

**DOCUMENTO INFORMATIVO**  
**RELATIVO AD UN'OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA**  
**CON PARTI CORRELATE**

*predisposto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e dell'art. 7  
della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re S.p.A.*

## INDICE

INDICE .....	2
1. AVVERTENZE .....	4
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE.....	6
2.1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE. ....	6
2.2. INDICAZIONE DELLE PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE È STATA POSTA IN ESSERE, DELLA NATURA DELLA CORRELAZIONE E DELLA NATURA E DELLA PORTATA DEGLI INTERESSI DI TALI PARTI NELL'OPERAZIONE. ....	10
2.3. INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER LA SOCIETÀ DELL'OPERAZIONE. ....	11
2.4. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE E VALUTAZIONI CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AI VALORI DI MERCATO DI OPERAZIONI SIMILARI. ....	12
2.5. ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL'OPERAZIONE E INDICI DI RILEVANZA APPLICABILI. ....	13
2.6. INCIDENZA SUI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ DA QUESTA CONTROLLATE IN CONSEGUENZA DELL'OPERAZIONE.....	14
2.7. EVENTUALI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, DIRETTORI GENERALI E DIRIGENTI DELLA SOCIETÀ COINVOLTI NELL'OPERAZIONE .....	14
2.8. INDICAZIONE DEGLI ORGANI O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO O PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE SPECIFICANDO I RISPETTIVI RUOLI, CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI.....	15
2.9. SE LA RILEVANZA DELL'OPERAZIONE DERIVA DAL CUMULO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 5, COMMA 2, DI PIÙ OPERAZIONI COMPIUTE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO CON UNA STESSA PARTE CORRELATA, O CON SOGGETTI CORRELATI SIA A QUEST'ULTIMA SIA ALLA SOCIETÀ, LE INFORMAZIONI INDICATE NEI PRECEDENTI PUNTI DEVONO ESSERE FORNITE CON RIFERIMENTO A TUTTE LE PREDETTE OPERAZIONI. ....	16
ALLEGATO A .....	17
PARERE DEL COMITATO CONTROLLO, RISCHI, REMUNERAZIONE E PARTI CORRELATE DELLA NOVA RE S.P.A. SU UN'OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE .....	17

## **PREMESSA**

Il Consiglio di Amministrazione della Nova Re S.p.A. (la “**Società**” o l’ “**Emittente**” o “**Nova Re**”) ha predisposto il presente documento (il “**Documento Informativo**”) ai sensi e per gli effetti dell’articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e s.m.i. (il “**Regolamento OPC Consob**”) e dell’art. 7 della “*Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re S.p.A.*”, approvata – previo parere favorevole degli Amministratori indipendenti – nella riunione consiliare dell’11 novembre 2010 (la “**Procedura OPC**”).

Il Documento Informativo è stato redatto in conformità all’Allegato 4 del Regolamento OPC Consob al fine di fornire al mercato un quadro informativo autonomo ed esaustivo riguardante l’operazione (di “maggiore rilevanza”) avente ad oggetto la sottoscrizione dell’accordo di investimento (l’“**Accordo di Investimento**”) volto a disciplinare le condizioni e i termini di massima del conferimento di un portafoglio immobiliare a reddito, costituito da immobili e contratti di *leasing*, attualmente detenuti da (i) fondi gestiti in via discrezionale e indipendente da Sorgente SGR S.p.A. (“**Sorgente SGR**”) e (ii) Saites S.p.A. SIIQ (“**Saites**”), parti correlate di Nova Re, per un valore complessivo ad oggi stimabile in via provvisoria in circa euro 57 milioni (l’“**Operazione**”).

Il Documento Informativo, unitamente al parere favorevole rilasciato dal Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e Parti Correlate (in breve “**Comitato Indipendenti**”), è messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all’indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it) e nella sezione “*Corporate Governance/Documenti societari*” del sito internet della Società [www.novare.it](http://www.novare.it) nei termini previsti dalla normativa vigente.

## 1. AVVERTENZE

L'Operazione è realizzata con Sorgente SGR e con Saites e consiste nella sottoscrizione dell'Accordo di Investimento.

Sorgente SGR, come noto, (i) detiene la partecipazione di controllo di Nova Re in misura pari all'84,78% del capitale sociale quale gestore dotato di discrezionalità e indipendenza del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, comparto istituito, gestito e ad oggi interamente sottoscritto da Sorgente SGR, e (ii) esercita su Nova Re attività di direzione e coordinamento; Saites, *inter alia*, è una società il cui capitale sociale è detenuto in misura superiore all'80% da fondi gestiti – sempre in via discrezionale e indipendente – da Sorgente SGR (oltre che da Sorgente SGR stessa in misura pari allo 0,85%).

Affinché si possa meglio comprendere il contesto nel quale l'Operazione è stata approvata, si fa presente in via preliminare che:

(i) come noto, al termine dell'esercizio 2015 la maggioranza del capitale di Nova Re è stata oggetto di cessione da Aedes SIIQ S.p.A. al Fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion, gestito da Sorgente SGR, che ha quindi – in conformità con le norme di legge – promosso l'offerta pubblica di acquisto obbligatoria sulla totalità del capitale della Società; a seguito dell'offerta, tenuto conto delle azioni portate in adesione e delle azioni dell'Emittente già direttamente detenute prima dell'inizio del periodo di adesione, Sorgente SGR è giunta a detenere l'84,78% circa del capitale sociale dell'Emittente;

(ii) nell'ambito dell'offerta pubblica di acquisto, Sorgente SGR ha dichiarato l'obiettivo di mantenere lo *status* di società quotata di Nova Re e di richiedere l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) onde avviare un processo che prevedesse successivi conferimenti di immobili a reddito – e relativi aumenti di capitale riservati – che rispondessero ai requisiti del regime SIIQ;

(iii) nel contesto dei lavori assembleari del 4 aprile u.s., *inter alia*, (a) Sorgente SGR ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione per il biennio 2016-2017; (b) l'Assemblea dei Soci – preso atto della situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2015 quale risultante dal Bilancio dell'esercizio 2015, e in particolare della perdurante riduzione del capitale sociale di oltre un terzo in conseguenza di perdite – ha deliberato di ridurre il capitale sociale da Euro 2.045.726,00 ad Euro 380.694,00;

(iv) in data 15 aprile 2016 il nuovo Consiglio di Amministrazione ha approvato le linee guida strategiche del piano di sviluppo della Società e conferito mandato al Consigliere Delegato di sottoporre all'esame del medesimo - nei tempi tecnici necessari e comunque entro il 30 giugno 2016 -

il nuovo Piano Industriale della Società, al fine di promuoverne il rilancio quale *player* di riferimento nel mercato del *real estate*;

(v) il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 23 giugno 2016, ha - tra l'altro - approvato il Piano Industriale per il periodo 2017-2019 (nel seguito anche il “**Piano**”) sottoposto al suo esame dal Consigliere Delegato.

L'obiettivo strategico del Piano è il rilancio del *business* della Società mediante la creazione di un portafoglio immobiliare potenzialmente in grado di produrre una redditività annua significativa per gli investitori, grazie all'effetto dei flussi derivanti dai contratti di locazione degli immobili, nonché una rivalutazione degli *asset* immobiliari in un orizzonte di medio-lungo periodo.

