

Risultati finanziari al 31 dicembre 2019



Indice

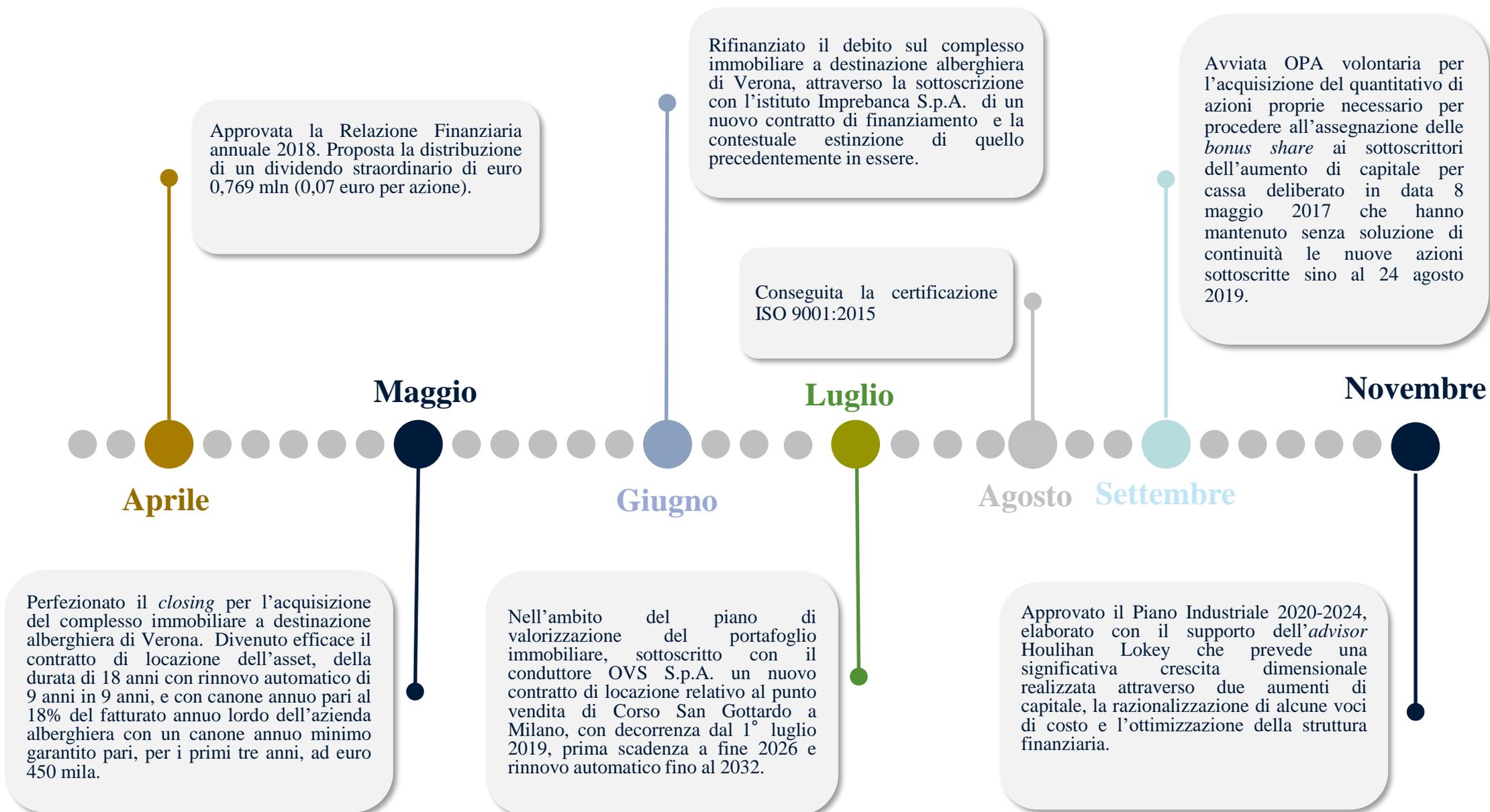


Key facts

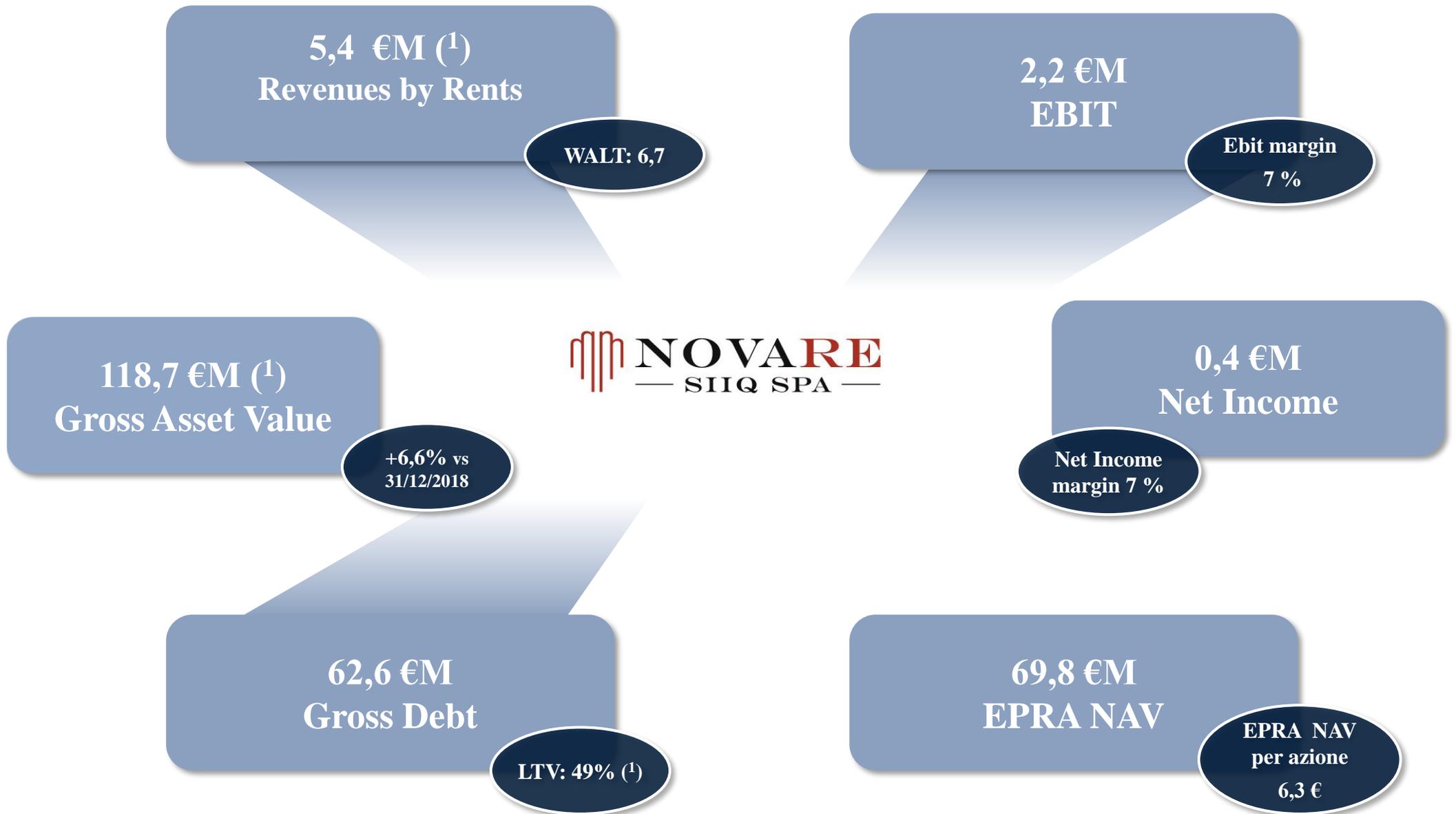
Risultati finanziari FY 2019

Dettagli sul portafoglio immobiliare

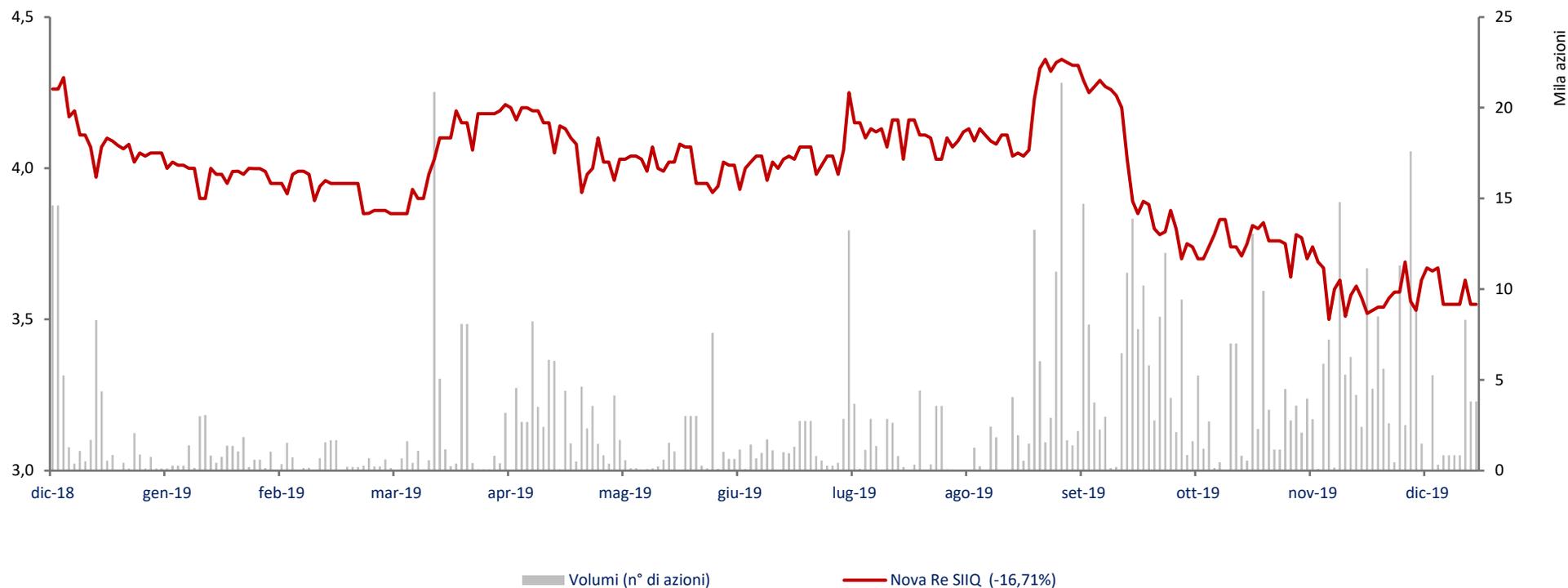
2019 Key facts



FY 2019 - NovaRe in cifre



Andamento del titolo nell'esercizio 2019



	Euro	Data
Prezzo Minimo	3,3400	22/11/2019
Prezzo Massimo	4,4000	15/04/2019
Ultimo Prezzo ufficiale	3,5500	30/12/2019
Capitalizzazione	39.094.567	31/12/2019
Numero di azioni	11.012.554	31/12/2019
Flottante (*)	17,12%	18/10/2019

(*) Esclude le partecipazioni di Sorgente SGR S.p.A. in a.s., del Fondo Pensione per il personale dell'ex Banca di Roma, dell'Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Preti Commerciali e dell'Hotel alla Salute.

Portafoglio attuale di elevata qualità e diversificato

Portafoglio attuale

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 ⁽²⁾
GAV	126,2 €/Mln
Loan to Value	49%
NAV	64,5 €/Mln
CAP Rate	5,0%
GAV €/m ²	4.499
WALT ⁽¹⁾	6,7/10,9 anni
Tasso di occupazione	98,7%



Via Spadari
Milano



Via Cortese
Roma



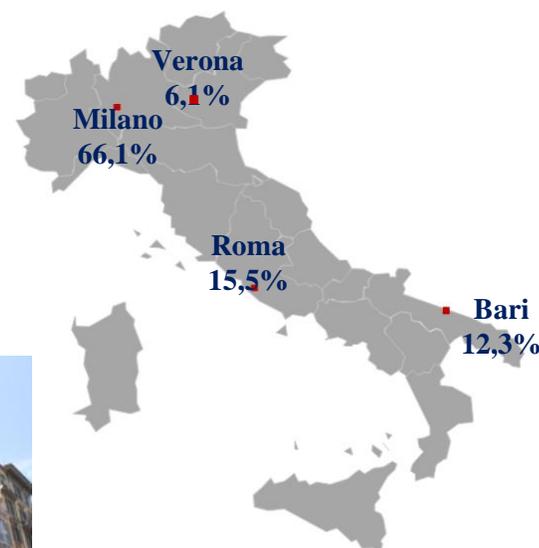
