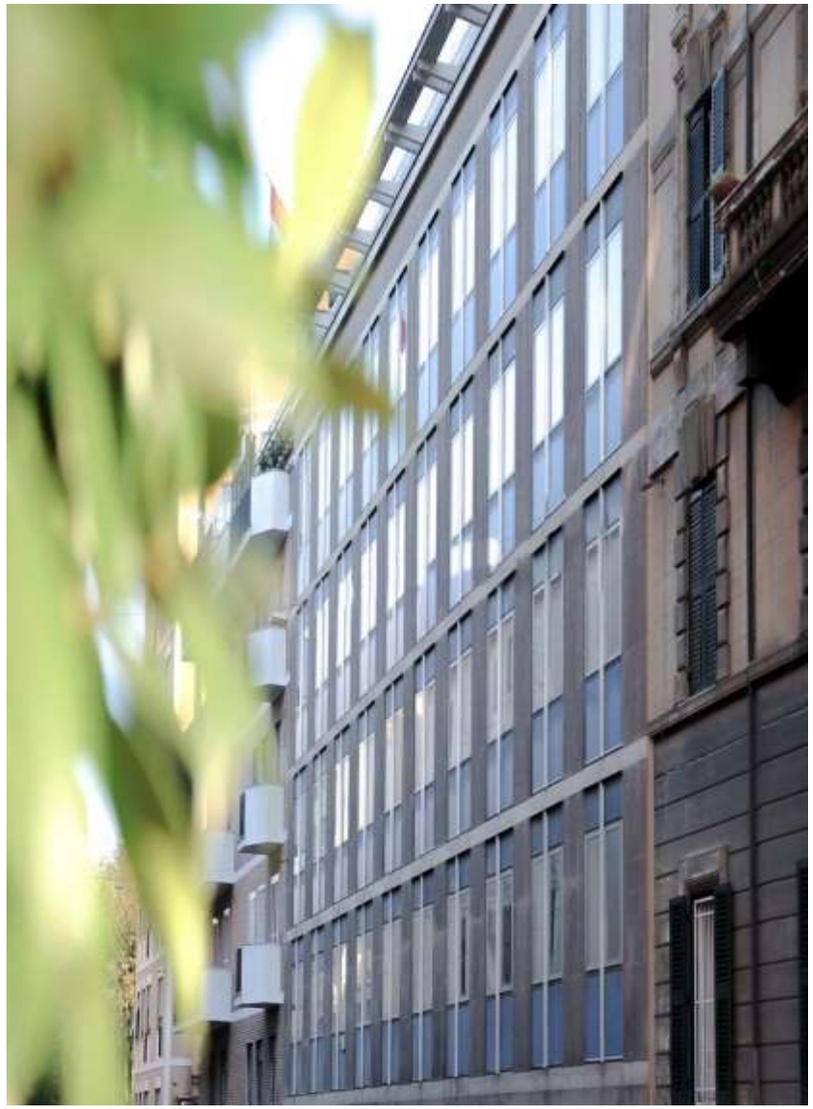
Risultati finanziari al 30 giugno 2019

NOVARE
SIIQ SPA

Indice



- Key facts
- Risultati finanziari al 30 giugno 2019
- Dettagli sul portafoglio immobiliare

Primo semestre 2019 Key facts

10 maggio

Perfezionato il *closing* per l'acquisizione del complesso immobiliare a destinazione alberghiera di Verona. L'operazione è stata perfezionata al prezzo complessivo di euro 7,5 milioni corrisposto, in parte, mediante l'emissione di azioni Nova Re, rinvenienti da un aumento di capitale in natura riservato ad Hotel alla Salute e, per la parte residua, mediante pagamento *cash* con accollo del debito bancario gravante sull'*asset* per euro 1,8 mln.

Contestualmente al *closing* è divenuto efficace il contratto di locazione dell'Hotel di Verona della durata di 18 anni con rinnovo automatico di 9 anni in 9 anni, e con canone annuo pari al 18% del fatturato annuo lordo dell'azienda alberghiera condotta nell'Immobile di Verona, con un canone annuo minimo garantito pari, per i primi tre anni, ad euro 450 mila.

Aprile

Approvata la Relazione Finanziaria annuale 2018 e proposta la distribuzione di un dividendo straordinario di euro 0,769 mln (0,07 euro per azione).

5 aprile

Maggio

Approvato il "Piano di Performance Share 2019 – 2021" che prevede l'assegnazione gratuita di azioni proprie della Società a favore dei beneficiari individuati tra gli organi delegati, direttore generale, dirigenti con responsabilità strategiche e quadri.

7 maggio

Giugno

Avviato programma di acquisto di azioni proprie finalizzato a:

- adempiere agli obblighi derivanti dal Piano di Performance Share 2019-2021;
- assegnare le *bonus share* ai sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017.