Le principali attività poste alla base degli obiettivi del Piano prevedono: (i) l'esercizio dell'opzione per l'adozione del regime SIIQ, con la deliberazione delle conseguenti modifiche statutarie e della nuova denominazione sociale di Nova Re SIIQ S.p.A.; e (ii) il rafforzamento patrimoniale della Società, mediante l'esecuzione di più aumenti di capitale nel corso del triennio 2017-2019, da liberarsi in natura e/o per cassa, con o senza esclusione del diritto di opzione, prevalentemente finalizzati all'acquisizione di *asset* immobiliari da includersi nel portafoglio immobiliare.

L'Accordo di Investimento – con il quale Sorgente SGR e Saites hanno assunto l'impegno a sottoscrivere e liberare un aumento di capitale in natura nei termini e alle condizioni di massima nel seguito precisati – consente a Nova Re di acquisire senza indugio, e nei tempi tecnici necessari, un portafoglio iniziale di immobili coerente con gli obiettivi strategici approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Ciò premesso, la sottoscrizione dell'Accordo di Investimento costituisce un'operazione con parti correlate ed è perciò soggetta all'applicazione della normativa, anche regolamentare, vigente, che prevede, *inter alia*, l'esperimento di un'approfondita istruttoria preventiva e il rilascio del parere favorevole del Comitato Indipendenti al Consiglio di Amministrazione chiamato a deliberare in merito.

Oltre a quanto precisato, si fa presente che, all'interno del Consiglio di Amministrazione della Società sono presenti componenti titolari di interessi rilevanti ai sensi dell'art. 2391 cod. civ.: il Presidente del Consiglio di Amministrazione Avv. Antonio Caporale, che riveste ad oggi le cariche di Presidente del Consiglio d'Amministrazione di Sorgente REM S.p.A. e Amministratore Unico di alcune società dalla stessa controllate, Presidente del Consiglio d'Amministrazione di Foglio Edizioni S.r.l., nonché Legale Rappresentante di alcune società di scopo del Fondo Tiziano – Comparto Venere - gestito da Sorgente SGR S.p.A.; il Consigliere Delegato Dott. Stefano Cervone, il quale è Amministratore Unico di Saites S.p.A.

I menzionati Amministratori hanno precisato natura, termini, origine e portata degli interessi di cui sono portatori, anche nel rispetto dell'art. 2391 cod. civ., sin dall'avvio dell'istruttoria relativa all'Operazione.

Da ultimo, si segnala che Nova Re risulta soggetta alla direzione e coordinamento di Sorgente SGR ai sensi degli articoli 2497 e ss. cod. civ.

Tenuto conto di quanto sopra, e in particolare della soggezione di Nova Re alla direzione e coordinamento di Sorgente SGR, nonché del fatto che strategici esponenti aziendali sono portatori di interessi rilevanti ai sensi dell'art. 2391 cod. civ., i rischi connessi a tale Operazione, quanto all'Emittente, appaiono, sinteticamente, i seguenti:

- (i) la decisione di compiere l'Operazione avrebbe potuto essere influenzata in misura determinante dall'attività di direzione e coordinamento da parte di Sorgente SGR e, in tale contesto, risultare eventualmente contraria ai principi di corretta gestione societaria e imprenditoriale;
- (ii) in ogni caso, a prescindere dalla sussistenza di direttive e/o atti di ingerenza gestionale di Sorgente SGR, la decisione sul compimento dell'Operazione, o comunque le condizioni e i termini con i quali l'Operazione è stata portata a termine, avrebbero potuto essere negativamente influenzati dal fatto che alcuni Amministratori siano portatori di interessi rilevanti ai sensi dell'art. 2391 cod. civ. Per tali ragioni, anche nel più scrupoloso rispetto dei principi di *best practice* e comunque in ottemperanza alla disciplina sull'operatività con le parti correlate, la deliberazione in merito al compimento dell'Operazione è maturata solo a seguito di un processo istruttorio condotto sotto la supervisione del Comitato Indipendenti, anche al fine di garantire adeguati presidi a tutela dell'esclusivo interesse sociale di Nova Re rispetto ai rischi derivanti dai potenziali conflitti di interesse sopra descritti.

## **2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE**

### **2.1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE.**

L'Operazione, prodromica alla realizzazione del Piano finalizzato al rilancio del *business* della Società, ha ad oggetto la sottoscrizione dell'Accordo di Investimento, volto a disciplinare le condizioni e i termini di massima dell'impegno di Sorgente SGR e di Saïtes a conferire un portafoglio immobiliare a reddito, costituito da 2 immobili e 3 contratti di *leasing* (per un totale di sette compendi immobiliari).

Più in particolare, l'Accordo di Investimento prevede che Sorgente SGR, per conto dei Fondi, e Saïtes, si obbligano a conferire alla Società:

1. un contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittori Pisani, 19 – Conferente Fondo Donatello – Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR;

2. un immobile sito in Roma, Via Zara, 28-30 – Conferente Saites;
3. un contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi, 1 – Conferente Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR;
4. un contratto di *leasing* relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari, 2; (ii) Milano, Via Cuneo, 2; (iii) Milano, Corso San Gottardo, 29-31 – Conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR;
5. un immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro – Conferente Saites;

(nel seguito tutti gli *asset* definiti congiuntamente il “**Portafoglio Conferenti**”).

Ai sensi dell'Accordo di Investimento:

(i) le Parti hanno concordato di attribuire al Portafoglio Conferenti, allo stato, un valore provvisorio pari ad euro 57,18 milioni circa, così individuato: (a) sulla base dei valori dei beni oggetto dell'impegno di conferimento che sono stati attribuiti da esperti indipendenti nelle relazioni semestrali di stima al 31 dicembre 2015 rese su incarico di Sorgente SGR ai sensi della normativa di settore applicabile (b) al netto del debito alla data del 30 giugno 2016, come calcolato sulla base del debito residuo previsto nei piani di ammortamento di ciascun finanziamento;

(ii) il valore provvisorio come sopra determinato sarà oggetto di esatta individuazione sulla base della valutazione resa da un esperto indipendente nominato ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), del codice civile;

(iii) l'esperto indipendente dovrà essere individuato da Nova Re tra soggetti di primario *standing* che non abbiano in particolare interessi rilevanti, o non ne abbiano recentemente avuti, con il Gruppo Sorgente e/o con Nova Re, e che siano dotati dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza (anche in conformità con i principi fissati dal documento “*ESMA update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) n. 809/2004 implementing the Prospectus Directive n. 2013/319*”);

(iv) il perimetro dei beni oggetto di conferimento potrà essere modificato, purché entro la data del 31 luglio 2016, ed entro un limite di valore pari al 10% del valore provvisorio del Portafoglio Conferenti;

(v) gli atti notarili di conferimento riporteranno le garanzie e rappresentazioni tipiche di contratti di compravendita immobiliari, o di contratti di *leasing* traslativo, senza limitazioni;