Via Cuneo
Milano



Corso San Gottardo
Milano



Via Zara
Roma



Hotel
SHG Verona



Via Dioguardi
Bari

⁽¹⁾ WAL T (Weighted Average Lease Term), scadenza media ponderata dei contratti di locazione.

⁽²⁾ Si evidenzia che talune variazioni, rispetto al 31 dicembre 2018, delle superfici sopra riportate derivano da differenti considerazioni di ragguglio operate dal nuovo esperto indipendente Axia Re S.p.A. incaricato della valutazione del portafoglio immobiliare a partire dal 30 giugno 2019.

Profit & Loss al 31 dicembre 2019

I ricavi da locazione hanno subito nel corso del 2019 una contrazione del 21 % rispetto all'anno precedente, quando concorrevano al risultato anche i canoni di locazione dell'immobile 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, avvenuta nel mese di agosto, il canone contrattuale è entrato a regime per complessivi euro 963.000 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. Hanno inciso sull'andamento economico complessivo anche costi non ricorrenti connessi ai lavori di riqualificazione in corso e costi one-off principalmente di natura corporate.

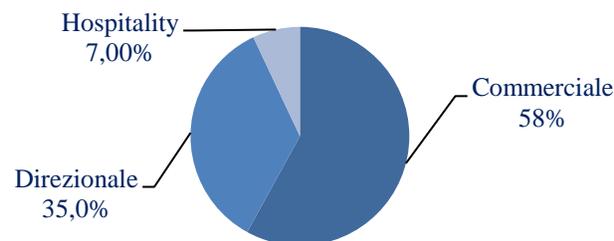