25 giugno

Primo semestre 2019 - NovaRe in cifre

2,7 €M (1)
Revenues by Rents

WALT: 6,0

1,3 €M (1)
EBIT

Ebit margin 49%

NOVARE SIIQ SPA

115,1 €M (1)
Gross Asset Value

+3,3% vs 31/12/2018

0,3 €M
Net Income

Net Income margin 12 %

65,6 €M
Gross Debt

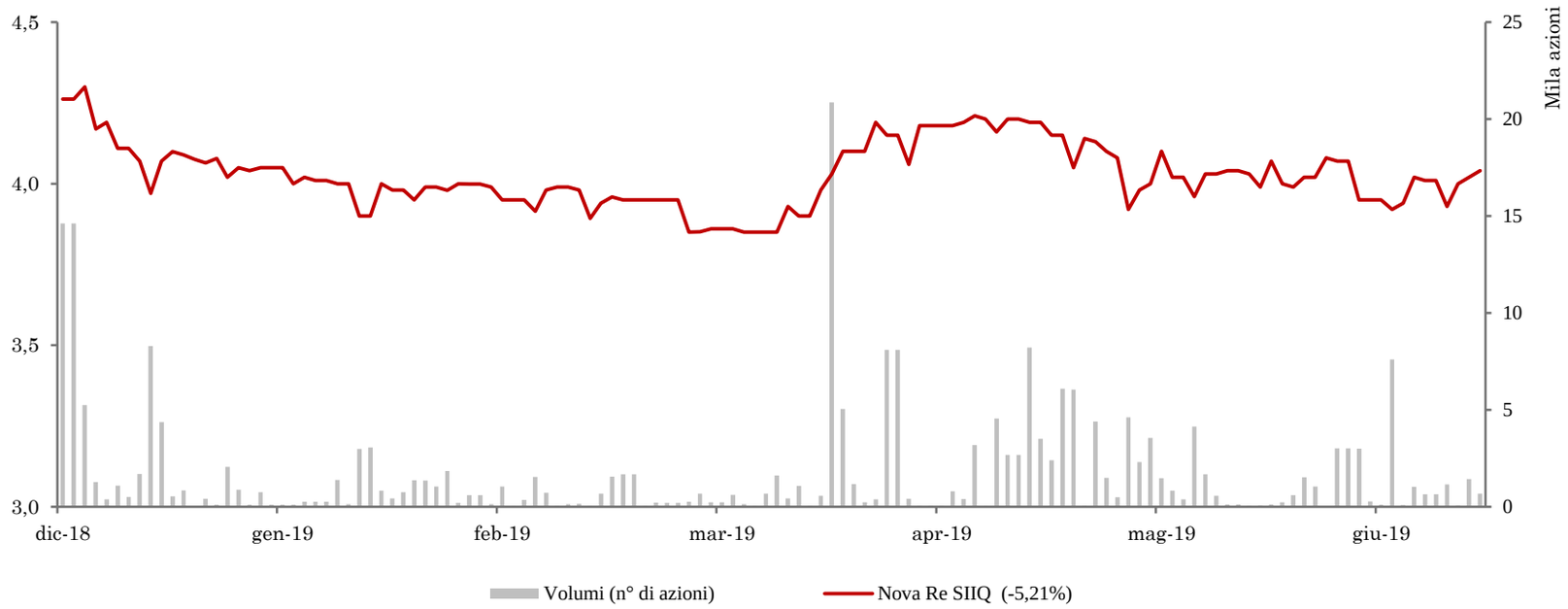
LTV: 53% (1)

69,8 €M
EPRA NAV

EPRA NAV per azione 6,3 €

(1) L'indicatore non tiene conto dell'immobile di Verona la cui acquisizione è stata finalizzata nel mese di maggio 2019. Dal punto di vista contabile tale asset figura iscritto nell'attivo patrimoniale come attività finanziaria al fair value, anziché come investimento immobiliare ai sensi dello IAS 40 in ragione di una opzione di riacquisto in capo al venditore in essere sino al 28 febbraio 2020.

Andamento del titolo nel primo semestre 2019



	Euro	Data
Prezzo Minimo	3,7800	03/04/2019
Prezzo Massimo	4,4000	15/04/2019
Ultimo Prezzo ufficiale	4,0400	28/06/2019
Capitalizzazione	44.490.718	28/06/2019
Numero di azioni	11.012.554	28/06/2019
Flottante (*)	17,14%	03/06/2019

L’acquisizione dell’ Hotel SHG Verona

Proseguono le azioni finalizzate allo sviluppo dimensionale della società e all’implementazione del Piano Industriale in essere (*)

In data 10 maggio 2019 Nova Re ha perfezionato l’acquisizione dell’Hotel SHG di Verona al prezzo complessivo di euro 7,5 mln corrisposto con riferimento alla quota di comproprietà del 46,352%, tramite l’emissione da parte della Società in favore di Hotel alla Salute S.r.l. di n. 634.379 nuove azioni ordinarie al prezzo di Euro 5,48, per un controvalore complessivo di euro 3,5 milioni, e con riferimento alla restante quota di comproprietà del 53,648%, tramite compravendita a fronte del riconoscimento di un prezzo in favore di Hotel alla Salute S.r.l., complessivamente pari ad euro 4 milioni, di cui euro 1 milione anticipato dalla Società in data 27 dicembre 2018, euro 1,2 milioni versato in data 10 maggio 2019 e il saldo mediante accollo del debito in linea capitale (per euro 1,8 milioni) gravante sull’asset. In pari data è divenuto efficace il contratto di locazione sottoscritto in data 27 dicembre 2018 tra la Società, in qualità di locatore, e SHG Verona S.r.l., in qualità di conduttore, della durata di 18 anni con rinnovo automatico di 9 anni in 9 anni e con canone annuo pari al 18% per cento del fatturato annuo lordo dell’azienda alberghiera condotta nell’Immobile di Verona, con un canone annuo minimo garantito pari per i primi tre anni ad Euro 450 mila. A decorrere dal quarto anno, il canone annuo minimo garantito sarà pari alla media aritmetica dei canoni annui effettivamente percepiti nel triennio precedente, fermo restando che in ogni caso non potrà essere inferiore a quello del triennio precedente.

*(*) In data **24 luglio 2019**, la Società ha informato di aver affidato ad **Houlihan Lokey S.p.A**. l’incarico di advisory per l’aggiornamento del Piano Industriale e per il supporto nell’individuazione e valutazione di opportunità di mercato per lo sviluppo e la crescita del business, coerentemente con quanto emergerà dal nuovo Piano Industriale. All’esito di un beauty contest tra primarie società di advisory, la Società ha ritenuto opportuno affidare l’incarico di consulenza per i servizi e le attività sopra indicate ad Houlihan Lokey S.p.A., società leader nel settore con un importante network internazionale.*

Portafoglio attuale di elevata qualità e diversificato

Portafoglio attuale

Si precisa che il portafoglio immobiliare gestito, e di seguito descritto, riflette i diritti proprietari e gli accordi contrattuali e tiene pertanto conto dell'immobile di Verona anche se dal punto di vista contabile, tale asset, figura iscritto nell'attivo patrimoniale come attività finanziaria al fair value, anziché come investimento immobiliare ai sensi dello IAS 40, in ragione di una opzione di riacquisto in capo al venditore in essere sino al 28 febbraio 2020.