(vi) in ogni caso, Saites e Sorgente SGR hanno prestato sin d'ora alcune dichiarazioni e garanzie in linea con le prassi di mercato e, *inter alia*: dichiarazioni di completezza e veridicità dell'elenco dei diritti di proprietà o di godimento rispetto agli immobili; assenza di accordi in base ai quali Saites e/o Sorgente SGR si siano obbligati al trasferimento degli immobili inclusi nel Portafoglio Conferenti oltre a quanto espressamente indicato nell'Accordo di Investimento; assenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, oneri, gravami o diritti di terzi oltre a quanto espressamente indicato nell'Accordo di Investimento; gli immobili inclusi nel Portafoglio Conferenti sono liberi da vincoli o restrizioni

urbanistiche rilevanti e sono adatti all'uso cui sono destinati; gli immobili inclusi nel Portafoglio Conferenti sono dotati di validi, adeguati e regolari certificati di agibilità o comunque della documentazione necessaria in guisa da renderli idonei all'uso cui vengono destinati e sono conformi alla normativa urbanistica applicabile; gli immobili inclusi nel Portafoglio Conferenti non sono attualmente coinvolti in alcun procedimento di espropriazione, o analogo procedimento amministrativo, ordinanze di rimozione, ripristino, investigazioni o simili provvedimenti emessi da qualsiasi Autorità (ivi inclusi qualsiasi Comune, Autorità di pubblica sicurezza, Vigili del fuoco, Autorità igieniche, sanitarie o di salute pubblica) e non è pendente o minacciata per iscritto alcuna azione o controversia che abbia ad oggetto i diritti relativi agli immobili;

(viii) gli effetti economici dei conferimenti quali i canoni di locazione, gli oneri finanziari dei mutui gravanti sugli immobili, le spese, imposte e tasse relative agli Immobili saranno a beneficio e carico di Nova Re dalla data di efficacia dei conferimenti.

Tenuto conto che alcuni *asset* sono oggetto di prelazione volontaria, è previsto che i conferenti facciano quanto in loro potere per ottenere al più presto la rinuncia al diritto di prelazione, anche prima dello spirare del termine concesso ai titolari del diritto (nell'ipotesi residuale in cui venisse esercitata la prelazione, l'investimento avrebbe ad oggetto il controvalore in denaro); in relazione agli immobili oggetto di prelazione a favore dello Stato le parti valuteranno modalità e tempistiche funzionali al buon esito dell'operazione e, se del caso, l'atto di conferimento avrà oggetto alternativo consistente nel conferimento del bene o del credito.

L'Accordo di Investimento è risolutivamente condizionato: (i) ad un esito della *due diligence* sul portafoglio immobiliare non soddisfacente da parte di Nova Re; (ii) ad una valutazione dell'esperto indipendente nominato ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), cod. civ. inferiore di oltre il 10% rispetto al valore del GAV di ciascun bene; (iii) al mancato assenso da parte degli istituti di credito alla cessione dei contratti di *leasing*.

Di seguito uno schema riepilogativo delle condizioni principali dell'Operazione:

<b>TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE</b>	
SOCIETÀ CONFERITARIA	<b>Nova Re S.p.A.</b>
CONFERENTI	<b>Sorgente SGR S.p.A. – Saites SIIQ S.p.A.</b>
OGGETTO	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. un contratto di <i>leasing</i> relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani, 19;</li> <li>2. un immobile sito in Roma, Via Zara, 28-30;</li> <li>3. un contratto di <i>leasing</i> relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi, 1 ;</li> </ol>



	<p>4. un contratto di <i>leasing</i> relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari, 2; (ii) Milano, Via Cuneo, 2; (iii) Milano, Corso San Gottardo, 29-31;</p> <p>5. un immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro.</p>
CONDIZIONI RISOLUTIVE	<p>(i) ad un esito della <i>due diligence</i> sul portafoglio immobiliare non soddisfacente da parte di Nova Re; (ii) ad una valutazione dell'esperto indipendente nominato ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), cod. civ. inferiore di oltre il 10% rispetto al valore del GAV di ciascun bene; (iii) al mancato assenso da parte degli istituti di credito alla cessione dei contratti di <i>leasing</i>.</p>
GARANZIE	<p>(i) dichiarazioni di completezza e veridicità dell'elenco dei diritti di proprietà o di godimento rispetto agli immobili; (ii) assenza di accordi in base ai quali Saites e/o Sorgente SGR si siano obbligati al trasferimento degli immobili inclusi nel Portafoglio Conferenti oltre a quanto espressamente indicato nell'Accordo di Investimento; (iii) assenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, oneri, gravami o diritti di terzi oltre a quanto espressamente indicato nell'Accordo di Investimento; (iv) gli immobili inclusi nel Portafoglio Conferenti sono liberi da vincoli o restrizioni urbanistiche rilevanti e sono adatti all'uso cui sono destinati; (v) gli immobili inclusi nel Portafoglio Conferenti sono dotati di validi, adeguati e regolari certificati di agibilità o comunque della documentazione necessaria in guisa da renderli idonei all'uso cui vengono destinati e sono conformi alla normativa urbanistica applicabile; (vi) gli immobili inclusi nel Portafoglio Conferenti non sono attualmente coinvolti in alcun procedimento di espropriazione, o analogo procedimento amministrativo, ordinanze di rimozione, ripristino, investigazioni o simili provvedimenti emessi da qualsiasi autorità (ivi inclusi qualsiasi comune, autorità di pubblica sicurezza, vigili del fuoco, autorità</p>

	<b>igieniche, sanitarie o di salute pubblica) e non è pendente o minacciata per iscritto alcuna azione o controversia che abbia ad oggetto i diritti relativi agli immobili</b>
--	---

**2.2. INDICAZIONE DELLE PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE È STATA POSTA IN ESSERE, DELLA NATURA DELLA CORRELAZIONE E DELLA NATURA E DELLA PORTATA DEGLI INTERESSI DI TALI PARTI NELL'OPERAZIONE.**

L'Operazione è realizzata con Sorgente SGR e con Saites e consiste nella sottoscrizione dell'Accordo di Investimento.

Sorgente SGR, come noto, (i) detiene la partecipazione di controllo di Nova Re in misura pari all'84,78% del capitale sociale quale gestore dotato di discrezionalità e indipendenza del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, comparto istituito, gestito e ad oggi interamente sottoscritto da Sorgente SGR, e (ii) esercita su Nova Re attività di direzione e coordinamento; Saites è una società il cui capitale sociale è detenuto in misura superiore all'80% da fondi gestiti – sempre in via discrezionale e indipendente – da Sorgente SGR (oltre che da Sorgente SGR stessa in misura pari allo 0,85%).