€ mln	31/12/2019	31/12/2018	Δ Y-Y
Rents	5,4	6,8	(1,3)
Real estate operating expenses	(1,3)	(1,5)	0,2
NOI	4,2	5,3	(1,1)
NOI margin (%)	77%	78%	n.m.
Realized capital gain / loss	0,0	1,3	(1,3)
Corporate Costs	(4,0)	(3,8)	(0,3)
<i>Corporate costs / Rents</i>	<i>74%</i>	<i>56%</i>	
EBITDA	0,1	2,8	(2,6)
EBITDA margin (%)	3%	41%	n.m.
Net D&A and other impairment losses	(1,1)	(0,2)	(0,9)
Net movement in fair value	3,2	2,7	0,5
EBIT	2,2	5,3	(3,1)
EBIT margin (%)	41%	78%	n.m.
Net interest expenses	(2,0)	(3,4)	1,4
EBT	0,2	1,9	(1,7)
EBT margin (%)	4%	28%	n.m.
Taxes	0,2	0,0	0,1
NET INCOME	0,4	1,9	(1,6)
NET INCOME margin (%)	7%	28%	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	8,0	12,0	100,0%
Milano - Via Cuneo	8,0	12,0	100,0%
Milano - Corso San Gottardo	6,5	12,5	100,0%
Roma - Via Zara	1,3	1,3	87,5%
Roma - Via Cortese	1,8	1,8	100,0%
Bari - Via Dioguardi	5,0	11,0	100,0%
Verona - Hotel SHG	17,4	26,4	100%
Totale Portafoglio	6,7	10,9	98,7%

Top 5 Conduttori

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



Società quotata alla Borsa di Milano; leader nel mercato italiano della moda; più di 760 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.

