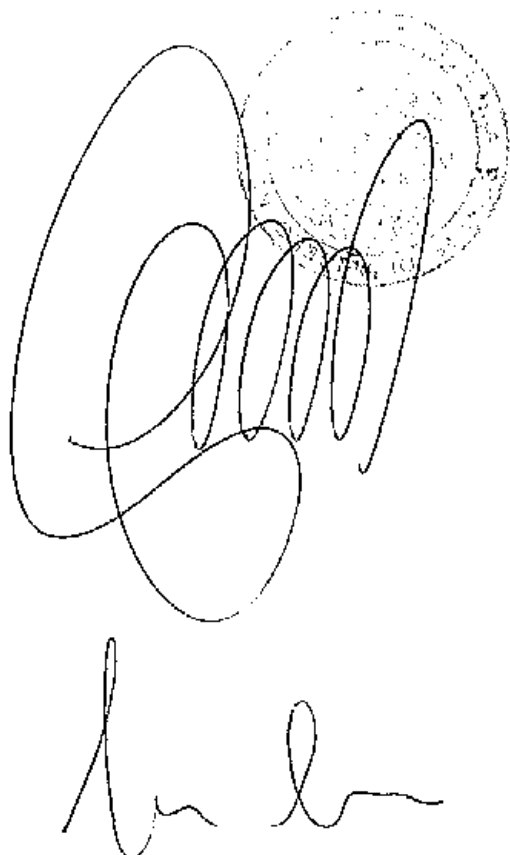
Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione FAVOREVOLI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SFR RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO CON UNDECISE TUF IN PERSONA DI DE PRATA ELEONORA			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			606.550
**D	CEI PROPERTY GROUP		19.274.573	19.274.573

Totale voti 19.781.123
 Percentuale votanti % 100,000000
 Percentuale Capitale % 89,811692



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular, textured stamp. The signature is highly cursive and loops around the stamp.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

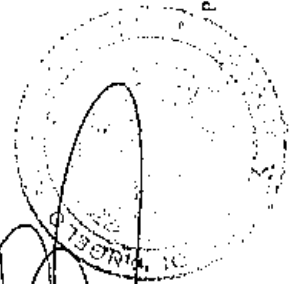
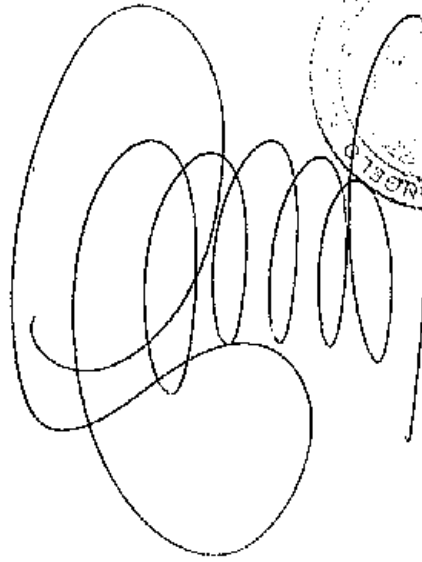
Oggetto: **Voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione**
CONTRARI

Acòde	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %	0			
Percentuale Capitale %	0,000000			
	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

**Oggetto: Voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione
NON VOTANTI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione**

Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

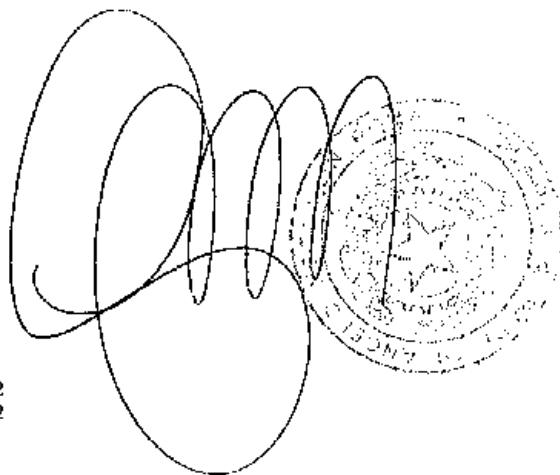
di n° **8.768.568** azioni ordinarie

e n° **11.012.555** azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000

Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2



Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

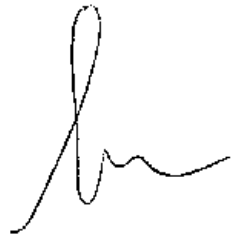
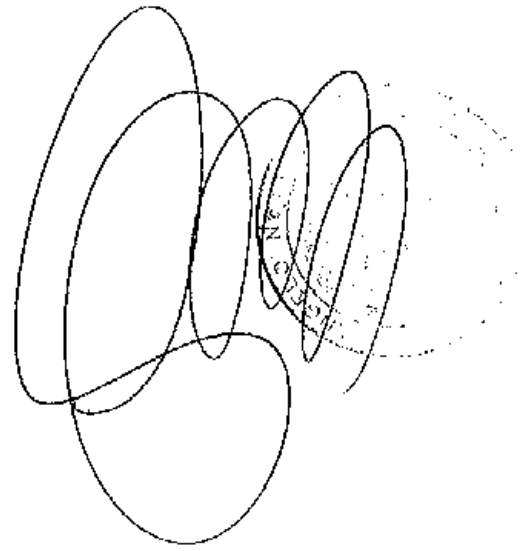
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO -35-UMDECIES TUF IN PERSONA DI DE PRATA ELEONORA			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI	606.550		606.550
**D	CPI PROPERTY GROUP		19.174.573	19.174.573

Totale voti 19.781.123
 Percentuale votanti % 100,000000
 Percentuale Capitale % 89,811692

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

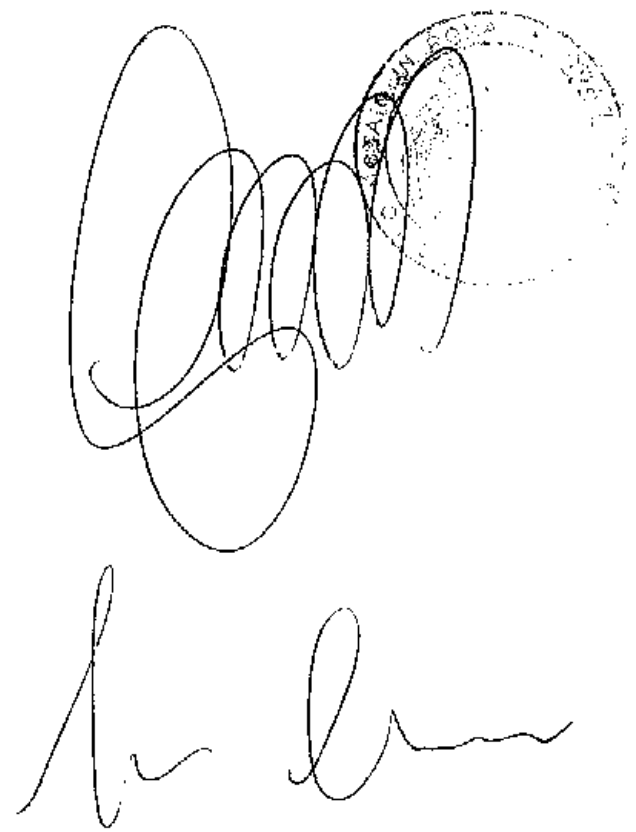
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione
CONTRARI

Badge	Regione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'L. L.'. To the right of the signature is a circular stamp. The stamp contains the text 'NOVA RE SHQ S.p.A.' around the perimeter and 'CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE' in the center. The signature and stamp are partially overlapping.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione
NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione**

Hanno partecipato alla votazione:

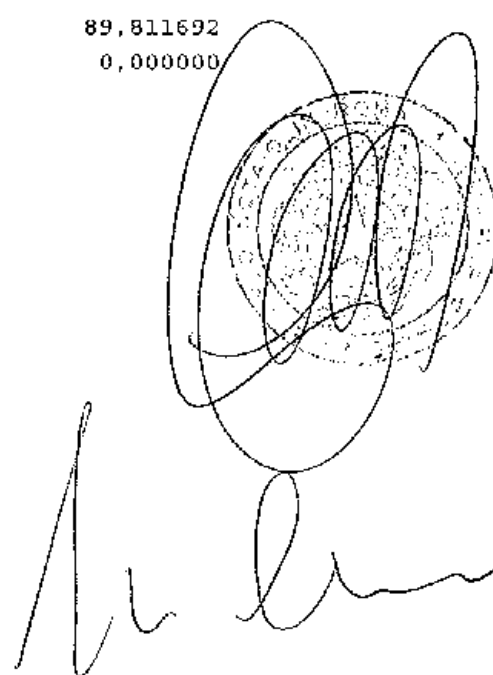
n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° **8.768.568** azioni ordinarie

e n° **11.012.555** azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000



A large, circular stamp with illegible text inside, and a handwritten signature below it.

Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2ª Convocazione del 27 aprile 2021)

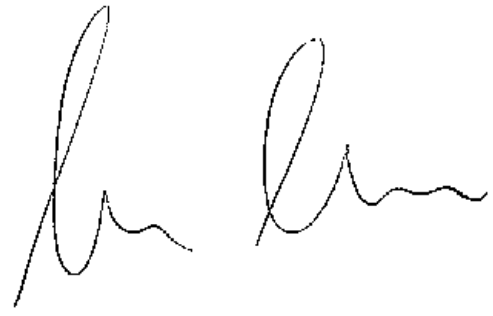
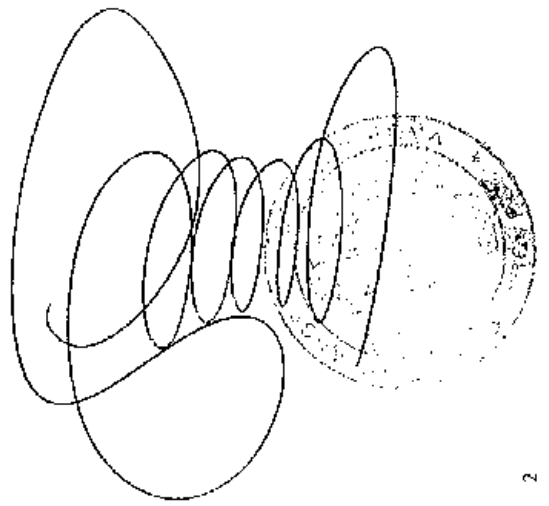
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF IN PERSONA DI DE PRACA ELEONORA			606.550
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E FERITI COMMERCIALI			
**D	CPI PROPERTY GROUP		19.174.573	19.174.573

Totale voti 19.781.123
 Percentuale votanti % 100,000000
 Percentuale Capitale % 89,811892

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione

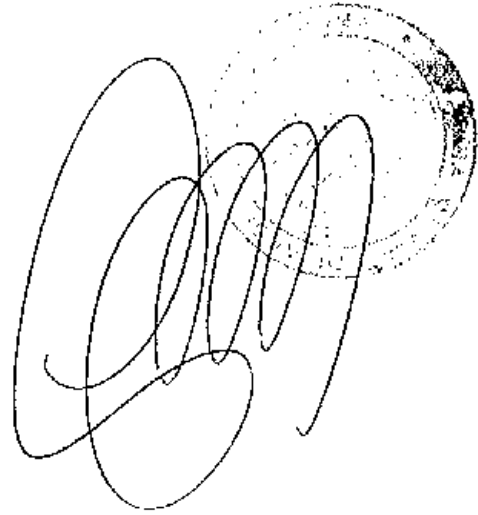
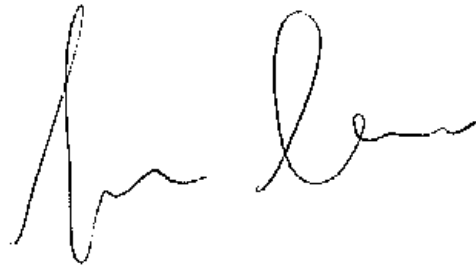
CONTRARI

Badge	Regione Sociale	Proprio	Delega	Totale
*Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



Assemblea Originaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

**Oggetto: Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione
NON VOTANTI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %	0			
Percentuale Capitale %	0,000000			
	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Nomina degli Amministratori e del Presidente**

Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° 8.768.568 azioni ordinarie

e n° 11.012.555 azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
LISTA 1	19.174.573	96,933693	87,057789
LISTA 2	606.550	3,066307	2,753902
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000

Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2

Pag. 1

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

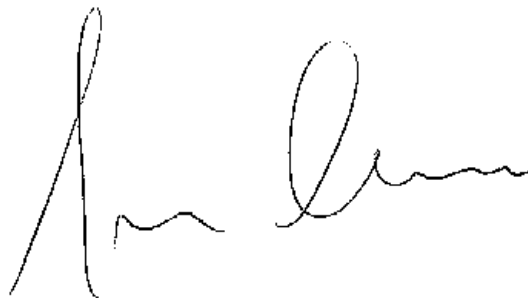
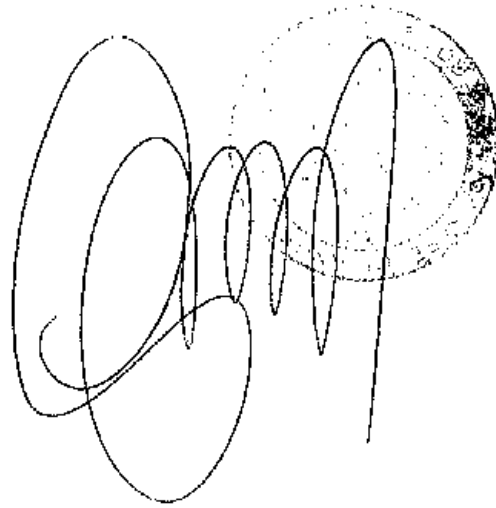
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Nomina degli Amministratori e del Presidente

FAVOREVOLI alla LISTA I

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 155-UNDECIES TUF IN PERSONA DI DE PRATA ELEONORA		19.174.573	19.174.573
**D	CFI PROPERTY GROUP			

Totale voti 19.174.573
 Percentuale votanti % 96,933693
 Percentuale Capitale % 87,057789

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2ª Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI

Oggetto: Nomina degli Amministratori e del Presidente

FAVOREVOLI alla LISTA 2

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
-	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF IN PERSONA DI DE PRATA EUFONORA			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			606.550

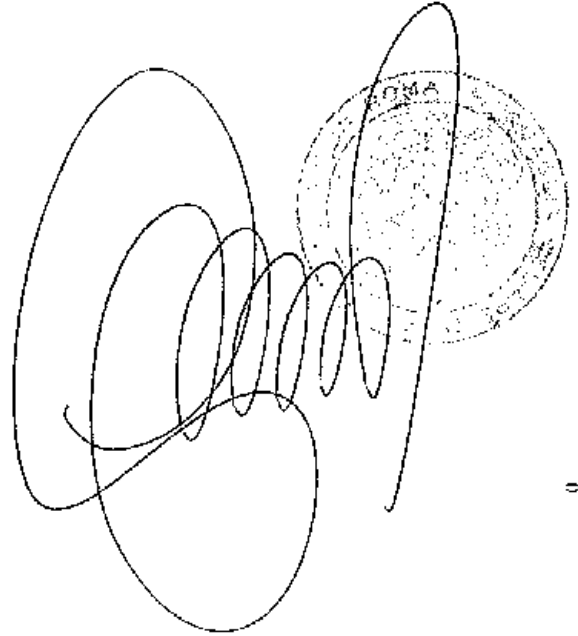
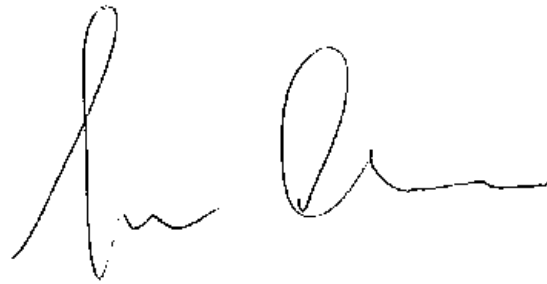
Totale voti 606.550
 Percentuale votanti % 3,066307
 Percentuale Capitale % 2,733902