All'interno del Consiglio di Amministrazione della Società sono presenti esponenti aziendali di rilievo che rivestono incarichi rilevanti anche all'interno del Gruppo Sorgente, in particolare: il Consigliere Delegato Dott. Stefano Cervone riveste ad oggi la carica di Amministratore Unico nella Saites S.p.A.; il Presidente del Consiglio di Amministrazione Avv. Antonio Caporale che riveste ad oggi le cariche di Presidente del Consiglio d'Amministrazione di Sorgente REM S.p.A. e Amministratore Unico di alcune società dalla stessa controllate, Presidente del Consiglio d'Amministrazione di Foglio Edizioni S.r.l., nonché Legale Rappresentante di alcune società di scopo del Fondo Tiziano – Comparto Venere - gestito da Sorgente SGR S.p.A.. Come detto, i menzionati Amministratori hanno precisato natura, termini, origine e portata degli interessi di cui sono portatori, anche nel rispetto dell'art. 2391 cod. civ., sin dall'avvio dell'istruttoria relativa all'Operazione; l'istruttoria è stata avviata e condotta nel pieno rispetto della procedura aziendale e della normativa vigente in materia di operatività con le parti correlate, assicurando ai componenti del Comitato Indipendenti una situazione di piena simmetria informativa, attraverso un costante, completo e aggiornato flusso di informazioni tra gli Amministratori incaricati di condurre l'operazione e gli stessi Amministratori indipendenti. Si fa presente, *inter alia*, che il Consiglio di Amministrazione ha conferito all'Amministratore Enrico Berton – in quanto non correlato – l'incarico di affiancare il Consigliere Delegato nella conduzione dell'istruttoria con particolare riferimento al potenziale conferimento di *asset* da effettuarsi da parte della Saites, con il contributo altresì del Consigliere Francesco Marella.

### **2.3. INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER LA SOCIETÀ DELL'OPERAZIONE.**

L'apprezzamento dell'interesse sociale di Nova Re alla realizzazione dell'Operazione va valutato nel contesto delle attività avviate per il rilancio della gestione, per il mantenimento di condizioni di continuità aziendale e il rafforzamento patrimoniale della Società, e ai fini del raggiungimento degli obiettivi previsti nel nuovo Piano, esaminato e approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 giugno 2016, sulla base delle linee guida comunicate al mercato in data 15 aprile 2016.

Al riguardo si rammenta che:

(i) l'Assemblea dei Soci del 4 aprile 2016 – preso atto della situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2015 quale risultante dal Bilancio dell'esercizio 2015, e in particolare della perdurante riduzione del capitale sociale di oltre un terzo in conseguenza di perdite – ha deliberato di ridurre il capitale sociale da Euro 2.045.726,00 ad Euro 380.694,00;

(ii) il Comitato Indipendenti e il Consiglio di Amministrazione in data 23 giugno 2016 hanno preso atto della situazione patrimoniale aggiornata al 31 maggio 2016 e della inerente Relazione all'Assemblea che il Consiglio di Amministrazione ha approvato ai sensi dell'art. 2446 cod. civ.

In relazione a ciò, il Comitato Indipendenti e il Consiglio di Amministrazione hanno: (a) considerato la necessità che tali operazioni siano realizzate con la necessaria tempestività quale condizione essenziale per il rilancio della gestione in condizioni di continuità aziendale, anche a prescindere dal sostegno finanziario sino ad oggi garantito da Sorgente Group S.p.A.; (b) preso favorevolmente atto che il portafoglio degli *asset* oggetto di impegno di conferimento nell'ambito dell'Accordo di Investimento è coerente con le linee strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re; (c) reputato che la sua sottoscrizione è conforme all'interesse sociale di Nova Re, in quanto il conferimento è propedeutico alla realizzazione del piano di rilancio della Società, quale unica opzione allo stato concretamente attuabile per il risanamento economico, finanziario e patrimoniale in un'ottica di continuità aziendale; (d) rilevato che, in assenza della concretizzazione di tale ipotesi, l'alternativa sarebbe stata costituita da uno scenario di liquidazione; (e) considerato che, oltre tutto, la concretizzazione delle negoziazioni con gli investitori interessati ad apportare beni immobili nel patrimonio aziendale di Nova Re è elemento dirimente anche nell'ambito delle negoziazioni in corso con potenziali investitori per cassa interessati a fare ingresso nel capitale di Nova Re con le tempistiche coerenti con gli obiettivi del Piano; (f) valutato convenienti e corrette le condizioni dell'Accordo di Investimento, nel quale le Parti hanno concordato di attribuire al portafoglio oggetto di possibile conferimento, allo stato e salvo verifiche, un valore provvisorio comunque non superiore a quello risultante dalle valutazioni già disponibili, rese ai sensi della normativa vigente da esperti indipendenti al 31 dicembre 2015, al netto del debito alla data del 30 giugno 2016; le assunzioni alla base di tali

valutazioni sono state considerate ragionevoli e in ogni caso, l'Accordo di Investimento stabilisce che il valore di conferimento del portafoglio sarà oggetto di esatta individuazione sulla base di una perizia di valutazione che dovrà essere redatta da un esperto nominato ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), del codice civile, individuato tra soggetti di primario *standing* che non abbiano in particolare interessi rilevanti, o non ne abbiano recentemente avuti, con il Gruppo Sorgente e/o con Nova Re, e che siano dotati dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza.

Nel corso dell'istruttoria gli Amministratori indipendenti hanno potuto verificare: (i) che gli accordi contrattuali (inclusivi di eventuali revisioni già contrattualizzate) sottoscritti con i conduttori degli immobili hanno pressoché tutti scadenza oltre l'orizzonte del Piano di Nova Re (o comunque in linea con l'orizzonte di Piano) e che gli attuali conduttori degli immobili sono di adeguato *standing*, sostenendo un ragionevole giudizio di affidabilità in ordine alla stabilità dei flussi reddituali; (ii) che i contratti di *leasing* oggetto di conferimento, così come i contratti in corso con i conduttori degli immobili e i contratti di finanziamento di compendio non contengono clausole atipiche o inusuali; (iii) che la struttura di finanziamento degli immobili e le scadenze previste per i rimborsi garantiscono la tenuta della parte finanziaria del Piano.

Il Consiglio di Amministrazione, dopo aver esaminato il parere favorevole del Comitato Indipendenti, sentito anche il Collegio Sindacale, ha quindi deliberato di procedere all'Operazione, che da un lato appare congrua sotto il profilo delle sue condizioni e, dall'altro, sotto il profilo strategico, risulta coerente e prodromica rispetto agli obiettivi strategici approvati dal Consiglio di Amministrazione in un'ottica di riequilibrio e rilancio della Società e di mantenimento della continuità aziendale.

#### **2.4. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE E VALUTAZIONI CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AI VALORI DI MERCATO DI OPERAZIONI SIMILARI.**

Come detto, il valore allo stato attribuito convenzionalmente al Portafoglio Conferenti ha natura interinale: (i) le Parti hanno concordato di attribuire al Portafoglio Conferenti, allo stato, un valore provvisorio pari ad euro 57,18 milioni, individuato (a) sulla base dei valori dei beni oggetto di conferimento che sono stati attribuiti da esperti indipendenti nelle relazioni semestrali di stima al 31 dicembre 2015 rese su incarico di Sorgente SGR ai sensi della normativa di settore applicabile; (b) al netto del debito alla data del 30 giugno 2016 come calcolato sulla base del debito residuo previsto nei piani di ammortamento di ciascun finanziamento; (ii) il valore provvisorio come sopra determinato sarà oggetto di esatta individuazione sulla base della valutazione resa da un esperto indipendente nominato ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), del codice civile; (iii) l'esperto indipendente dovrà essere individuato da Nova Re tra soggetti di primario *standing* che non abbiano in particolare interessi rilevanti, o non ne abbiano recentemente avuti, con il Gruppo Sorgente e/o con Nova Re, e che siano

dotati dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza (anche in conformità con i principi fissati dal documento “*ESMA update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive*” n. 2013/319).