Portafoglio a reddito e quasi interamente locato

Portafoglio diversificato

Conduttori di elevato standing

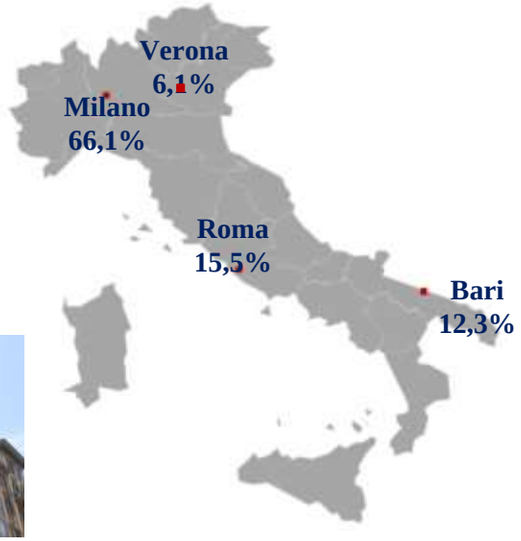
Numero di immobili	7
Superficie commerciale	28.048 mq
GAV	122,6 €/Mln
Loan to Value	5%
NAV	59,4 €/Mln
CAP Rate	5,2%
GAV €/m^2	4.369
WALT[(1)]	6,0/ 9,3 anni
Tasso di occupazione	98,7%

Via Spadari
Milano

Via Cortese
Roma

Via Cuneo
Milano

Corso San Gottardo
Milano



Hotel
SHG Verona

Via Zara
Roma

Via Dioguardi
Bari

1) WALT (Weighted Average Lease Term), scadenza media ponderata dei contratti di locazione, con riferimento alla 1° opzione di uscita / scadenza del contratto.

Profit & Loss al 30 giugno 2019

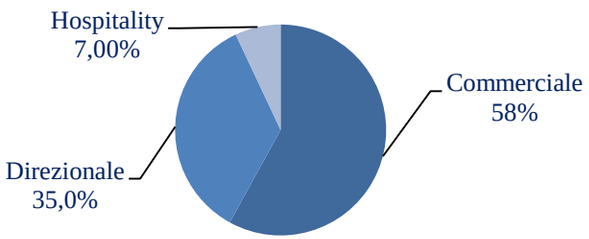
I ricavi da locazione hanno subito nel primo semestre 2019 una contrazione del 31% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quando concorrevano al risultato anche i canoni di locazione dell'asset di Via Pisani in Milano, venduto poi nel luglio 2018. Sulla variazione impatta inoltre la riduzione dei ricavi da locazione dell'immobile di Bari, Via Dioguardi a seguito del cambio di conduttore e dei lavori di ristrutturazione, valorizzazione e personalizzazione che hanno comportato un canone ridotto per il primo semestre 2019; si segnala che nel secondo semestre 2019, con la consegna dell'intero immobile ristrutturato al conduttore, il canone contrattuale entrerà a regime per complessivi euro 963 mila su base annua. Con riferimento all'immobile di Verona, i proventi da locazione, in ragione del trattamento contabile dell'asset derivante dal diritto di opzione in capo al venditore, sono classificati alla voce "Proventi e Oneri finanziari netti" anziché tra i ricavi da locazione. Incidono sull' andamento economico del primo semestre anche costi non ricorrenti connessi ai lavori di riqualificazione in corso e costi one-off principalmente di natura corporate.

€ mln	30/06/2019	30/06/2018	Δ Y-Y
Rents	2,7	3,9	(1,1)
Real estate operating expenses	(0,7)	(0,8)	0,1
NOI	**2,0**	**3,1**	**(1,0)**
NOI margin (%)	**75%**	**80%**	**n.m.**
Realized capital gain / loss	0,0	1,2	(1,2)
Corporate Costs	(2,1)	(1,6)	(0,5)
Corporate costs / Rents	*77%*	*41%*	
EBITDA	**(0,1)**	**2,7**	**(2,8)**
EBITDA margin (%)	**-2%**	**70%**	**n.m.**
Net D&A and other impairment losses	0,1	(0,0)	0,1
Net movement in fair value	1,3	0,0	1,3
EBIT	**1,3**	**2,7**	**(1,4)**
EBIT margin (%)	**49%**	**70%**	**n.m.**
Net interest expenses	(1,0)	(1,9)	0,9
EBT	**0,4**	**0,8**	**(0,4)**
EBT margin (%)	**13%**	**20%**	**n.m.**
Taxes	(0,0)	(0,1)	0,0
NET INCOME	**0,3**	**0,7**	**(0,4)**
NET INCOME margin (%)	**12%**	**19%**	**n.m.**

Portafoglio attuale di elevata qualità e diversificato

Portafoglio attuale: destinazione d'uso, conduttori e WALT

Destinazione d'uso - *% su canone stab.to*



WALT[1]

Asset	Prima Scadenza/ WALT	Seconda Scadenza/ WALT	Tasso di occupazione (%)
Milano - Via Spadari	8,5	12,6	100,0%
Milano - Via Cuneo	8,5	12,6	100,0%
Milano - Corso San Gottardo	0,5	12,6	100,0%
Roma - Via Zara	0,2	1,4	87,5%
Roma - Via Cortese	2,3	2,3	100,0%
Bari - Via Dioguardi	5,5	11,5	100,0%
Verona - Hotel SHG	17,9	26,9	100%
Totale Portafoglio	**6,0**	**9,3**	**98,7%**

Top 5 Conduttori

Milano Via Spadari
Milano Via Cuneo
Milano C.so S. Gottardo

www.ovs.it

Società quotata alla Borsa di Milano; leader nel mercato italiano della moda; più di 1.200 punti vendita
Negozi strategici per OVS in punti cardine della città.

Bari Via Dioguardi

Ministero della Giustizia

www.procura.bari.giustizia.it

L'immobile era affittato a Telecom Italia SpA e, a partire da dicembre 2018, è diventato la sede del Tribunale di Bari e della Procura della Repubblica.
Situato in uno dei rioni dall'aspetto più moderno di Bari, per la presenza di palazzi alti e attività commerciali.

Roma Via Zara

www.canadainternational.gc.ca/italy-italie/

Sede dell'Ambasciata dal 2007
Il palazzo si trova nel Quartiere Trieste, zona ricca di immobili di pregio anni Trenta, in cui sono presenti anche gli eleganti villini residenziali del liberty romano e del noto quartiere Coppedè.