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Nomina degli Amministratori e del Presidente

CONTRARI

Badge	Ragione sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			



Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Nomina degli Amministratori e del Presidente

ASTENUTI

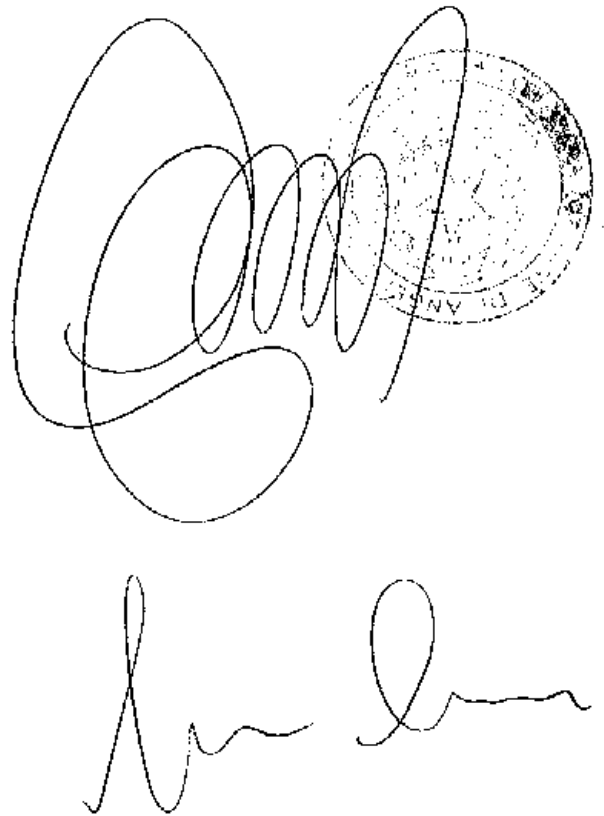
Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %	0			
Percentuale Capitale %	0,000000			
	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Nomina degli Amministratori e del Presidente

NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			



The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp. The stamp contains the text 'NOVA RE SHQ S.p.A.' around the perimeter and some illegible text in the center, likely a company seal or official stamp.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione**

Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

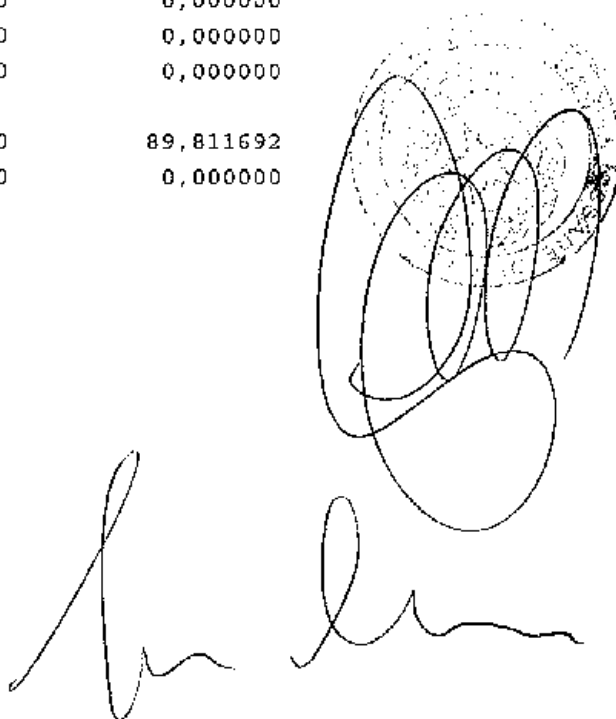
di n° 8.768.568 azioni ordinarie

e n° 11.012.555 azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000

Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2



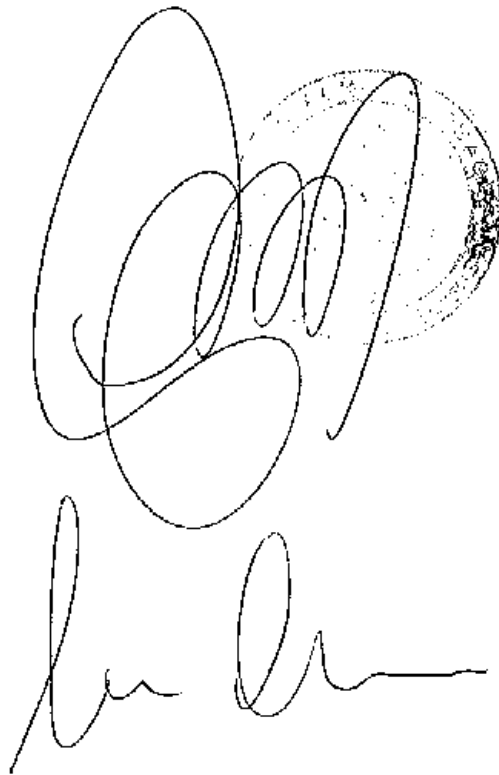
A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature is written in a cursive, flowing style.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI
Oggetto: Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione
FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSEARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 115-UNDECIES TUF IN PERSONA DI DE PRATA ELEONORA			506.550
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			
**E	CFI PROPERTY GROUP		19.174.573	19.174.573

Totale voti 19.781.123
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 89,811692



Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

**Oggetto: Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione
CONTRARI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

0

0,000000

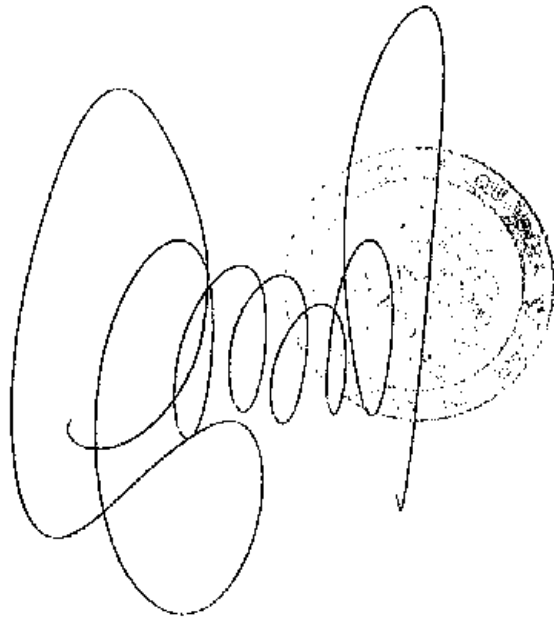

0,000000

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: **Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione**
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

0
0,000000
0,000000



Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI
Oggetto: Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione
NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : Autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile

Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° 8.768.568 azioni ordinarie

e n° 11.012.555 azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000

The image shows two handwritten signatures in black ink. To the left of the signatures is a circular stamp, likely the official seal of the company, which is partially obscured by the signatures. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2