Ogni informazione integrativa verrà fornita nell’ambito del documento informativo relativo all’operazione di aumento di capitale una volta realizzata.

## **2.5. ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL’OPERAZIONE E INDICI DI RILEVANZA APPLICABILI.**

Considerata l’attuale situazione patrimoniale della Società (quale risultante sia dal Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016, sia - da ultimo - dalla Relazione degli Amministratori sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 31 maggio 2016 redatta ai sensi dell’art. 2446 del codice civile, dell’art. 125-*ter* del del D. Lgs. n. 58/98, “**TUF**”. e degli artt. 74 e 84-*ter* del Regolamento adottato con Delibera n. 11971/99, da ora in seguito “**Reg. Emittenti**”), l’Operazione è evidentemente di maggiore rilevanza in applicazione degli indici di rilevanza previsti dalle lett. a), b) e c) del par. 1.1 dell’All. 3 al Reg. Consob n. 17221/10.

Più in particolare, *inter alia*:

a) in applicazione dell’indice del controvalore, l’Operazione è di maggiore rilevanza, in quanto il controvalore complessivo, che può ad oggi essere identificato nel valore convenzionale provvisorio che le parti hanno attribuito al Portafoglio Conferenti, salva ogni verifica come innanzi ampiamente descritto (pari a 57,18 milioni di euro), risulta superiore alla soglia di rilevanza ad oggi applicabile che è pari a circa 203 mila euro, corrispondente al 5% della capitalizzazione della Società – 4,06 milioni di euro – rilevata da Borsa Italiana al 31 marzo 2016 (ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato dalla Società, ad oggi il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016);

b) in applicazione dell’indice dell’attivo, l’Operazione è di maggiore rilevanza in quanto il “totale attivo” oggetto dell’Operazione, risulta evidentemente superiore alla soglia di rilevanza ad oggi applicabile che è pari a 25.400 euro, corrispondente al 5% del totale attivo della Società – 508 mila euro – tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato dalla Società, ad oggi contenuto nel Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016.

Si precisa inoltre che il controvalore dell’Operazione supera altresì i parametri di significatività determinati dalla Consob ai sensi degli artt. 70 e 71 del Reg. Emittenti. Tuttavia, poiché come noto e regolarmente comunicato al mercato (anche nel contesto delle relazioni finanziarie periodiche pubblicate dall’Emittente) ai sensi dell’art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, la Società si avvale della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-*bis*, del Reg. Consob n.

11971/99 (e s.m.i.), non risulta applicabile all'Operazione l'obbligo di pubblicare un apposito documento informativo in conformità con l'All. 3B al Reg. Emittenti.

Ogni puntuale indicazione in merito agli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione potrà essere compiutamente definita solo a valle dell'operazione di aumento di capitale, una volta deliberati termini, condizioni e modalità dell'aumento di capitale riservato.

Allo stato, sulla base (a) dei valori dei beni oggetto dell'impegno di conferimento che sono stati attribuiti da esperti indipendenti nelle relazioni semestrali di stima al 31 dicembre 2015 rese su incarico di Sorgente SGR ai sensi della normativa di settore applicabile e (b) del debito alla data del 30 giugno 2016 come calcolato sulla base del debito residuo previsto nei piani di ammortamento di ciascun finanziamento, la realizzazione dell'aumento di capitale, determinerà, per la parte afferente al Portafoglio Conferenti oggetto dell'Accordo di Investimento:

(i) sotto il profilo patrimoniale, il corrispondente incremento del patrimonio netto stimabile in circa euro 57 milioni;

(ii) sotto il profilo finanziario, l'incremento dell'indebitamento in misura pari a circa euro 102 milioni.

## **2.6. INCIDENZA SUI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ DA QUESTA CONTROLLATE IN CONSEGUENZA DELL'OPERAZIONE.**

La realizzazione dell'Operazione non ha come conseguenza modifiche dei compensi degli Amministratori della Società. Alla data odierna l'Emittente non controlla (né detiene partecipazioni in) altre società.

Per ogni ulteriore informazione sui compensi degli Amministratori della Società si rinvia alla relazione sulla remunerazione predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e disponibile sul sito *internet* della Società.

## **2.7. EVENTUALI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, DIRETTORI GENERALI E DIRIGENTI DELLA SOCIETÀ COINVOLTI NELL'OPERAZIONE**

Nell'Operazione non sono coinvolti quali parti correlate componenti degli organi di amministrazione, degli organi di controllo, né dirigenti e/o direttori generali della Società.

**2.8. INDICAZIONE DEGLI ORGANI O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO O PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE SPECIFICANDO I RISPETTIVI RUOLI, CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI.**

L'Operazione è stata adottata nel rispetto dell'art. 2391 del codice civile, del Regolamento OPC Consob e della Procedura OPC.

Il Comitato Indipendenti ha svolto un'istruttoria autonoma e approfondita sulle ragioni (economiche, finanziarie, strategiche) che hanno confermato la sussistenza del concreto ed effettivo interesse della Società all'adesione alla proposta di Sorgente SGR e Saites, e che prescindono dall'eventuale interesse del Gruppo Sorgente a che l'Operazione sia effettivamente perfezionata; la prospettata Operazione non è stata oggetto di trasmissione di direttive o indicazioni di qualsivoglia natura da parte di Sorgente SGR, società alla cui direzione e coordinamento l'Emittente risulta assoggettato ai sensi degli artt. 2497 ss. del codice civile.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2391 del codice civile, dall'art. 8, comma 1, lett. *a*) del Regolamento OPC Consob e dell'art. 5.2, lett. *a*) della Procedura OPC della Società, l'intero *iter* istruttorio dell'Operazione ha assicurato, di fatto, il pieno e puntuale coinvolgimento informativo degli Amministratori indipendenti.

Più in particolare, l'*iter* procedimentale che ha condotto all'approvazione dell'Operazione è stato il seguente:

- (i)* in data 11 maggio 2016, il Consiglio di Amministrazione ha ricevuto puntuale informativa (i) sull'avvio di colloqui con potenziali investitori interessati al progetto SIIQ nell'ambito dei quali è stata ricevuta la manifestazione d'interesse non vincolante da parte di Sorgente SGR, in qualità di gestore, dotato di discrezionalità e indipendenza, di alcuni Fondi, a cui la Società ha dato riscontro positivo (inerente anche Saites, società controllata da Fondi gestiti da Sorgente SGR). Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto delle informazioni fornite dai Consiglieri Cervone e Caporale in merito alla natura, ai termini, all'origine e alla portata dei loro interessi ai sensi dell'art. 2391 cod. civ. e ha deliberato *inter alia* (a) di conferire al Consigliere Delegato tutti i poteri per portare avanti le interlocuzioni e negoziazioni e (b) ha conferito ad un altro Amministratore, Enrico Berton – non correlato – l'incarico di affiancare il Consigliere Delegato nella conduzione dell'istruttoria, e in particolare di condurre le negoziazioni con riguardo all'eventuale conferimento di *asset* da parte della Saites, con il contributo altresì del Consigliere Francesco Marella;
- (ii)* il Consigliere Delegato ha condiviso con gli Amministratori Indipendenti le fasi preliminari di elaborazione del Piano Industriale e in data 14 giugno 2016 ha illustrato al Comitato Indipendenti i principali elementi del Piano Industriale, già preliminarmente e opportunamente

anticipato; il Comitato Indipendenti ha analizzato e discusso, in contraddittorio con l'organo delegato, diversi aspetti dell'Operazione, realizzandosi un opportuno confronto di carattere sostanziale, in ordine alla coerenza degli *asset* rispetto agli obiettivi strategici, alla sostenibilità finanziaria del piano, allo *standing* dei conduttori; particolare attenzione è stata posta sulla individuazione dell'esperto indipendente per la valutazione del Portafoglio Conferenti;