Roma Via V. Cortese

www.gdf.gov.it

La proprietà è locata alla Guardia di Finanza.

Verona Hotel HSG

www.shghotelverona.com

L'hotel è situato sulla via principale di accesso al centro cittadino. Classificato 4 stelle, occupa un edificio di 7 piani.
Costruito nel 1962 e ristrutturato completamente nel 2000 e parzialmente nel 2011, è dotato di ampi parcheggi esterni, hall ristorante e bar, sale meeting con 112 camere di varia tipologia e modernamente dotate.

(1) Weighted Average Lease Term (WALT), scadenza media ponderata dei contratti di locazione, con riferimento alla 1° opzione di uscita / scadenza del contratto.

Attività di asset management e valorizzazione H1 2019

Rotazione del portafoglio

Hotel SHG Verona, Via Unità d'Italia, Verona

Maggio - Perfezionata con Hotel alla Salute S.r.l. l'acquisizione dell'Immobile di Verona al prezzo complessivo di euro 7,5 mln.

Attività di asset management e gestione dei tenants

Via Zara, Roma

Avviati i colloqui con l'Ambasciata del Canada, principale conduttore dell'immobile per il rinnovo del contratto di locazione in scadenza nel mese di luglio 2019 e prorogato fino al 31 dicembre 2019

Via S. Gottardo, Milano

A seguito della disdetta formale del contratto di locazione in essere con OVS S.p.A. con decorrenza dalla data del 27 dicembre 2019 sono proseguite le trattative con il conduttore per la definizione di un nuovo accordo commerciale e l'eventuale sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione.

Hotel SHG Verona, Via Unità d'Italia, Verona

Con l'acquisizione dell'Hotel di Verona ha trovato decorrenza il contratto di locazione con la SHG Hotel Verona S.r.l. (stipulato nel dicembre 2018) della durata di 18 anni + 9 anni. Tale contratto prevede, per i primi 3 anni, un canone pari al 18% del fatturato annuo lordo dell'azienda alberghiera con un canone annuo minimo garantito pari ad euro 450 mila. A decorrere dal 4 anno il canone annuo minimo garantito da corrispondere fino alla scadenza del contratto sarà pari alla media aritmetica dei canoni annui percepiti nel triennio precedente (il canone minimo garantito non potrà essere inferiore a quello del triennio precedente).

Attività di Riqualificazione

Via Cuneo, Milano

Rispetto agli accordi intercorsi con il conduttore nel 2018 è stato concordato che l'intervento di riqualificazione dell'immobile da parte del conduttore verrà realizzato entro la fine del 2019. Rispetto agli accordi stipulati, si è convenuto con il conduttore che importo minimo della *capex contribution* sarà pari a euro 0,7 mln con un conseguente aumento del canone pari a Euro 35 mila.

Via Dioguardi, Bari

Nell'arco del primo semestre 2019 sono state consegnate progressivamente le superfici al conduttore in linea con il termine dei lavori di riqualificazione, ristrutturazione e personalizzazione dei piani e dell'intero immobile. La consegna definitiva dell'immobile al conduttore e l'entrata a regime del contratto di locazione sono avvenuti in data 9 agosto 2019 a seguito della completa realizzazione dei lavori sull'immobile.

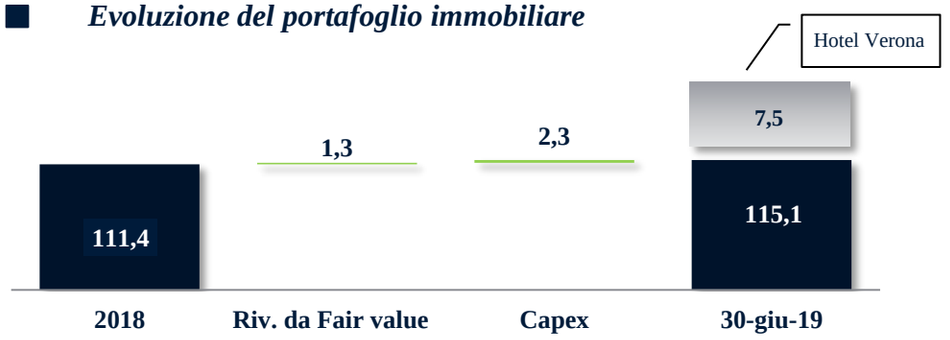
Via Zara, Roma

Avviati i lavori di riqualificazione e valorizzazione dell'immobile per complessivi euro 1,5 mln.

Balance sheet al 30 giugno 2019

Nel corso del primo semestre del 2019 la società ha continuato a muoversi lungo il percorso della valorizzazione del portafoglio esistente ed il consolidamento delle posizioni reddituali degli immobili attraverso la rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza o disdettati, così come avvenuto già nello scorso esercizio.
Parallelamente sono proseguite le azioni volte allo sviluppo dimensione del portafoglio.