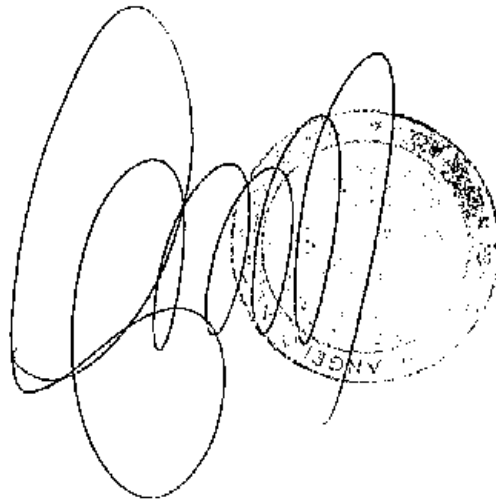
Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 115-DEECIES TUF IN PERSONA DI DE FRATA ELEONORA			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI	606.550		606.550
**D	CPI PROPERTY GROUP		19.174.573	19.174.573

Totale voti 19.781.123
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 89,311692



Azionisti in delega:

2

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Autorizzazione ai sensi dell' art. 2390 del codice civile**

CONTRARI

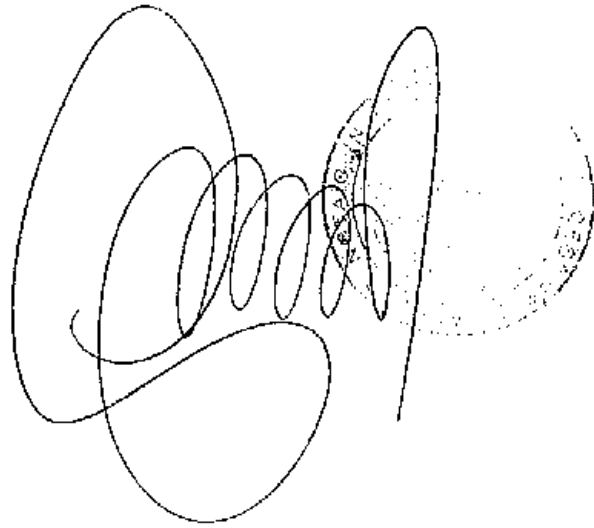
Badge	Regione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %	0			
Percentuale Capitale %	0,000000			
	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Autorizzazione ai sensi dell' art. 2390 del codice civile

ASTENUTI

Badge	Regione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			



Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI

Oggetto: Autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile

NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente**

Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° **8.768.568** azioni ordinarie

e n° **11.012.555** azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
LISTA 1	19.174.573	96,933693	87,057789
LISTA 2	606.550	3,066307	2,753902
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000

Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'NOVA RE SIIQ S.p.A.' and other illegible details. The signature is written in a cursive, flowing style.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente

FAVOREVOLI alla LISTA I

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-JNDECIES TUF IN PERSONA DI DE FRATE ELECHORA		19.174.573	19.174.573
**D	CFI PROPERTY GROUP			

Totale voti 19.174.573
Percentuale votanti % 96,933693
Percentuale Capitale % 87,057789

The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp. The stamp contains the text 'NOVA RESIQ S.p.A.' and 'COMPTERSHARE SPA' around the perimeter, with some illegible text in the center.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
 (2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente

FAVOREVOLI alla LISTA 2

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECEES TOP IN PERSONA DI DE PRATA ELEONORA			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			606.550

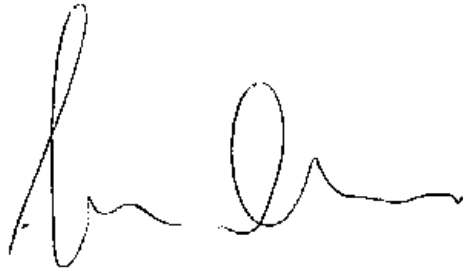
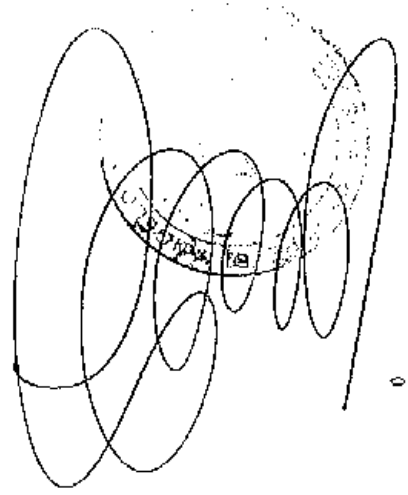
Totale voti 606.550
 Percentuale votanti % 3,066307
 Percentuale Capitale % 2,753902

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprie	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

Azionisti in delega:

0

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2ª Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente

ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

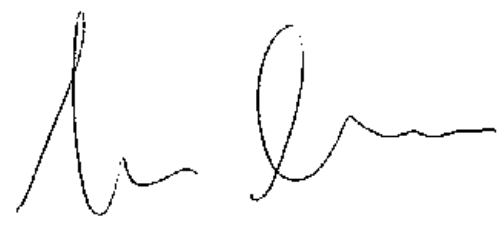
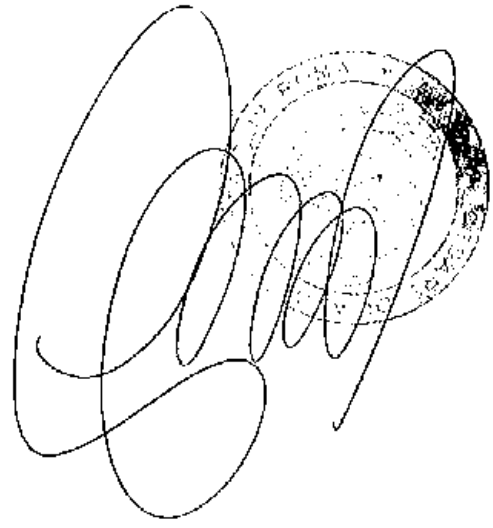
Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente

NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale**

Hanno partecipato alla votazione:

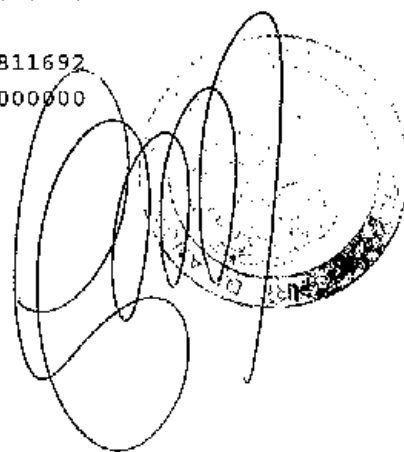
n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° 8.768.568 azioni ordinarie

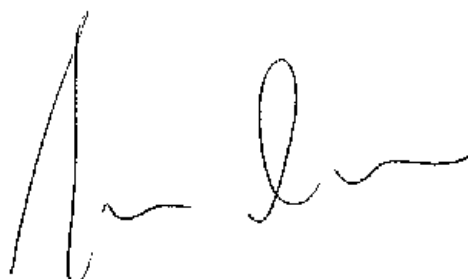
e n° 11.012.555 azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000



Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2




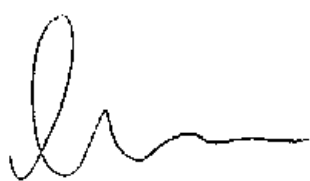
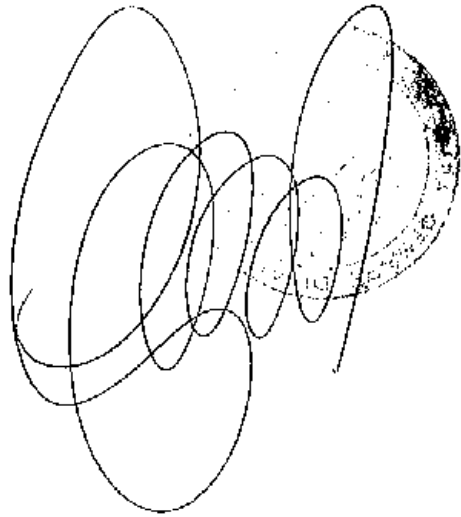
Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOCAZIONI
Oggetto: Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES IVF IN PERSONA DI DE PRATA ELEONORA			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			606.550
**D	CPI PROPERTY GROUP		19.174.573	19.174.573