Attività di asset management e valorizzazione FY 2019 1/2

Rotazione del portafoglio

Hotel SHG Verona, Via Unità d'Italia, Verona

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

Nei primi mesi del 2020 il gruppo di riferimento del conduttore ha manifestato la volontà di procedere al riacquisto dell'immobile sulla base degli accordi sottoscritti nel corso del 2019. Gli aspetti relativi all'eventuale riacquisto dell'immobile da parte del gruppo di appartenenza del conduttore sono in corso di negoziazione tra le parti.

Via Zara, Roma

Nel corso dell'anno sono proseguiti 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, nelle more dell'intervento di riqualificazione dell'immobile, fino al 31 gennaio 2020, quando è stato sottoscritto il nuovo contratto di locazione avente le seguenti principali caratteristiche:

Decorrenza: 1 febbraio 2020

Durata: 6+6 anni

Canone di locazione: euro 550.000

Rimborsi costi di gestione a carico del conduttore:

Spese amministrative: 2% del canone di locazione annuo volta per volta vigente

Spese di gestione e manutenzione con *cap* del 5% del canone di locazione annuo volta per volta vigente.

Via S. Gottardo, Milano

Sono proseguite le attività di riposizionamento commerciale del negozio, a seguito della ricezione della disdetta formale dal contratto di locazione ricevuta dal conduttore OVS S.p.A. nel mese di novembre 2018. A conclusione di detto processo di *asset management*, la società ha trovato un accordo con il conduttore per la finalizzazione di un nuovo contratto di locazione commerciale (sottoscritto successivamente in data 7 febbraio 2020), di cui si riportano sinteticamente di seguito le principali caratteristiche:

Decorrenza: 1° luglio 2019

Durata: 7 anni + 6 anni

Canone di locazione annuo: euro 1.000.000 ridotto per i primi 7 anni, ad euro 500.000

Facoltà di recesso per il conduttore a partire dall'inizio del quarto anno di locazione, da esercitare con dodici mesi di preavviso

Impegno da parte del conduttore ad eseguire un intervento di riposizionamento *e restyling* del punto vendita entro il mese di marzo 2021

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, della durata di 18 + 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 450.000. 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 asset management e valorizzazione FY 2019 (2/2)

Attività di Riqualificazione

Via Cuneo, Milano

Nel corso del 2019 il conduttore OVS S.p.A. ha realizzato, in coerenza con gli accordi sottoscritti nel 2018, l'intervento di riqualificazione e *restyling* del punto vendita per una spesa totale di circa euro 650.000. Alla data sono in corso le interlocuzioni con il conduttore per definire un nuovo accordo circa le modalità di corresponsione da parte della proprietà della *capex contribution* a cui farà seguito un aumento del canone di locazione annuo di circa euro 33 migliaia di Euro.

Via Dioguardi, Bari

Nel corso dell'anno 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. Nel corso degli ultimi mesi dell'anno ed i primi del 2020 sono stati eseguiti e sono in corso di esecuzione gli ultimi adempimenti tecnico amministrativi dell'intervento.

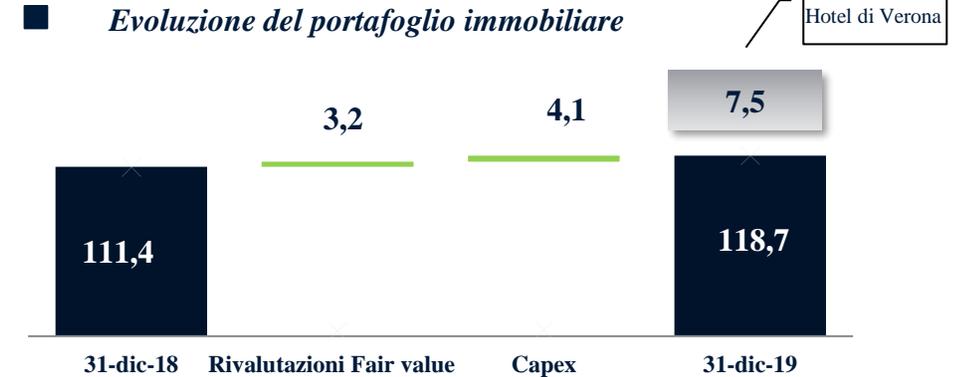
Via Zara, Roma

Nel corso del 2019 l'immobile è stato oggetto di un importante intervento di riqualificazione e valorizzazione che ha visto coinvolti tutti quanti gli ambienti ad eccezione degli uffici locati all'Ambasciata del Canada e di quelli relativi al punto commerciale locato alla Dico S.p.A.. L'incarico di General Contractor è stato affidato alla Società CO.GE.I. Italia Srl che nella esecuzione dell'intervento è stata supportata da un team di professionisti specializzati. L'intervento ha avuto inizio nel mese di giugno 2019 e si è concluso nel mese di gennaio 2020, al netto della sola linea di azione relativa alla riqualificazione delle superfici sfitte al primo piano dell'immobile la cui conclusione è prevista nel primo semestre del 2020.