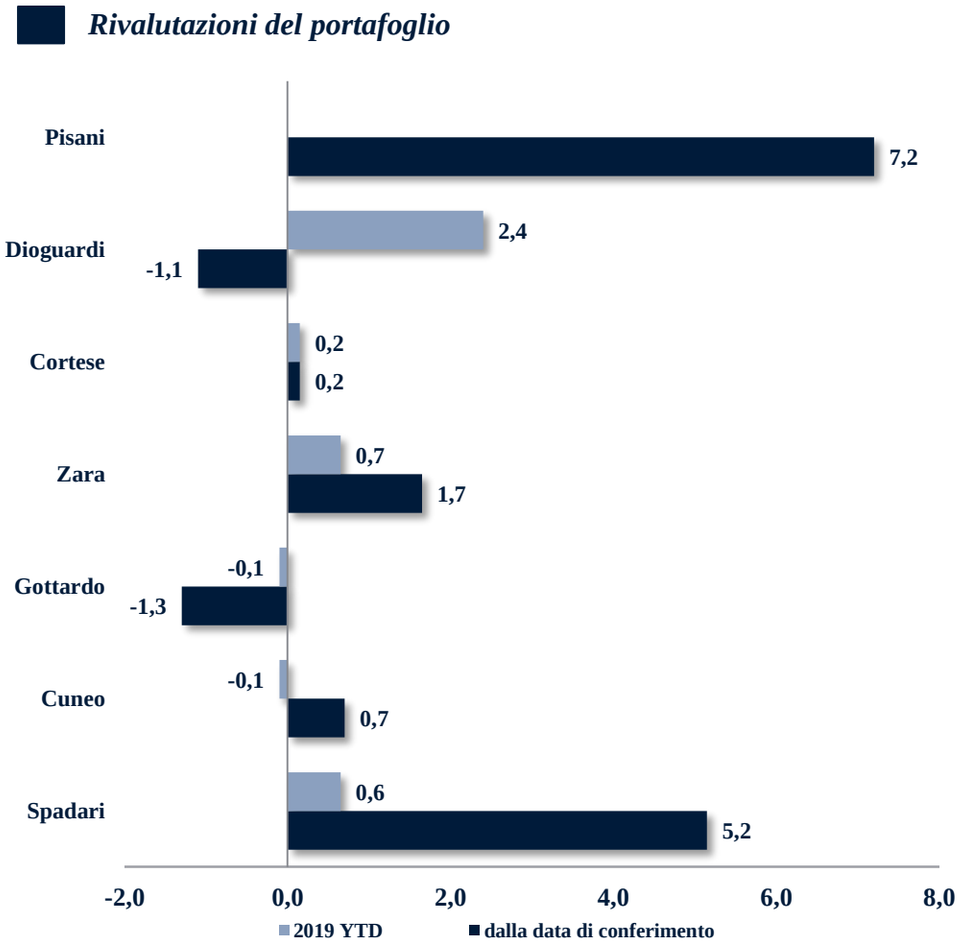
Evoluzione del portafoglio immobiliare



€ mln	30/06/2019	31/12/2018	Δ Y-Y
Fixed assets	117,1	111,4	5,7
Financial instruments	17,9	10,9	7,0
Net working capital	(2,7)	(0,7)	(2,0)
NET CAPITAL EMPLOYED	**132,2**	**121,6**	**10,6**
Equity	67,9	67,1	0,8
Gross Debt	65,6	61,5	4,1
Other financial activities	0,0	0,0	0,0
Other financial liabilities	2,1	1,6	0,5
Cash and cash equivalents	(2,9)	(8,0)	5,2
Net financial position	**64,8**	**55,1**	**9,7**
Other non current assets/liabilities	(0,5)	(0,5)	0,1
SOURCES	**132,2**	**121,6**	**10,6**

Valorizzazione del portafoglio al 30 giugno 2019

L'attività di asset management condotta ha portato ad un aumento del valore degli immobili di euro 3,7 mln, pari a + 3,3% ([1]). Dalla data del conferimento, avvenuto nell'agosto 2017, la rivalutazione del portafoglio è pari a euro 12,5 mln (+ 9,2%).



([1]) *Include effetti da rivalutazioni e svalutazioni da fair value, incrementi da capex e capital gain realizzati.*

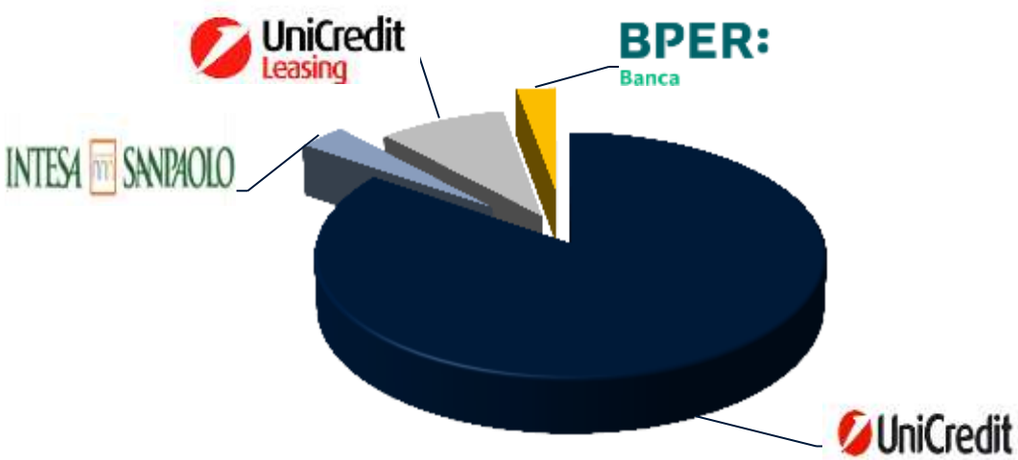
Struttura finanziaria e indebitamento 1/2

Al 30 giugno, la struttura di debito è costituita da mutui ipotecari relativi agli immobili per un valore nominale (escluso costo amm.to) complessivo pari a euro 57,4 mln (di cui euro 53,5 mln è riferibile al mutuo Unicredit perfezionato nel 2017) e da un leasing immobiliare per euro 5,7 mln.
L'acquisizione dell'Hotel di Verona ha comportato l'accollo del debito bancario gravante sull'immobile per euro 1,8 mln; tale il debito è stato estinto in data 16/07/2019 attraverso l'ottenimento di un nuovo finanziamento pari a euro 3,4 mln in capo a Nova Re.

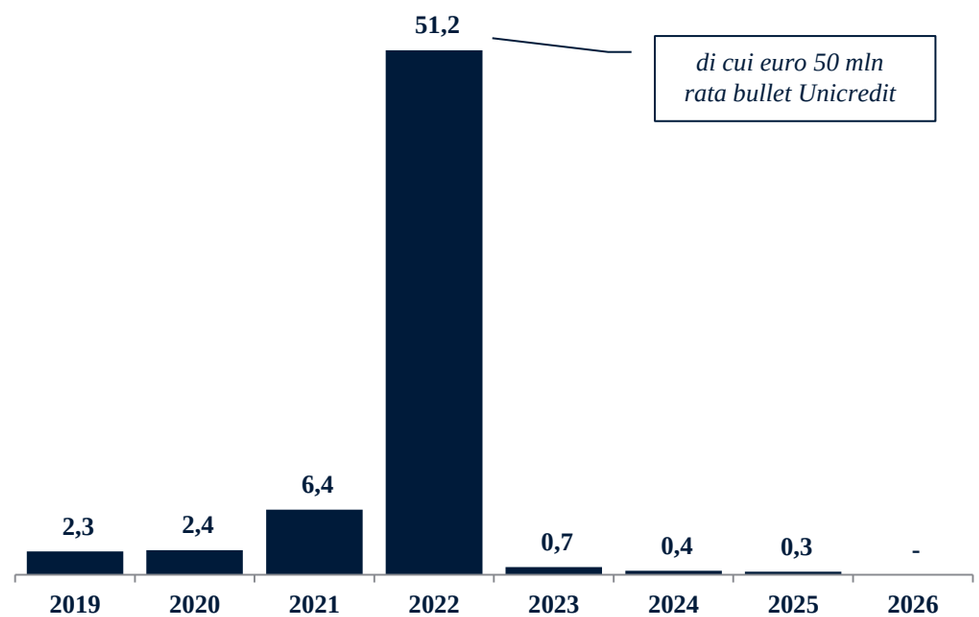
Partners finanziari di primario standing