Totale voti 19.781.123
 Percentuale votanti % 100,000000
 Percentuale Capitale % 89,811692

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI

Oggetto: Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale

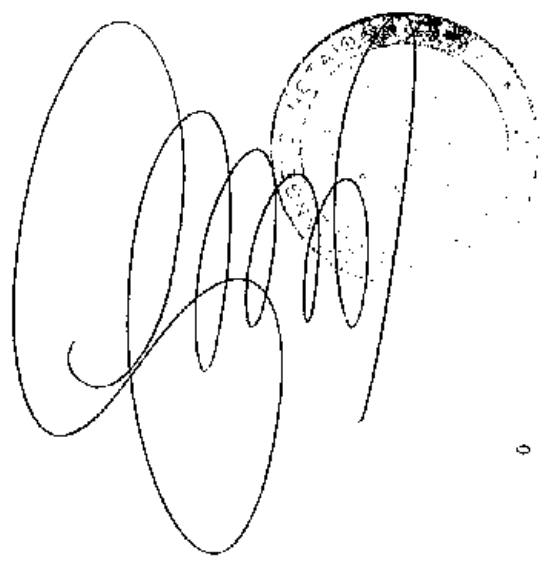
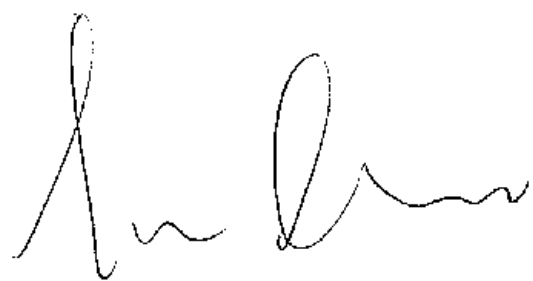
CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale

ASTENUITI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			



Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale

NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Risoluzione anticipata incarico di Revisione legale a Ria Grant Thornton e nuovo incarico a EY SpA**

Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° 8.768.568 azioni ordinarie

e n° 11.012.555 azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000

Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Risoluzione anticipata incarico di Revisione legale a Ria Grant Thornton e nuovo incarico a EY SpA
FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 115-UNDECIES TEF IN PERSONA DI DR PRIZIA ELEONORA			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			606.550
**D	CPI PROPERTY GROUP		19.174.573	19.174.573

Totale voti 19.781.123
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 89,811692

The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a circular stamp, partially obscured by the signature's loops. The stamp contains some text, likely the company name and a date or reference number, but it is mostly illegible due to the overlapping signature.

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
 (2ª Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI

Oggetto: **Risoluzione anticipata incarico di Revisione legale a Ria Grant Thornton e nuovo incarico a EY SpA**
CONTRARI

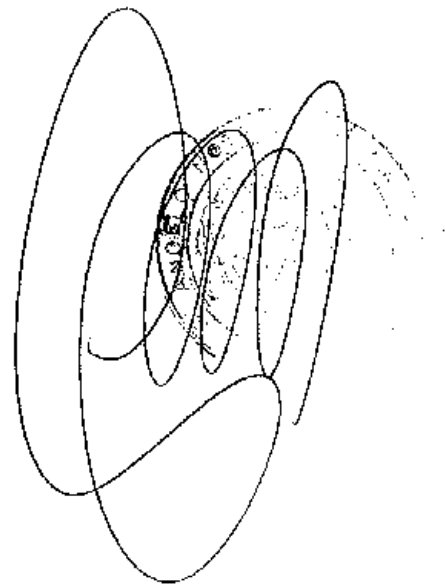
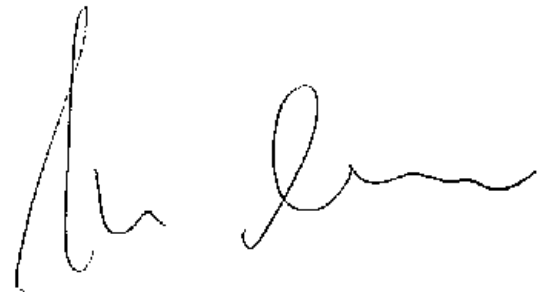
Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				0
Percentuale votanti %				0,000000
Percentuale Capitale %				0,000000

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Risoluzione anticipata incarico di Revisione legale a Ria Grant Thornton e nuovo incarico a EY SpA
ASTENUTI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %	0			
Percentuale Capitale %	0,000000			
	0,000000			



Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

**Oggetto: Risoluzione anticipata incarico di Revisione legale a Ria Grant Thornton e nuovo incarico a EY SpA
NON VOTANTI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie

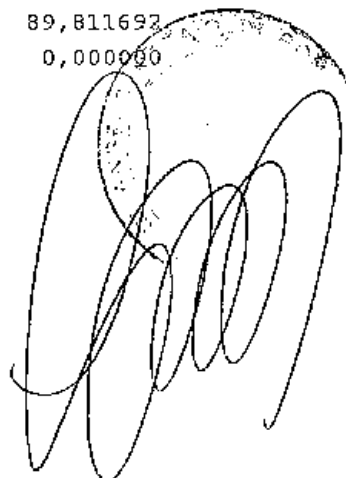
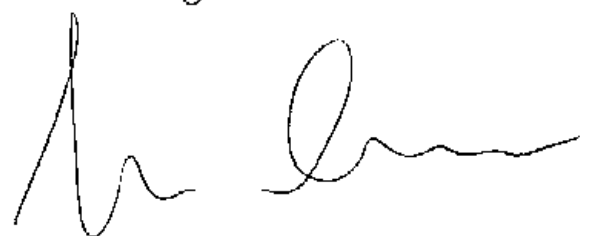
Hanno partecipato alla votazione:

n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori
di n° 8.768.568 azioni ordinarie
e n° 11.012.555 azioni non quotate

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	19.781.123	100,000000	89,811692
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	19.781.123	100,000000	89,811692
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	19.781.123	100,000000	89,811692
No Quorum	0	0,000000	0,000000

Azionisti: 2
Azionisti in delega: 2

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^a Convocazione del 27 aprile 2021)

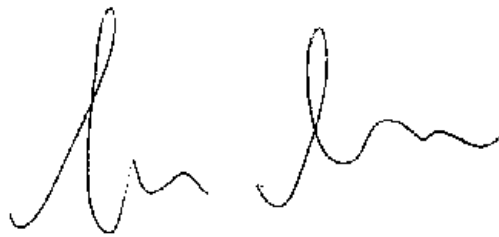
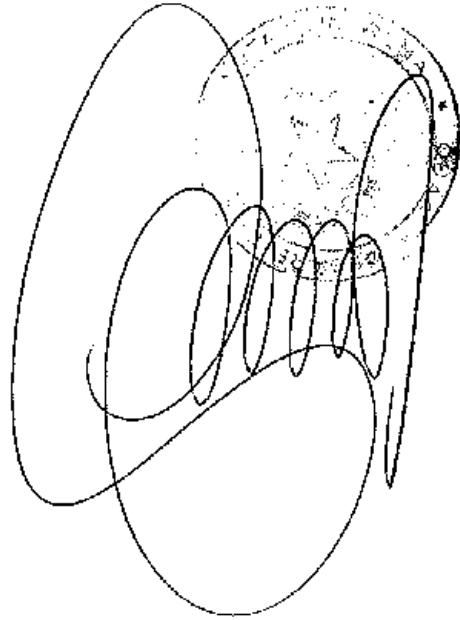
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie

FAVOREVOLI

Base	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
**D	CONFUTERSHARE SPA RAPPRESENTANZA DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNESCOUS TOP IN PERSONA DI DE FRATA ELEONORA			606.550
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI 606.550 CPI PROPERTY GROUP		19.174.573	19.174.573

Totale voti 19.781.123
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 89,811692

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

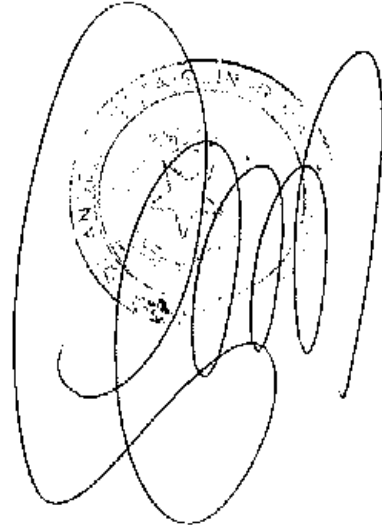
Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2ª Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie

ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 26 aprile 2021
(2^ Convocazione del 27 aprile 2021)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie

NON VOTANTI

Badge	Regione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

STATUTO

"NOVA RE SIIQ S.p.A."

TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA

ART. 1 - Denominazione

E' costituita una Società per Azioni denominata "Nova Re SIIQ S.p.A."

La Società manterrà la qualifica di SIIQ fino alla definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta applicabile.

ART. 2 - Sede

La Società ha la sua sede legale nel comune di Roma.

La Società, nei modi e nelle forme di legge, potrà istituire o sopprimere sedi secondarie, stabilimenti, filiali, agenzie, uffici senza rappresentante stabile, rappresentanze, succursali e depositi sia in Italia che all'estero.

ART. 3 - Durata

La durata della Società è fissata fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere sciolta anticipatamente e prorogata con deliberazione dell'Assemblea degli Azionisti.

TITOLO II

OGGETTO SOCIALE

ART. 4 - Oggetto sociale

La Società ha per oggetto:

1. l'assunzione e la gestione di partecipazioni in società od Enti, italiani o esteri, che svolgano qualsiasi attività di carattere industriale, immobiliare, finanziario, commerciale, o altre attività ausiliarie delle precedenti con precisazione che detta attività non è svolta nei confronti del pubblico, ma soltanto nei confronti di società controllate, o collegate ai sensi dell'articolo 2359 Codice Civile;
2. l'esercizio del finanziamento alle società direttamente od indirettamente controllate o direttamente collegate, ovvero verso altre società dalle partecipate controllate, nonché verso o per le stesse, la gestione della tesoreria e l'effettuazione di ogni operazione finanziaria, attiva e passiva, in proprio o per mandato delle sopra menzionate società, ivi compreso il rilascio, l'acquisto o la negoziazione di accettazioni bancarie;
3. l'assistenza allo sviluppo della programmazione economica, amministrativa, organizzativa, commerciale e finanziaria delle società od Enti in cui partecipa o di altre imprese dalle partecipate controllate e/o a queste collegate;
4. l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la locazione di immobili di ogni tipo;
 - l'acquisto di aziende, rami di azienda o di beni aziendali;
 - la gestione di immobili di proprietà sociale o di terzi;

- lo svolgimento di qualsiasi attività nel campo edilizio, ivi comprese le opere di demolizione, di costruzione, di ristrutturazione, di manutenzione sia ordinaria che straordinaria;
- l'assunzione di mutui per finalità connesse all'oggetto sociale;
- l'assunzione e la concessione di appalti di qualsiasi tipo nel campo edilizio con privati ed enti pubblici e la prestazione di servizi inerenti;
- la prestazione di tutti i servizi e consulenze connessi al settore immobiliare, comprese le ricerche di mercato, le ricerche e la raccolta di materiale e documenti inerenti al settore immobiliare e la prestazione di tutti i servizi in genere inerenti e conseguenti alla promozione e gestione di iniziative immobiliari.

La Società potrà altresì compiere tutte le operazioni finanziarie (senza che le stesse siano esercitate nei confronti del pubblico o rivestano carattere di prevalenza o formino oggetto dell'attività propria dell'impresa), commerciali, industriali e immobiliari, che l'Organo Amministrativo riterrà strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, anche assumendo obbligazioni, prestando fidejussioni e concedendo ipoteche per le operazioni creditizie che si rendessero a tal fine necessarie ed opportune.

La Società potrà altresì assumere la gestione di imprese e stabilimenti di proprietà di terzi in località diversa dalla propria sede.

Sono tassativamente escluse dall'oggetto sopra indicato:

- l'esercizio professionale nei confronti del pubblico delle attività riservate di cui al D. Lgs. 24/02/1998 n. 58;
- l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di cui all'art. 106, commi 1 e 4 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385;
- le altre attività riservate ai sensi del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385.

Le attività della Società saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria:

a. 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 (il "Gruppo"). 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;

b. 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/o 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;

c. 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 ed attività 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/o 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 ed attività 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. S alvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi.

In deroga a quanto sopra previsto, il limite dei 2/3 di cui al paragrafo (b) che precede non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti commi 5, 6 e 7 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.

TITOLO III

CAPITALE SOCIALE - AZIONI

ART. 5 - Capitale sociale

Il capitale Sociale é determinato in Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioniduecentosessantaquattromilacinquecentoventisette virgola novantatre) diviso in numero 22.025.109 (ventiduemiloniventicinquemilacentonove) azioni senza valore nominale. Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro. Ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, la società può deliberare aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione. E' consentita, nei modi e nelle forme di legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, mediante l'emissione di azioni ai sensi del primo comma dell'art. 2349 del codice civile. Le azioni sono nominative e indivisibili e ogni azione dà diritto a un voto. Nel caso che, per qualsiasi causa, una azione appartenga a più persone, i diritti inerenti alla detta azione non potranno essere esercitati che da una sola persona o da un mandatario di tutti i compartecipi. L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 26 aprile 2021, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più in volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, per l'importo massimo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi virgola zero zero), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere - nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento - eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite

del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di warrant, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.

ART. 6 - Domicilio degli azionisti

Per ogni effetto di legge e per i rapporti con la Società, il domicilio degli azionisti sarà quello risultante dal libro Soci.

ART. 7 - Finanziamento dagli azionisti

Il Consiglio di Amministrazione potrà deliberare l'acquisizione di finanziamenti volontari dagli azionisti con obbligo di rimborso, nel rispetto dei limiti e dei criteri previsti dalle norme di legge e di regolamento *pro tempore* vigenti e con esclusione dell'attività di raccolta di risparmio tra il pubblico.

ART. 8 - Obbligazioni e strumenti finanziari

La Società, a norma e con le modalità di legge, potrà emettere obbligazioni, anche convertibili o con warrant, nonché ogni altro strumento finanziario. Salvo i casi di competenza assembleare inderogabile, l'emissione dei suddetti strumenti è deliberata dal Consiglio di Amministrazione.

TITOLO V

ASSEMBLEE

ART. 9 - Assemblee degli azionisti

Le Assemblee, regolarmente convocate e costituite, rappresentano l'universalità degli azionisti e le loro deliberazioni obbligano anche gli assenti o dissenzienti, nei limiti della legge e del presente Statuto.

ART. 10 - Convocazione

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione nel comune ove ha sede la società o altrove, purché in Italia in via ordinaria almeno una volta l'anno entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni nel caso in cui la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società.

L'Assemblea è inoltre convocata ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione lo ritenga opportuno e nei casi previsti dalla legge.