Balance sheet al 31 dicembre 2019

Nel corso 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.

Con la sottoscrizione dei nuovi contratti di locazione relativi agli immobili Milano, Corso S. Gottardo e di Roma, via Zara, la società vede oggi locate tutte le unità immobiliari disponibili (fatta eccezione per una unità di circa 300 mq dell'immobile di Roma, via Zara in corso di ristrutturazione) con prevalenza di contratti di locazione nuovi e di lunga durata.

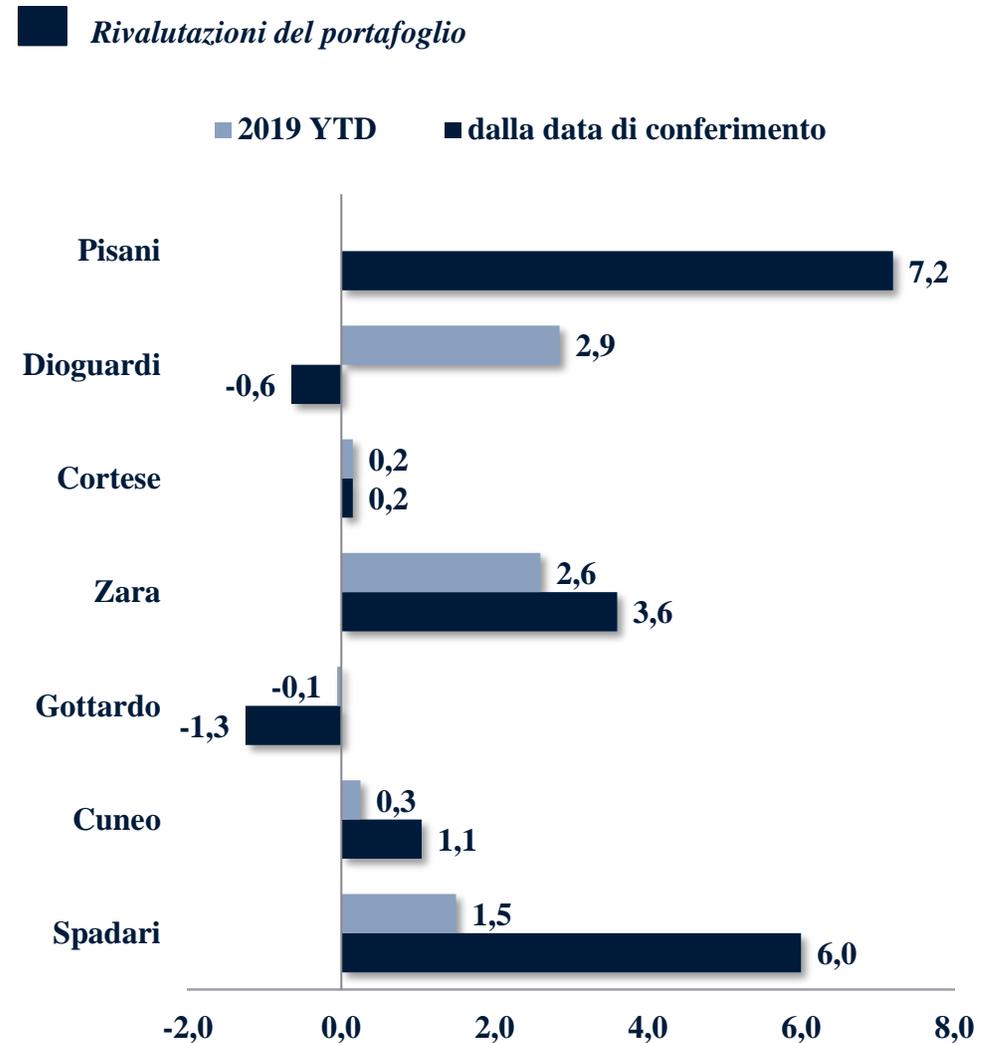


€ mln	31/12/2019	31/12/2018	Δ Y-Y
Fixed assets	119,8	111,4	8,4
Other current assets/liabilities	13,6	10,9	2,7
Net working capital	(2,1)	(0,7)	(1,4)
NET CAPITAL EMPLOYED	131,4	121,6	9,8
Equity	68,3	67,1	1,2
Gross Debt	62,6	61,5	1,1
Other financial activities	0,0	0,0	0,0
Other financial liabilities	1,6	1,6	0,0
Cash and cash equivalents	(0,5)	(8,0)	7,5
Net financial position	63,7	55,1	8,6
Other non current assets/liabilities	(0,6)	(0,5)	(0,1)
SOURCES	131,4	121,6	9,8



Valorizzazione del portafoglio al 31 dicembre 2019

L'attività di asset management condotta ha portato ad un aumento del valore degli immobili di euro 7,3 mln, pari a +6,6% ⁽¹⁾. Dalla data del conferimento, avvenuto nell'agosto 2017, la rivalutazione del portafoglio è pari a euro 16,1 mln (+ 12%).