Durata residua media	3,5 anni
Loan to Value (1)	52%
Costo del debito (2)	3,30 bps
% copertura hedging	85%

Breakdown del debito di lungo termine al 30 giugno 2019 (milioni di Euro)



Maturity profile (milioni di Euro)

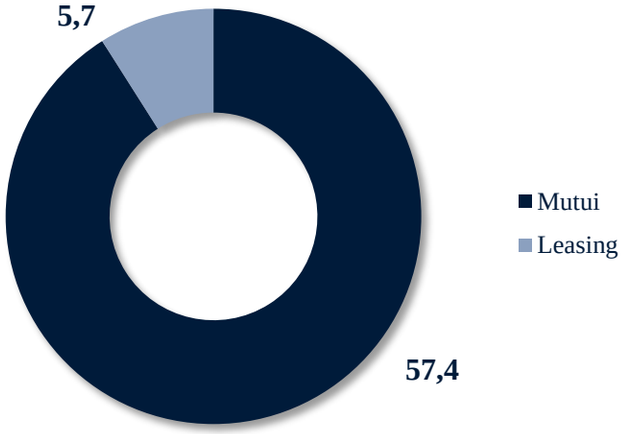


(1) Include l'immobile di Verona.
(2) Include i costi di hedging.

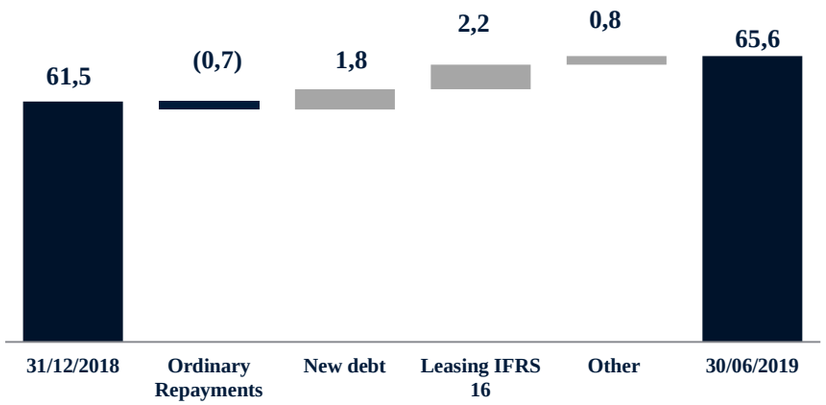
Struttura finanziaria e indebitamento 2/2

€ mln	30/06/2019	31/12/2018	Δ Y-Y
Cash and equivalents	2,9	8,0	(5,2)
Short term debt	(5,7)	(2,3)	(3,4)
Other current financial liabilities	(0,6)	(0,6)	(0,1)
Current Net Financial Position	**(3,4)**	**5,2**	**(8,6)**
Long term debt	(59,9)	(59,2)	(0,7)
Other non current financial liabilities	(1,4)	(1,0)	(0,4)
Non Current Net Financial Position	**(61,4)**	**(60,2)**	**(9,3)**
Net Financial Position	**(64,8)**	**(55,1)**	**(9,7)**

Breakdown del debito di lungo termine al 30 giugno 2019 (1)



Evoluzione del Gross Debt (milioni di Euro)



L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2019 è pari a euro 64,8 mln (euro 55,1 mln al 31 dicembre 2018).
Escludendo l'impatto della prima applicazione del principio IFRS 16, al 1° gennaio 2019, per euro 2,2 mln e la variazione negativa del mark to market dello strumento derivato IRS a copertura dei flussi di cassa derivanti dall'esposizione al rischio tasso di interesse per euro 500 mila, i Debiti verso banche e altri finanziatori si incrementano per euro 1,8 milioni a seguito dell'accollo del debito in linea capitale gravante sull'Immobile di Verona. L'assorbimento di cassa è principalmente imputabile al sostenimento di interventi di riqualificazione sull'immobile di Bari, alla finalizzazione dell'acquisizione dell'Hotel sito in Verona e al pagamento del dividendo straordinario nel mese di maggio 2019.

(1) Escluso effetto costo ammortizzato.

Indicatori di performance EPRA

	Euro mln	Euro per azione
EPRA Earning	**(1,3)**	**(0,1)**
EPRA NAV	**69,8**	**6,3**
EPRA NNNAV	**67,9**	**6,2**
EPRA Net Initial Yield	**3,9%**	
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	**4,1%**	
EPRA vacancy rate	**1,6%**	
EPRA Cost ratio (inclusi costi per vacancy)	**105%**	

Di seguito si riportano le definizioni di ogni indicatore:

- ✓ **EPRA Eearnings:** rappresenta la performance operative della società al netto dell'adeguamento di fair value, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci che non rappresentano le attività caratteristiche.
- ✓ **EPRA NAV:** rappresenta il fair value degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il *fair value* degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.
- ✓ **EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV):** rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo *il fair value* delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali *(i)*gli strumenti finanziari di copertura, *(ii)* il debito finanziario e *(iii)* le imposte differite.
- ✓ **EPRA Net Initial Yield:** è un indice di misurazione delle performances ed esprime il rapporto tra i redditi di locazione di fine periodo annualizzati, al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del patrimonio immobiliare.
- ✓ **EPRA "Topped-up" Net Initial Yield:** è un indice di misurazione delle performances ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).
- ✓ **EPRA Vacancy rate:** misura il tasso di sfitto (vacancy) del portafoglio come rapporto tra il presumibile canone di mercato (ERV) degli spazi non locati e l'ERV dell'intero portafoglio.
- ✓ **EPRA Cost ratio:** percentuale dei costi operativi e generali sui ricavi lordi di locazione