La convocazione avviene mediante avviso contenente ogni prescrizione prevista dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente, da pubblicarsi sul sito internet della Società e negli ulteriori modi e nei termini stabiliti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

ART. 11 - Intervento e rappresentanza in Assemblea

Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge.

Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme - anche regolamentari - di volta in volta vigenti.

La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.

La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto, salvo che il Consiglio di Amministrazione, per una o più determinate assemblee, abbia deliberato tale designazione dandone notizia nell'avviso di convocazione della relativa assemblea.

Se indicato nell'avviso di convocazione, coloro che hanno diritto al voto possono intervenire all'Assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ed esercitare il diritto di voto

in via elettronica secondo le modalità previste nell'avviso stesso e/o nel regolamento assembleare, laddove esistente.

Nei limiti consentiti dalla normativa, anche eccezionale, *pro tempore* vigente, se indicato nell'avviso di convocazione, l'Assemblea potrà svolgersi anche esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza indicazione di un luogo fisico di convocazione.

ART. 12 - Assemblea ordinaria

L'Assemblea ordinaria si svolge, di norma, in un'unica convocazione. Il Consiglio di Amministrazione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può stabilire per l'Assemblea ordinaria ulteriori convocazioni, dandone notizia nell'avviso di convocazione.

Fermo quanto previsto rispettivamente dall'art. 16 e dall'art. 22, l'assemblea ordinaria è costituita e delibera secondo le norme di legge.

ART. 13 - Assemblea straordinaria

L'Assemblea straordinaria si svolge, di norma, in un'unica convocazione. Il Consiglio di Amministrazione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può stabilire per l'Assemblea straordinaria ulteriori convocazioni, dandone notizia nell'avviso di convocazione.

L'assemblea straordinaria è costituita e delibera secondo le norme di legge.

ART. 14 - Presidenza assemblee

L'Assemblea tanto ordinaria che straordinaria sarà presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente ovvero, in assenza di questi, da chi sarà designato dagli intervenuti tra gli amministratori o, in mancanza, al di fuori di essi.

Al Presidente spetta di constatare il diritto di intervento all'Assemblea.

Il segretario è nominato dall'Assemblea su proposta del Presidente. Nei casi di legge, o quando è ritenuto opportuno dal Presidente dell'Assemblea, il verbale è redatto da un notaio scelto dallo stesso Presidente, nel qual caso non è necessaria la nomina del segretario.

Al Presidente dell'Assemblea compete la direzione dei lavori Assembleari, compresa la determinazione del sistema di votazione e di computo dei voti.

ART. 15 - Consiglio di Amministrazione

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 (cinque) a 11 (undici) membri, secondo le decisioni adottate dall'Assemblea al momento della nomina.

I componenti del Consiglio di Amministrazione possono anche non essere azionisti.

ART. 16 - Cariche sociali

Gli amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso ed inferiore periodo determinato dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili.

Spetta all'Assemblea ordinaria, nell'osservanza di quanto previsto dalla Legge, di provvedere alla determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare e sono elencati mediante un numero progressivo, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Nessun azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista. Gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. non possono presentare o concorrere a presentare più di una lista.

Gli Azionisti che partecipano ad un patto parasociale possono presentare o concorrere a presentare una sola lista. In caso di violazione non si tiene conto del voto dell'Azionista rispetto ad alcuna delle liste presentate.

I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società. Ogni azionista può votare una sola volta.

La composizione del Consiglio di Amministrazione sarà conforme alla normativa *pro tempore* vigente inerente l'equilibrio tra i generi e il numero minimo di Amministratori che devono possedere i requisiti d'indipendenza prescritti dalla normativa vigente, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

Tutti i candidati debbono possedere altresì i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa vigente.

L'assunzione della (e la permanenza nella) carica di Amministratore è in ogni caso subordinata al possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari di volta in volta vigenti per l'assunzione della carica.

Le liste dei candidati, corredate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti, sono depositate presso la sede sociale nei termini previsti dalla disciplina, anche regolamentare, di volta in volta vigente e secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine suddetto, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

Ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno (e quindi, a seconda del numero di consiglieri da eleggere, due su tre, tre su quattro, quattro su cinque, cinque su sei, sei su sette, sette su otto, otto su nove);

b) dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea è tratto il restante consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo.

Qualora, anche a seguito della procedura di sostituzione di cui sopra, la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalla normativa vigente, il candidato non indipendente eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato non eletto in possesso dei requisiti di indipendenza appartenente

alla stessa lista secondo l'ordine progressivo, sempre nel rispetto delle vigenti norme in materia di equilibrio dei generi. Alle procedure di sostituzione di cui sopra si farà luogo sino a che la composizione del Consiglio di Amministrazione risulti conforme alla normativa di volta in volta vigente. Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con la maggioranza di legge.

Al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti ottenuti in Assemblea spetta la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i consiglieri sono tratti da tale lista. Qualora risulti necessario per assicurare la conformità della composizione del Consiglio di Amministrazione alla normativa di volta in volta vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta.

La procedura del voto di lista si applica solo in caso di rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono alla loro sostituzione con delibera approvata dal Collegio Sindacale, nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo.

L'Assemblea, anche nel corso del mandato, può deliberare di variare il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, sempre entro il limite di cui all'art. 15, provvedendo alle relative nomine, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo. Gli eventuali amministratori nominati ai sensi di quanto precede scadranno con quelli in carica.

Qualora per qualsiasi causa venga a mancare la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, i restanti Amministratori si intendono dimissionari e la loro cessazione ha effetto dal momento in cui il Consiglio di Amministrazione è stato ricostituito per nomina assembleare. In tal caso, i restanti Amministratori o, in caso di loro inerzia, il Presidente del Collegio Sindacale dovranno convocare d'urgenza l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione può eleggere uno o più Vice Presidenti al fine di sostituire il Presidente in caso di assenza o impedimento; tali circostanze dovranno constare da apposita delibera del Consiglio di Amministrazione.

I Vice presidenti così nominati resteranno in carica fino alla scadenza del loro mandato.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Segretario

scegliendolo anche al di fuori dei suoi membri.

ART. 17 - Riunioni del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce, su convocazione del Presidente, di regola almeno trimestralmente e ogniqualvolta questi lo ritenga opportuno, anche fuori della sede sociale o all'estero.

Il Consiglio di Amministrazione può, inoltre, essere convocato, previa comunicazione al Presidente, da ciascun sindaco.

La convocazione avviene con comunicazione scritta corredata da tutti gli elementi utili per deliberare ed inviata almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione e nei casi di urgenza, mediante posta elettronica con avviso di ricevimento, telegramma o telefax da inviarsi almeno 24 ore prima della riunione.

Le adunanze del Consiglio di Amministrazione e le sue deliberazioni sono valide, anche senza formale convocazione, quando intervengono tutti i consiglieri e i sindaci effettivi in carica.

Le riunioni sono presiedute dal presidente e, in caso di sua assenza, dal vice presidente, se nominato; in mancanza la presidenza è assunta da altro amministratore designato dal Consiglio di Amministrazione.

Gli amministratori devono riferire tempestivamente con periodicità almeno trimestrale al collegio sindacale, nonché anche al consiglio di amministrazione qualora siano stati ad essi delegati alcuni poteri, sulla attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare devono riferire sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

ART. 18 - Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione.

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono constatate mediante verbali, trascritti in apposito libro, sottoscritti dal Presidente della riunione e dal Segretario.

E' ammessa la possibilità per gli amministratori ed i Sindaci di partecipare alle riunioni per videoconferenza, teleconferenza, od altre analoghe tecnologie, a condizione che siano identificati e possano intervenire nella trattazione degli argomenti affrontati e ricevere, trasmettere, o visionare documenti; il consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trova il Segretario.