- (iii) in data 20 giugno 2016 il Consigliere Delegato ha reso edotti i membri del Comitato Indipendenti su alcuni aggiornamenti del Piano Industriale, e ha inoltre fornito al Comitato i raggugli richiesti su aspetti sostanziali dell'Operazione;
- (iv) in data 23 giugno 2016 il Comitato Indipendenti ha espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle sue condizioni;
- (v) sempre in data 23 giugno 2016 il Consiglio di Amministrazione, dopo aver esaminato il parere favorevole del Comitato Indipendenti, ha deliberato all'unanimità di procedere all'Operazione.

In conformità con l'art. 5 del Regolamento OPC, il parere rilasciato dal Comitato Indipendenti è allegato al presente Documento Informativo sotto la lettera "A".

**2.9. SE LA RILEVANZA DELL'OPERAZIONE DERIVA DAL CUMULO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 5, COMMA 2, DI PIÙ OPERAZIONI COMPIUTE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO CON UNA STESSA PARTE CORRELATA, O CON SOGGETTI CORRELATI SIA A QUEST'ULTIMA SIA ALLA SOCIETÀ, LE INFORMAZIONI INDICATE NEI PRECEDENTI PUNTI DEVONO ESSERE FORNITE CON RIFERIMENTO A TUTTE LE PREDETTE OPERAZIONI.**

La fattispecie descritta non è applicabile.

Milano, 23 giugno 2016

Per il Consiglio d'Amministrazione  
Il Presidente  
Avv. Antonio Caporale



## **ALLEGATO A**

**PARERE DEL COMITATO CONTROLLO, RISCHI, REMUNERAZIONE E PARTI  
CORRELATE DELLA NOVA RE S.P.A. SU UN'OPERAZIONE DI MAGGIORE  
RILEVANZA CON PARTI CORRELATE**



## Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate

Alla c.a. del Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A.

e, p.c., alla c.a. del Collegio Sindacale di Nova Re S.p.A.

Milano, 23 giugno 2016

### PARERE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 1 DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 17221/2010 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI E AI SENSI DELL'ARTICOLO 5.2 DELLA PROCEDURA DI NOVA RE S.P.A. IN MATERIA DI OPERATIVITÀ CON LE PARTI CORRELATE.

Egregi Signori,

il Comitato Controllo, rischi, remunerazioni e operatività con parti correlate (nel seguito e per comodità anche “**Comitato Indipendenti**” o “**Comitato OPC**”) di Nova Re S.p.A. (“**Nova Re**”) ha predisposto e trasmette il presente parere ai sensi dell’art. 8, comma 1 e, per quanto possa occorrere, dell’art. 11, comma 2, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 (e successive modifiche e integrazioni), nonché dell’articolo 5.2 (e, per quanto possa occorrere, dell’art. 11.2) della Procedura di Nova Re in materia di operatività con le Parti Correlate, in conformità con quanto previsto – a livello di legislazione primaria – dall’art. 2391 *bis* del Codice Civile.

§§§

#### PREMESSE E DELIMITAZIONE DELL'OGGETTO DEL PRESENTE PARERE.

In sintesi, e come d'altra parte Vi è noto, allorquando la Società intenda realizzare un'operazione di “maggiore rilevanza” con soggetti qualificabili quali “Parti Correlate”, è necessario osservare precise regole procedurali, dirette ad assicurare la trasparenza e la correttezza **sostanziale** (oltre che **procedurale**) dell'operazione. In tale contesto, in particolare:

(i) l'approvazione dell'operazione è riservata, in via esclusiva, alla competenza collegiale del Consiglio di Amministrazione della Società (e non può essere delegata a suoi componenti);

(ii) il Comitato OPC – composto esclusivamente da amministratori indipendenti – “*deve essere coinvolto nella fase delle trattative e nella fase istruttoria attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo e con la facoltà di richiedere informazioni e di formulare osservazioni agli organi*”



#### **Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate**

*delegati e ai soggetti incaricati della conduzione delle trattative o dell'istruttoria*" (art. 8, comma 1, lett. b del Regolamento Consob n. 17221/2010);

(iii) il Consiglio di Amministrazione delibera solo previo motivato parere favorevole del Comitato OPC, avente ad oggetto (a) l'**interesse** di Nova Re alla realizzazione dell'operazione; (b) la **convenienza** e la **correttezza sostanziale** delle condizioni dell'operazione.

Nel caso di specie, il Comitato OPC è oggi chiamato ad esprimere il proprio parere preventivo e vincolante sulla bozza di accordo di investimento di cui sono parte Sorgente SGR S.p.A. ("**Sorgente**") e SAITES S.p.A. SIIQ ("**Saites**"), parti correlate di Nova Re ("**Accordo di Investimento**").

Il Consiglio di Amministrazione, in coerenza con quanto previsto all'interno dell'Accordo di Investimento, intende sottoporre all'Assemblea, *inter alia*, la proposta di delegare all'organo amministrativo di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale, sia in natura, sia per cassa, anche con esclusione del diritto di opzione; più precisamente, la prospettata proposta che il Consiglio di Amministrazione vorrà sottoporre all'Assemblea dei Soci ha ad oggetto l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, della facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l'importo massimo di Euro 400 milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell'art. 2441 comma 5, del codice civile in quanto (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l'oggetto sociale, a mero titolo esemplificativo beni immobili e/o partecipazioni e/o contratti di *leasing*; (ii) da effettuarsi a favore di soggetti individuati dall'Organo Amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o *partner* commerciali e/o finanziari e/o strategici.