Dettagli sul Portafoglio Attuale

Si precisa che il portafoglio immobiliare gestito, e di seguito descritto, riflette i diritti proprietari e gli accordi contrattuali e tiene pertanto conto dell'immobile di Verona anche se dal punto di vista contabile, tale asset, figura iscritto nell'attivo patrimoniale come attività finanziaria al fair value, anziché come investimento immobiliare ai sensi dello IAS 40, in ragione del diritto di riacquisto in capo al venditore in essere sino al 28 febbraio 2020.

Città	Indirizzo	Conduttore	Asset class	Superficie GLA	Occupancy rate	GAV € mln	DEBT €/mln	Loan to Value	Scadenza debito	NAV €/mln	Canone €/mnl	Cap Rate	WALT
Milano	Via Spadari, 2	OVS	Retail	1.263	100,00%	40,8	22,2	55%	2022	18,5	1,5	3,8%	8,5
Milano	Via Cuneo, 2	OVS	Retail	3.360	100,00%	24,9	14,2	57%	2022	10,7	1,1	4,6%	8,5
Milano	Corso San Gottardo, 29-31	OVS	Retail	2.523	100,00%	15,3	10,6	70%	2022	4,7	1,0	6,6%	0,5
Roma	Via Zara, 28-30	Ambasciata Canadese, Dico Spa	Direzionale	3.027	87,5%	12,3	6,4	53%	2022	5,8	0,7	5,4%	0,1 0,5
Roma	Via V. Cortese 143	Guardia di Finanza	Direzionale	2.634	100,00%	6,8	2,1	32%	2024	4,6	0,6	8,7%	2,3
Bari	Via Dioguardi 1	Procura della Repubblica	Direzionale	10.650	100,00%	15,1	5,7	38%	2021	9,4	1,0	6,4%	5,5
Verona	Via Unità d'Italia, 346	SHG Verona S.r.l.	Hospitality	4.590	100,00%	7,5	1,8	24%	2025	5,7	0,5	6,0%	17,9
Totale				28.047	98,6%	122,6	63,1	52%		59,4	6,3	5,2%	6,0

Milano - Via Spadari, 2

Via Spadari, 2, Milano	
Valore (€M)	40,8
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	1.991 m²
Superficie commerciale	1.263 m²
Canone attuale (€M)	1,53
Tasso di occupazione	100%
Conduttore	Singolo conduttore (OVS)
Condizioni contratto di locazione	Decorrenza 28/12/2018 I scadenza 27/12/2027 II scadenza 27/12/2031 No *break option* per i primi 9 anni
Scadenza del debito	2022
LTV	55%
Finanziamento	Mutuo / Unicredit
Descrizione	Ubicato nel centro storico di Milano, vicino Piazza Duomo, in un'importante zona commerciale. Eccezionale accesso al trasporto pubblico. La proprietà è in eccellenti condizioni.

Milano - Via Cuneo, 2

Via Cuneo, 2, Milano	
Valore (€M)	24,9
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	5.476 m²
Superficie commerciale	3.360 m²
Canone attuale (€M)	1,1
Tasso di occupazione	100%
Conduttore	Singolo conduttore (OVS)
Condizioni contratto di locazione*	Decorrenza 28/12/2018 I scadenza 27/12/2027 II scadenza 27/12/2031 No *break option* per i primi 9 anni
Scadenza del debito	2022
LTV	57%
Finanziamento	Mutuo / Unicredit
Descrizione	Ubicato accanto a Piazza Piemonte, un rinomato distretto commerciale di Milano. Eccellente accesso al trasporto pubblico. La proprietà è in condizioni moderatamente buone.

Milano - Corso San Gottardo, 29/31

Corso San Gottardo, 29/31, Milano	
Valore (€M)	15,3
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	4.234 m²
Superficie commerciale	2.523 m²
Canone attuale (€M)	1,0
Tasso di occupazione	100%
Conduttore	Singolo conduttore (OVS)
Condizioni contratto di locazione	Stipulato dicembre 2007; Pervenuta disdetta con decorrenza 27/12/2019 In fase di negoziazione eventuale nuovo contratto di locazione
Scadenza del debito	2022
LTV	70%
Finanziamento	Mutuo / Unicredit
Descrizione	Ubicato in una zona semicentrale con numerose attività commerciale in una strada che finisce a Piazza XXIV Maggio. L'area è ben servita e collegata al centro dal trasporto pubblico. La proprietà è in buone condizioni.

Roma - Via Zara, 28/30

Via Zara, 28/30, Roma	
Valore (€M)	12,3
Destinazione d'uso	Direzionale
Superficie lorda	3.986 m²
Superficie commerciale	3.027 m²
Canone attuale (€M)	0,7
Tasso di occupazione	87,5%
Conduttore	Ambasciata del Canada e Dico SpA
Condizioni contratto di locazione	Dico: stipulato nel 2014; durata 6+6 Ambasciata: proroga al 31/12/2019. In fase di negoziazione nuovo contratto di locazione della durata di 6+6 anni
Scadenza del debito	2022
LTV	53%
Finanziamento	Mutuo / Unicredit
Descrizione	Ubicato in una zona semicentrale di Roma. Quest'area è caratterizzata dalla presenza di palazzi a destinazione d'uso direzionale o residenziale con attività commerciali al piano terra. Buon accesso al trasporto pubblico. La proprietà è in condizioni moderatamente buone.