ART. 19 - Poteri del Consiglio di Amministrazione

L'Organo Amministrativo è investito dei più ampi ed illimitati poteri per la gestione della Società, senza eccezioni di sorta, ed ha la facoltà di compiere tutti gli atti e le operazioni che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali.

All'Organo Amministrativo è attribuita anche la competenza a deliberare sulle materie previste dall'articolo 2365, secondo comma, del codice civile.

L'Organo Amministrativo è autorizzato a nominare procuratori, institori, direttori, agenti e rappresentanti determinandone i poteri e le attribuzioni, compreso l'uso della firma sociale, nonché i compensi nei limiti e nelle forme che esso giudicherà opportuni.

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione sono riservati i poteri di controllo, comando e disciplina di tutto il personale dipendente senza eccezioni di sorta ivi compresi i dipendenti investiti delle cariche di Consigliere e di Amministratore Delegato.

ART. 20 - Rappresentanza

La rappresentanza legale della società, di fronte ai terzi ed in giudizio, spetta, disgiuntamente, al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, ove nominati, al Vice Presidente e ai consiglieri delegati nei limiti della delega loro conferita, con facoltà per gli stessi di rilasciare mandati a procuratori speciali e ad avvocati.

ART. 21 - Compensi al Consiglio di Amministrazione

Agli Amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

L'Assemblea può, inoltre, deliberare a favore degli stessi indennità e compensi a carattere periodico o straordinario, anche sotto forma di partecipazioni agli utili.

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dall'Organo Amministrativo sentito il parere del Collegio Sindacale.

A favore di ogni Amministratore può essere deliberata dall'Assemblea una indennità di fine mandato.

ART. 21 bis - Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Il Consiglio di Amministrazione nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Può essere nominato chi abbia maturato una pluriennale esperienza in materia amministrativa e finanziaria in società di capitali. Il Consiglio conferisce al dirigente preposto adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti attribuiti ai sensi di legge e di norme speciali in materia.

ART. 21 ter - Operazioni con Parti Correlate

Le operazioni con le parti correlate sono concluse nel rispetto delle procedure approvate dal Consiglio di Amministrazione in applicazione della normativa - anche regolamen-

tare - di volta in volta vigente.

Nei casi di urgenza - eventualmente collegata anche a situazioni di crisi aziendale - le procedure possono prevedere particolari modalità per la conclusione di operazioni con le parti correlate, in deroga alle regole ordinarie, e nel rispetto delle condizioni stabilite dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta applicabile.

ART. 22 - Sindaci

L'Assemblea elegge il Collegio Sindacale. Non possono essere eletti alla carica di Sindaco e, se eletti, decadono dall'Ufficio coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2399 del Codice Civile e dalle altre norme speciali in materia.

Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti. La composizione del Collegio Sindacale deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

La lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di Azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% (due virgola cinque per cento) del capitale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Ogni azionista, nonché gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo, non possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Non possono essere inseriti nelle liste candidati che ricoprono già incarichi di Sindaco in altre cinque società quotate, con esclusione delle società controllanti e controllate della Società, o che non siano in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente. I sindaci uscenti sono rieleggibili.

Le liste presentate devono essere depositate presso la sede della Società nei termini stabiliti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta in vigore e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la

propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche, nonché un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati e le ulteriori informazioni richieste ai sensi della disciplina - anche regolamentare - di volta in volta vigente. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 2 lett. b) e c) e comma 3 del D.M. 30 marzo 2000 n. 162, per materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa si intendono le materie (giuridiche, economiche, finanziarie, e tecnico-scientifiche) ed i settori di attività connessi o inerenti all'attività esercitata dalla Società e di cui all'oggetto sociale.

I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.

Qualora venga presentata un'unica lista, ovvero soltanto liste da soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa - anche regolamentare - vigente, le liste possono essere presentate sino al termine successivo stabilito dalla normativa di volta in volta in vigore; in tal caso, la percentuale del capitale sociale richiesta per la presentazione della lista è ridotta alla metà. Qualora entro detto termine non vengano presentate ulteriori liste, l'intero Collegio Sindacale viene nominato dall'unica lista depositata.

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

Ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

All'elezione dei Sindaci si procede come segue:

- dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente;

- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente.

Nel caso in cui nessuna lista abbia ottenuto un numero di

voti maggiore rispetto alle altre, ovvero nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà immediatamente ad effettuare una nuova votazione di ballottaggio tra le liste che hanno ottenuto lo stesso numero di voti.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Collegio Sindacale non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, si procederà a sostituire il secondo Sindaco effettivo e/o il Sindaco supplente tratti dalla lista risultata prima in applicazione del presente articolo con il successivo candidato alla medesima carica indicato nella stessa lista appartenente al genere meno rappresentato. Qualora infine detta procedura non consenta il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale, l'Assemblea provvederà alle necessarie sostituzioni con delibera adottata con la maggioranza di legge.

Nel caso vengano meno i requisiti normativamente e statutariamente richiesti, il Sindaco decade dalla carica.

In caso di sostituzione di un Sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, fermo comunque, ove possibile, il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale; se tale sostituzione non consente il rispetto della normativa di volta in volta vigente sull'equilibrio tra i generi, l'Assemblea deve essere convocata senza indugio per assicurare il rispetto di tale normativa.

Le precedenti statuizioni in materia di elezione dei Sindaci non si applicano nelle assemblee che devono provvedere ai sensi di legge alle nomine dei Sindaci effettivi e/o supplenti e del Presidente necessarie per l'integrazione del collegio sindacale a seguito di sostituzione o decadenza. In tali casi l'assemblea delibera a maggioranza relativa fatta salva la riserva di cui al terzo comma del presente articolo, nonché il rispetto della normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente in materia di equilibrio tra i generi.

I Sindaci restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

TITOLO VIII

BILANCIO ED UTILI

ART. 23 - Esercizi sociali

L'esercizio sociale si chiuderà al 31 dicembre di ogni anno.

ART. 24 - Ripartizione dell'utile

L'utile netto risultante dal bilancio regolarmente approvato, previo accantonamento alla riserva legale come per legge, sarà a disposizione dell'Assemblea, in ogni caso in osservanza delle disposizioni normative applicabili.

ART. 25 - Pagamento e prescrizione dei dividendi

Il pagamento dei dividendi sarà effettuato nei modi e nei termini che saranno di volta in volta fissati dall'Assemblea.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui sono divenuti esigibili andranno prescritti a favore della Società.

ART. 26 - Acconti sui dividendi

L'Organo Amministrativo, durante l'esercizio e con l'osservanza dell'art. 2433 bis del codice civile, può deliberare acconti sui dividendi.

TITOLO IX

SCIoglimento - LIQUIDAZIONE

ART. 27 - Scioglimento e liquidazione

Addivenendosi in qualunque tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della Società, l'Assemblea Straordinaria determinerà le modalità della liquidazione e nominerà, a norma di legge, uno o più Liquidatori, determinandone poteri e fissandone il compenso.

I Liquidatori potranno essere scelti anche tra gli Amministratori ed i Sindaci in carica al momento in cui la Società verrà posta in liquidazione.

La revoca dello scioglimento della Società e la proroga del termine di durata potranno essere deliberate dall'Assemblea anche in fase di liquidazione.

TITOLO X

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 28 - Rinvio alle norme di legge

Tutte le fattispecie non espressamente previste o non diversamente regolate dal presente Statuto sono disciplinate dalle norme di legge.

F.to Giancarlo CREMONESI

F.to Cesare QUAGLIA, Notaio

(IMPRONTA DEL SIGILLO)

La presente copia è conforme al suo originale e si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge a richiesta della parte interessata.

Roma, 03 maggio 2021