Struttura finanziaria e indebitamento 1/2

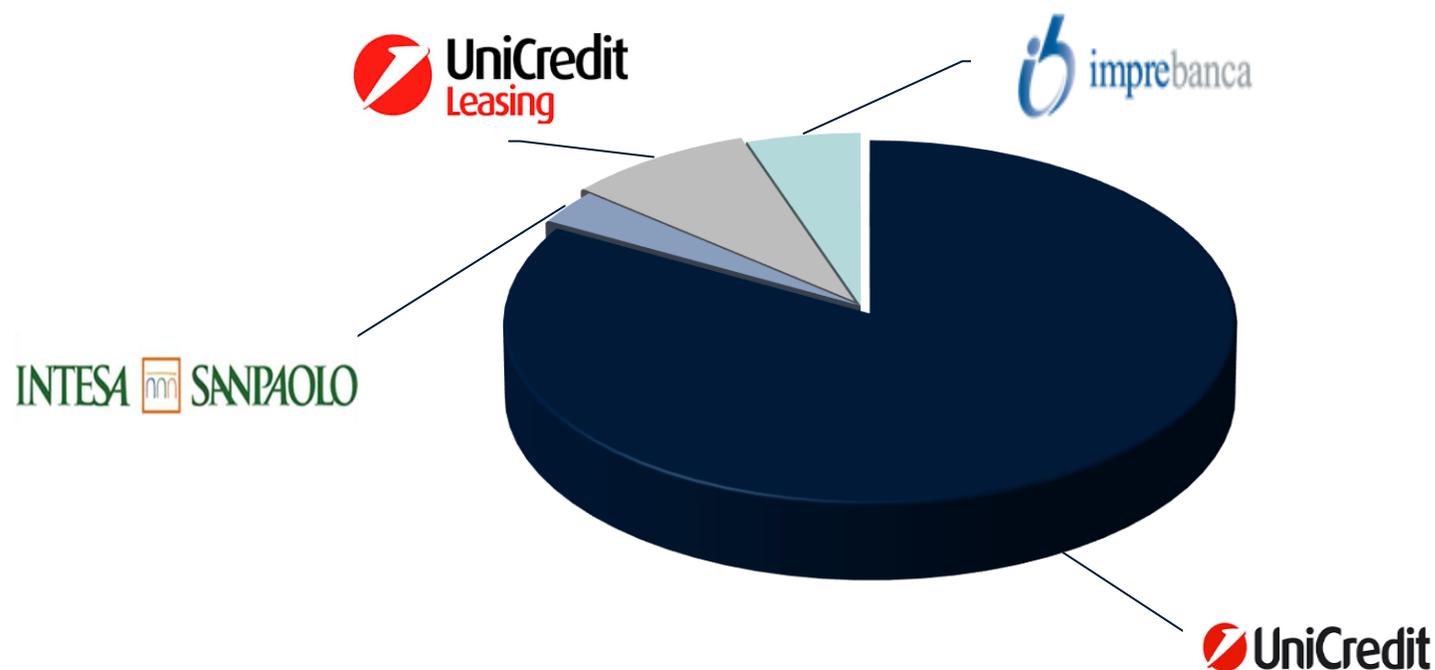
Al 31 dicembre 2019 la struttura di debito è costituita da mutui ipotecari relativi agli immobili per un valore nominale (escluso costo amm.to) complessivo pari a euro 56,4 mln (di cui euro 51,3 mln è riferibile al mutuo Unicredit perfezionato nel 2017) e da un leasing immobiliare per euro 5,3 mln.

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.

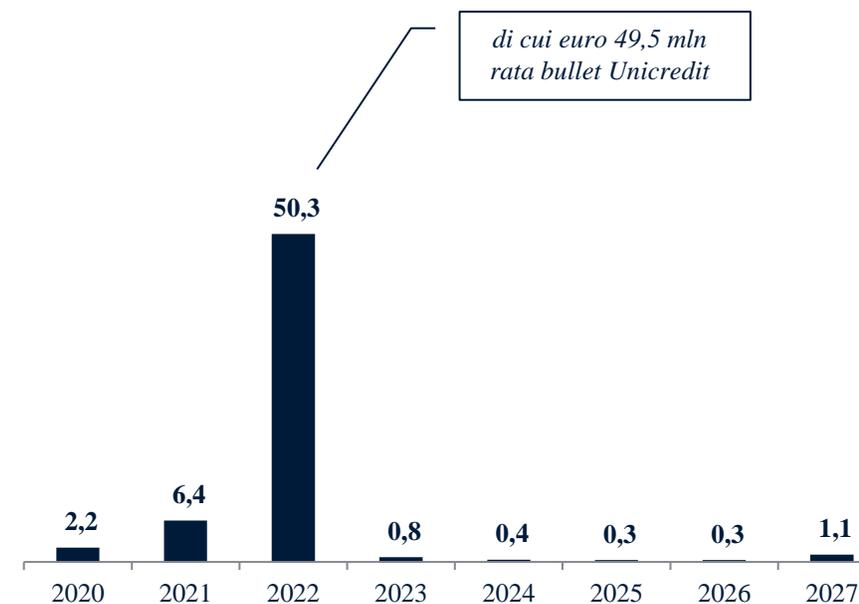
Partners finanziari di primario standing