** È stato avviato un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'immobile da concludersi entro il 2019 per un importo totale dei lavori pari a € 1.500.000. Una volta conclusi i lavori, il canone di locazione corrisposto dall'Ambasciata del Canada sarà pari a € 550.000.*

Roma – Via Vinicio Cortese

Via Vinicio Cortese, Roma	
Valore (€M)	6,8
Destinazione d'uso	Direzionale
Superficie lorda	3.870 m²
Superficie commerciale	2.634 m²
Canone attuale (€M)	0,6
Tasso di occupazione	100%
Conduttore	Singolo conduttore (Guardia di Finanza)
Condizioni contratto di locazione	Stipulato nel 2006; scadenza 30/09/2021
Scadenza del debito	2023-2024
LTV	32%
Finanziamento	2 Mutui / Intesa San Paolo
Descrizione	Ubicato a ridosso del Grande Raccordo Anulare. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni residenziali. Nel quartiere è presente il celebre Istituto Nazionale Tumori Regina Elena – Istituto Dermatologico San Gallicano, centro ospedaliero privato di primaria importanza.

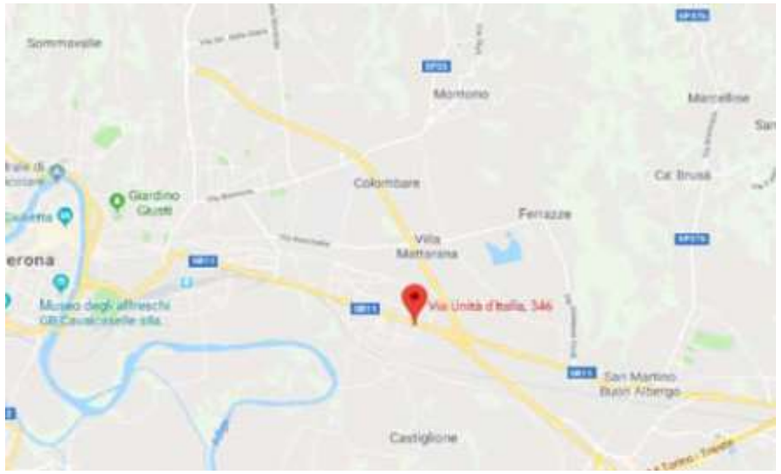
Bari - Via Dioguardi, 1

Via Dioguardi, 1, Bari	
Valore (€M)	15,1
Destinazione d'uso	Direzionale
Superficie lorda	15.410 m^2
Superficie commerciale	10.650 m^2
Canone attuale (€M)	1,0
Tasso di occupazione	100%
Conduttore	Singolo conduttore (Ministero Giustizia)
Condizioni contratto di locazione	Decorrenza dal 01/01/2019. Durata 6+6 Sede della Procura e Tribunale di Bari
Scadenza del debito	2021
LTV	38%
Finanziamento	Leasing / Unicredit Leasing
Descrizione	Ubicato in un'area semicentrale caratterizzata dalla presenza di diversi palazzi direzionali. L'area è facilmente accessibile tramite la S.S. Adriatica, mentre il centro di Bari è a circa 4 km. È in fase conclusiva un intervento di riqualificazione *taylor made* sull'immobile per un importo totale di € 3,5 mln

Nota: ove diversamente indicato, i dati si riferiscono al 31/12/2018.

Verona - Via Unità d'Italia, 346

Via Unità d'Italia 346, Verona	
Valore (€M)	7,5
Destinazione d'uso	Hospitality
Superficie lorda	6.640 m^2
Superficie commerciale	4.590 m^2
Canone attuale (€M)	0,45 (1)
Tasso di occupazione	100%
Conduttore	Singolo conduttore (SHG Verona S.r.l.)
Condizioni contratto di locazione	Decorrenza dal 10/05/2019. Durata 18+9 SHG Verona S.r.l.
Scadenza del debito	2025
LTV	24%
Finanziamento	Mutuo / Bper (2)
Descrizione	Situato in una area periferica di Verona, ma sulle vie principali di accesso al centro cittadino (uscita Verona Est), il che rende attrattiva la struttura sia per attività congressuali o ricettive e ristorative. Facilmente raggiungibile con mezzi pubblici e ben collegato con la stazione centrale Porta Nuova di Verona che dista 7 km mentre il Centro Fieristico è distante 8 km. È raggiungibile in 20 minuti dall'aeroporto internazionale "Catullo" di Verona.



(1) canone minimo garantito.
(2) Il debito è stato estinto in data 16/07/2019 attraverso l'ottenimento di un nuovo finanziamento pari a Euro 3,4 mln in capo a Nova Re.

DISCLAIMER

This presentation has been prepared by and is the sole responsibility of NOVA RE SPA SIIQ (the "Company") for the sole purpose described herein. In no case may it or any other statement (oral or otherwise) made at any time in connection herewith be interpreted as an offer or invitation to sell or purchase any security issued by the Company or its subsidiaries, nor shall it or any part of it nor the fact of its distribution form the basis of, or be relied on in connection with, any contract or investment decision in relation thereto.

The content of this document has a merely informative and provisional nature and is not to be construed as providing investment advice. The statements contained herein have not been independently verified. No representation or warranty, either express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness, correctness or reliability of the information contained herein. Neither the Company nor any of its representatives shall accept any liability whatsoever (whether in negligence or otherwise) arising in any way in relation to such information or in relation to any loss arising from its use or otherwise arising in connection with this presentation. The Company is under no obligation to update or keep current the information contained in this presentation and any opinions expressed herein are subject to change without notice. This document is strictly confidential to the recipient and may not be reproduced or redistributed, in whole or in part, or otherwise disseminated, directly or indirectly, to any other person.

The information contained herein and other material discussed at the presentation may include forward-looking statements that are not historical facts, including statements about the Company's beliefs and current expectations. These statements are based on current plans, estimates and projections, and projects that the Company currently believes are reasonable but could prove to be wrong. However, forward- looking statements involve inherent risks and uncertainties. We caution you that a number of factors could cause the Company's actual results to differ materially from those contained or implied in any forward- looking statement. Such factors include, but are not limited to: trends in company's business, its ability to implement cost-cutting plans, changes in the regulatory environment, its ability to successfully diversify and the expected level of future capital expenditures. Therefore, you should not place undue reliance on such forward-looking statements. Past performance of the Company cannot be relied on as a guide to future performance. No representation is made that any of the statements or forecasts will come to pass or that any forecast results will be achieved.

By attending this presentation or otherwise accessing these materials, you agree to be bound by the foregoing limitations.