A tal ultimo riguardo si precisa che: (i) la proposta di attribuzione della delega al Consiglio di Amministrazione non configura alla data odierna, di per sé, un'operazione con Parti Correlate; (ii) l'operazione con Parti Correlate si configurerà alla data in cui il Consiglio di Amministrazione eserciterà la delega e nella misura in cui le azioni di nuova emissione siano offerte a soggetti qualificabili quali "Parti Correlate"; (iii) secondo quanto stabilito dal piano industriale 2017-2019 che sarà esaminato dal Consiglio di Amministrazione in data odierna (il "**Piano**") e contemplato dall'Accordo di Investimento, è ad oggi previsto che, nei tempi tecnici necessari:

- venga data esecuzione ad un primo aumento di capitale della Società, con esclusione del diritto di opzione, da liberarsi in natura (l'"**Aumento in Natura**"), per un importo complessivo massimo (comprensivo di capitale e sovrapprezzo) stimabile nell'ordine di Euro 57 milioni, mediante conferimento di un portafoglio immobiliare a reddito, costituito da 2 immobili e 3 contratti di *leasing* (per un totale di 7



#### **Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate**

compendi immobiliari: il “Portafoglio Iniziale”), attualmente detenuti da fondi gestiti da Sorgente e da Saites;

- venga data esecuzione ad un ulteriore aumento di capitale della Società, con esclusione del diritto di opzione in quanto riservato ad investitori istituzionali, e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o *partner* commerciali e/o finanziari e/o strategici da liberarsi per cassa, per un importo complessivo (comprensivo di capitale e sovrapprezzo) stimabile in Euro 40 milioni (l’**“Aumento Riservato per Cassa”**), finalizzato anche all’acquisizione di ulteriori immobili (le **“Acquisizioni”**) nonché a consentire in particolare il ripristino del flottante necessario ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Le sopracitate operazioni straordinarie sono riflesse nel Piano che il Consiglio di Amministrazione è chiamato ad approvare in data odierna e la loro esecuzione rappresenterà una condizione essenziale affinché la Società possa continuare ad operare in condizioni di continuità aziendale nonché per il reperimento delle risorse necessarie ad attuare le strategie della Società riflesse nel Piano.

§§§

#### **1. DELLA CD. “CORRETTEZZA PROCEDURALE” (L’ITER ISTRUTTORIO OSSERVATO DALLA SOCIETÀ E IL COINVOLGIMENTO INFORMATIVO DEL COMITATO OPC).**

Il Comitato OPC reputa, preliminarmente, doveroso formulare il proprio giudizio in merito alla correttezza formale e procedurale dell’*iter* istruttorio osservato dalla Società, che potrà – eventualmente – condurre il Consiglio di Amministrazione ad approvare la sottoscrizione dell’Accordo di Investimento e le proposte di delega innanzi richiamate, da sottoporre all’Assemblea dei Soci.

Il Comitato, al riguardo, richiama il principio di tempestivo coinvolgimento informativo del medesimo sin dalla fase istruttoria e delle trattative quale elemento indispensabile per ridurre le asimmetrie informative tra *management* e amministratori indipendenti e garantire, al momento del rilascio del parere, come raccomandato anche dall’Autorità di Vigilanza, scelte *“consapevoli, e quindi realmente indipendenti”*.

Sotto questo profilo, il Comitato dà atto che la Società ha:

(i) informato il medesimo della fase di avvio delle prime attività di interlocuzione preliminare con le parti correlate e trasmesso al Comitato stesso copia della documentazione rilevante oggetto di scambio tra le parti;



#### **Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate**

(ii) ove formulate, e compatibilmente con i limiti posti da ogni negoziazione tra parti anche non correlate, recepito le osservazioni del Comitato con riferimento alle bozze di documentazione predisposte dalla Società e oggetto di negoziazione con le controparti;

(iii) assicurato al Comitato un'interlocuzione costante e senza soluzione di continuità (oltre che con il Presidente della Società) con gli amministratori incaricati di sovrintendere all'istruttoria dell'operazione, ai quali il Comitato ha potuto richiedere chiarimenti, formulare osservazioni e inoltrare raccomandazioni, sia direttamente, sia nel corso delle proprie riunioni, che si sono tenute in data 14 giugno 2016, 20 giugno 2016 e 23 giugno 2016.

Il Comitato ha esaminato, tra l'altro e in particolare, la seguente documentazione: bozza del Piano predisposta dal Consigliere Delegato; manifestazione d'interesse non vincolante da parte di Sorgente SGR S.p.A., in qualità di gestore dei Fondi denominati Donatello comparto Tulipano, Donatello comparto Puglia Due, Tiziano comparto San Nicola, Tintoretto comparto Vulcano e Aida (congiuntamente, i “**Fondi proprietari**”), a cui la Società ha dato riscontro positivo; bozza dell'Accordo di Investimento oggetto di negoziazione tra le parti; perizie al 31 dicembre 2015 relative ai beni oggetto di conferimento rese – su incarico dei Fondi proprietari – ai sensi della normativa vigente da esperti indipendenti; bozza dell'incarico ai sensi dell'art. 2343-ter cod. civ.; testo della dichiarazione di indipendenza e di professionalità da rilasciarsi da parte dell'esperto indipendente individuato dalla società; bozza della Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione della Società all'Assemblea degli Azionisti che sarà chiamata a deliberare in merito alla manovra finanziaria.

In conclusione, sotto il profilo istruttorio e procedurale, il Comitato dà atto che la Società ha rispettato i principi di correttezza stabiliti dal Regolamento Consob n. 17221/2010, in conformità – d'altra parte – con i canoni di diligente e corretta amministrazione.

§§§

#### **2. DELL'INTERESSE SOCIALE DI NOVA RE E DELLA CONVENIENZA E CORRETTEZZA SOSTANZIALE DELLE CONDIZIONI DELL'ACCORDO DI INVESTIMENTO.**

La valutazione della sussistenza dell'interesse sociale di Nova Re con riferimento all'Accordo di Investimento non può prescindere da un preliminare richiamo alla complessiva situazione nella quale si trova la Società.

In data 15 aprile 2016 il nuovo Consiglio di Amministrazione ha dato mandato al Consigliere Delegato di sottoporre all'esame del Consiglio di Amministrazione - nei tempi tecnici necessari e comunque



#### Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate

entro il 30 giugno 2016 - il Piano della Società, al fine di promuoverne il rilancio quale *player* di riferimento nel mercato del *real estate*.

Il Consiglio di Amministrazione è pertanto chiamato, in data odierna, ad approvare il Piano sottoposto al suo esame dal Consigliere Delegato.

L'obiettivo strategico del Piano è il rilancio del *business* della Società mediante la creazione di un portafoglio immobiliare potenzialmente in grado di produrre una redditività annua significativa per gli investitori, grazie all'effetto dei flussi derivanti dai contratti di locazione degli immobili, nonché una rivalutazione degli *asset* immobiliari in un orizzonte di medio-lungo periodo.

La strategia industriale alla base del Piano prevede l'ottimizzazione della redditività attuale e prospettica del portafoglio immobiliare attraverso, in particolare: la focalizzazione degli investimenti su immobili situati nelle principali città italiane, la diversificazione tipologica degli immobili in tre distinte categorie settoriali (direzionale/uso uffici, commerciale/*retail* e ricettivo/alberghiero), l'individuazione di conduttori per gli immobili a reddito tra soggetti ad alto *standing* creditizio e l'ottimizzazione della struttura finanziaria del portafoglio immobiliare con un limitato ricorso alla leva.

Le principali attività poste alla base degli obiettivi del Piano prevedono: (i) l'esercizio dell'opzione per l'adozione del regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. "Regime SIIQ"), con l'adozione delle conseguenti modifiche statutarie e della nuova denominazione sociale di Nova Re SIIQ S.p.A.; e (ii) il rafforzamento patrimoniale della Società, mediante l'esecuzione di più aumenti di capitale nel corso del triennio 2017-2019, da liberarsi in natura e/o per cassa, con o senza esclusione del diritto di opzione, per un controvalore complessivo massimo pari a 400 milioni di euro (comprensivo di capitale e sovrapprezzo), prevalentemente finalizzati all'acquisizione di *asset* immobiliari da includersi nel portafoglio immobiliare.