Durata residua media	3,7 anni
Loan to Value ⁽¹⁾	48,9%
Costo del debito ⁽²⁾	3,30 bps
% copertura hedging	83%

Breakdown del debito di lungo termine al 31 dicembre 2019 (milioni di Euro)



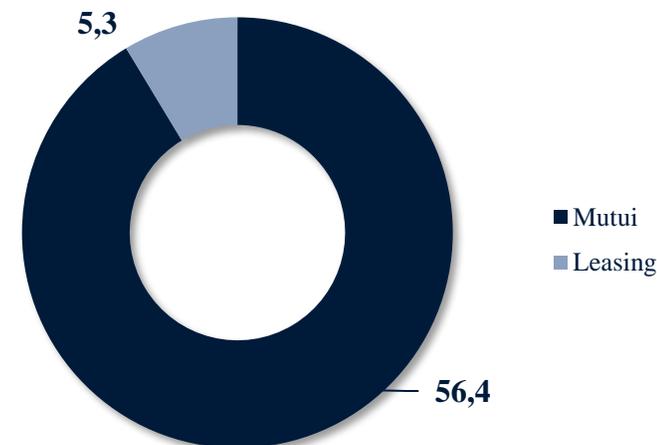
Maturity profile (milioni di Euro)



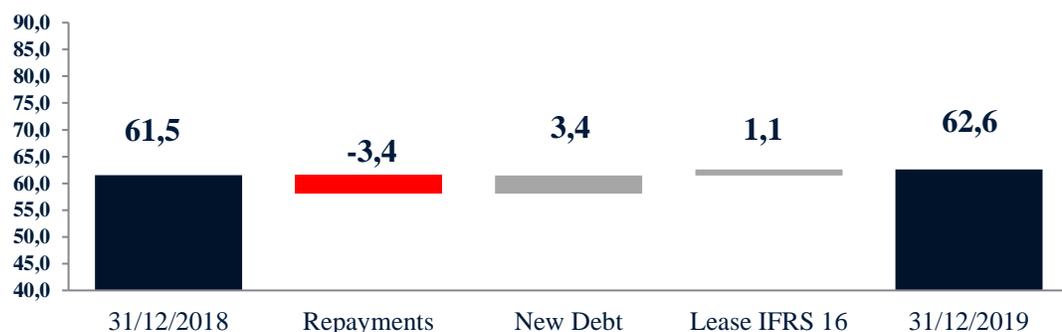
Struttura finanziaria e indebitamento 2/2

€ mln	31/12/2019	31/12/2018	Δ Y-Y
Cash and equivalents	0,5	8,0	(7,5)
Short term debt	(2,6)	(2,3)	(0,3)
Other current financial liabilities	(0,6)	(0,6)	(0,0)
Current Net Financial Position	(2,7)	5,2	(7,9)
Long term debt	(59,9)	(59,2)	(0,7)
Other non current financial liabilities	(1,0)	(1,0)	0,0
Non Current Net Financial Position	(61,0)	(60,2)	(8,6)
Net Financial Position	(63,7)	(55,1)	(8,6)

Breakdown del debito di lungo termine al 31 dicembre 2019 ⁽¹⁾



Evoluzione del Gross Debt (milioni di Euro)



L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2019 è pari a euro 63,7 mln (euro 55,1 mln al 31 dicembre 2018).

I Debiti verso banche e altri finanziatori si incrementano di euro 1,1 milioni per effetto dell'applicazione del principio contabile IFRS 16. Nel corso dell'anno sono stati effettuati rimborsi di capitale per euro 3,4 milioni a fronte dell'erogazione di un mutuo ipotecario connesso all'operazione di acquisizione dell'albergo di Verona per euro 3,4 milioni e contestuale estinzione del mutuo precedente.

L'assorbimento di cassa è principalmente imputabile al sostenimento di interventi di riqualificazione sugli immobili di Bari e Roma; alla finalizzazione dell'acquisizione dell'Hotel sito in Verona; al pagamento di un dividendo straordinario e all'operazione di buyback tramite OPA volontaria e parziale promossa dalla Società su n. 283.313 azioni proprie.

Indicatori di performance EPRA



EPRA Indicatori di performance	31/12/2019		31/12/2018	
	Euro mln	Euro per azione	Euro mln	Euro per azione
EPRA Earning	(2,1)	(0,2)	(1,6)	(0,1)
EPRA NAV	69,8	6,3	68,4	6,6
EPRA NNAV	68,5	6,2	66,7	6,4
EPRA Net Initial Yield	3,5%		4,1%	
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	3,6%		4,3%	
EPRA vacancy rate	1,5%		1,6%	
EPRA Cost ratio (inclusi costi per vacancy)	97%		85%	

Di seguito si riportano le definizioni di ogni indicatore:

- ✓ **EPRA Earnings:** 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 (NNAV):** 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 sfritto (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 lorda	Superficie GLA	Superficie GLA sfitta	Occupancy rate	GAV	DEBT	Loan to Value	Scadenza debito	NAV	Canoni stabilizzato	Cap Rate	WALT
Milano	Via Spadari, 2	OVS	Retail	1.991	1.263	0	100,00%	41,6	21,3	51%	2022	20,3	1,5	3,7%	8,0
Milano	Via Cuneo, 2	OVS	Retail	5.476	3.360	0	100,00%	25,3	13,6	54%	2022	11,7	1,1	4,5%	8,0
Milano	Corso San Gottardo, 29-31	OVS	Retail	4.234	2.523	0	100,00%	15,4	10,2	66%	2022	5,2	1,0	6,5%	6,5
Roma	Via Zara, 28/30	Ambasciata Canadese, Dico	Direzionale	4.208	3.028	379	87,49%	14,2	6,2	43%	2022	8,0	0,7	4,6%	0,1 6,0
Roma	Via V. Cortese, 143	Guardia di Finanza	Direzionale	3.870	2.634	0	100,00%	6,8	1,9	28%	2024	4,8	0,6	8,7%	1,8
Bari	Via Dioguardi, 1	Procura della Repubblica	Direzionale	15.410	10.650	0	100,00%	15,6	5,3	34%	2021	10,2	1,0	6,2%	5,0
Verona	Via Unità d'Italia, 346	SHG Verona S.r.l.	Hospitality	6.640	4.590	0	100,00%	7,5	3,2	43%	2027	4,3	0,5	6,0%	17,4
Totale				41.829	28.048	379	98,6%	126,2	61,7	48,9%		64,5	6,3	5,0%	6,7

Milano - Via Spadari, 2

Via Spadari, 2, Milano

Valore (€M) 41,6

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 51%

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) 25,3

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)

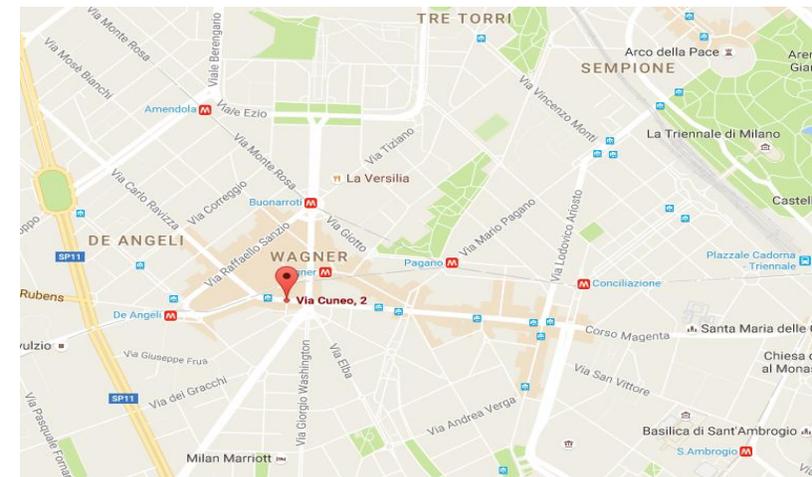
Condizioni contratto di locazione
Decorrenza 28/12/2018
I scadenza 27/12/2027
II scadenza 27/12/2031
No *break option* per i primi 9 anni

Scadenza del debito 2022

LTV 54%

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) 15,4

Destinazione d'uso Commerciale

Superficie lorda 4.234 m²

Superficie commerciale 2.523 m²

Canone attuale (€M) 0,5

Tasso di occupazione 100%

Conduttore Singolo conduttore (OVS)

Condizioni contratto di locazione

Sottoscritto nuovo contratto di locazione avente le seguenti principali caratteristiche:

Decorrenza: 1° luglio 2019

Durata: 7 anni + 6 anni

Canone di locazione annuo: Euro 1.000.000 ridotto per i primi 7 anni, ad Euro 500.000

Facoltà di recesso per il conduttore a partire dall'inizio del quarto anno di locazione.

Scadenza del debito 2022

LTV 66%

Finanziamento Mutuo / Unicredit

Descrizione

Ubicato in una zona semicentrale con numerose attività commerciali 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) 14,2

Destinazione d'uso Direzionale

Superficie lorda 4.208 m²

Superficie commerciale 3.028 m²

Canone attuale (€M) 0,7

Tasso di occupazione 87,5%

Conduttore Ambasciata del Canada e Dico SpA

Dico: stipulato nel 2014; durata 6+6

Ambasciata del Canada: proroga al 31/12/2019. In data 31 gennaio è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione avente le seguenti principali caratteristiche:
Condizioni contratto di locazione
Decorrenza: 1° febbraio 2020
Durata: 6+6 anni
Canone di locazione: Euro 550.000

Scadenza del debito 2022

LTV 43%

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.
L'immobile è stato oggetto nel corso del 2019 di un intervento di riqualificazione e valorizzazione.



Roma – Via Vinicio Cortese

Via Vinicio Cortese, Roma	
Valore (€M)	6,8
Destinazione d'uso	Direzionale
Superficie lorda	3.870 m ²
Superficie commerciale	2.634 m ²
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	28%
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)	15,6
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	34%
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. L'immobile è stato oggetto di un importante intervento di riqualificazione, ristrutturazione e personalizzazione conclusosi nel 2019



Verona - Via Unità d'Italia, 346

Via Unità d'Italia 346, Verona

Valore (€M) 7,5

Destinazione d'uso Hospitality

Superficie lorda 6.640 m²

Superficie commerciale 4.590 m²

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 2027

LTV 43%

Finanziamento Mutuo / Imprebanca S.p.A.

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.



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.