La realizzazione di tali operazioni è condizione essenziale per il rilancio della gestione e per il mantenimento di condizioni di continuità aziendale e il *management* è, nell'attuale contesto, certamente chiamato ad agire con la necessaria tempestività: al riguardo il Comitato Indipendenti prende anche atto della situazione patrimoniale aggiornata al 31 maggio 2016 e della inerente Relazione all'Assemblea che il Consiglio di Amministrazione è chiamato, in data odierna, ad approvare, ai sensi dell'art. 2446 cod. civ.

In tale contesto, gli organi delegati hanno individuato un percorso che possa consentire alla Società di proseguire la propria attività in un'ottica di continuità anche prescindendo dalla persistenza del supporto finanziario garantito dalla Sorgente Group S.p.A.: Nova Re intende, infatti, cogliere l'opportunità dell'interesse, manifestato da Sorgente e da SAITES, a partecipare al piano di rilancio della Società mediante conferimento di un portafoglio di *asset* immobiliari coerentemente con gli obiettivi del Piano e con una tempistica adeguata alle esigenze della Società.



#### Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate

Tale essendo il contesto, la prospettata sottoscrizione dell'Accordo di Investimento, che impegna gli investitori ad effettuare i conferimenti in natura ivi descritti e a contribuire alla tempestiva costituzione del Portafoglio Iniziale, risulta pienamente conforme all'interesse della Società, come confermato anche all'esito del processo istruttorio e dalle verifiche effettuate, e più in dettaglio nel seguito adeguatamente illustrato.

Il Comitato dà atto: (i) dell'idoneità del Portafoglio Iniziale oggetto degli impegni di conferimento ad integrarsi con il modello di *business* descritto prima nelle linee guida del Piano e poi ulteriormente sviluppato nello stesso, con particolare riferimento alla coerenza degli *asset* con i relativi obiettivi; (ii) che l'esecuzione – nei tempi tecnici strettamente necessari – dell'aumento di capitale in natura è elemento indispensabile nell'ambito della più ampia operazione di ricapitalizzazione che deve essere portata a termine in tempi brevi a salvaguardia della continuità aziendale della Società; (iii) che, in assenza della concretizzazione di tale ipotesi, l'alternativa sarebbe stata costituita da uno scenario di liquidazione; (iv) che, oltre tutto, la concretizzazione delle negoziazioni con gli investitori interessati ad apportare beni immobili nel patrimonio aziendale di Nova Re è elemento dirimente anche nell'ambito delle negoziazioni in corso con potenziali investitori per cassa interessati a fare ingresso nel capitale di Nova Re con le tempistiche coerenti con gli obiettivi del Piano.

Sotto il profilo della convenienza e correttezza delle condizioni dell'Accordo di Investimento, il Comitato rileva che: (i) le Parti hanno concordato di attribuire al Portafoglio Iniziale oggetto di possibile conferimento, allo stato e salvo verifiche, un valore non superiore a quello risultante dalle valutazioni già disponibili, rese – su incarico dei Fondi proprietari – ai sensi della normativa vigente da esperti indipendenti al 31 dicembre 2015, al netto del debito alla data del 30 giugno 2016; (ii) le assunzioni alla base di tali valutazioni appaiono ragionevoli; (iii) in ogni caso, l'Accordo di Investimento stabilisce che il valore di conferimento del Portafoglio Iniziale sarà oggetto di esatta individuazione sulla base di una perizia di valutazione che dovrà essere redatta da un esperto nominato ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), del codice civile, individuato tra soggetti di primario *standing* che non abbiano interessi rilevanti, o non ne abbiano recentemente avuti, con il Gruppo Sorgente e/o con Nova Re, e che siano dotati dei necessari requisiti di professionalità, indipendenza (anche in conformità con i Paragrafi 128 e ss. del documento “ESMA update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive” n. 2013/319); (iv) il Portafoglio Iniziale sarà costituito in particolare da 2 immobili e da 3 contratti di *leasing* (7 compendi immobiliari) attualmente locati a primari operatori di mercato (con una percentuale di superficie sfitta media del 3%), con un *Cap Rate* intorno al 5%; (v) gli attuali accordi contrattuali (inclusivi di eventuali revisioni già contrattualizzate) sottoscritti con i conduttori hanno scadenza finale oltre l'orizzonte del Piano (o comunque in linea con il



#### Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate

Piano) e gli attuali conduttori degli immobili (tra i quali: l'Ambasciata del Canada, Telecom Italia e Oviessa), appaiono essere di adeguato *standing*, sostenendo un ragionevole giudizio di affidabilità in ordine alla stabilità dei flussi reddituali; (vi) i contratti di *leasing* oggetto di conferimento, così come i contratti in corso con i conduttori degli immobili e i contratti di finanziamento dei compensi non contengono clausole atipiche o inusuali; (vii) la struttura di finanziamento degli immobili e le scadenze previste per i rimborsi garantiscono la tenuta della parte finanziaria del Piano; (viii) l'Accordo di Investimento stabilisce che gli atti di conferimento dovranno contenere tutte le garanzie e le rappresentazioni tipiche di contratti di compravendita immobiliari o di quote di società immobiliari e di contratti di *leasing* traslativo, senza limitazioni.

L'Accordo di Investimento prevede inoltre, sin d'ora, il rilascio di una serie di dichiarazioni e garanzie – come d'uso in operazioni di analoga natura e dimensione – inerenti l'assenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, oneri, gravami o diritti di terzi oltre a quanto ivi indicato, l'assenza di vincoli o restrizioni urbanistiche rilevanti e la conformità degli immobili all'uso cui sono destinati, la sussistenza di validi, adeguati e regolari certificati di agibilità rilasciati dalle competenti autorità e l'assenza di alcuna azione o controversia che abbia ad oggetto i diritti relativi agli *asset*.

L'Accordo di Investimento è risolutivamente condizionato: (i) ad un esito della *due diligence* sul Portafoglio Iniziale non soddisfacente da parte di Nova Re; (ii) ad una valutazione dell'esperto indipendente, nominato ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), cod. civ., inferiore di oltre il 10% rispetto al valore del GAV di ciascun bene; (iii) al mancato assenso da parte degli istituti di credito alla cessione dei contratti di *leasing*.

Il Comitato, nell'esprimere la convinzione della sussistenza dell'interesse sociale alla sottoscrizione dell'Accordo di Investimento descritto, non può che dare atto della persistenza degli usuali fattori di rischio intrinseci in operazioni di siffatta natura e dimensione, e segnalare in particolare che i giudizi di natura prognostica sottesi alla determinazione del valore degli *asset* oggetto di conferimento, seppur svolti con diligenza e ragionevolezza, e confortati dalle valutazioni di esperti indipendenti, potrebbero essere smentiti dall'evoluzione dei fatti.

In sintesi: (i) il Portafoglio Iniziale degli *asset* oggetto di impegno di apporto nell'ambito dell'Accordo di Investimento appare coerente con le linee strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re; (ii) la sua sottoscrizione appare allo scrivente Comitato OPC conforme all'interesse sociale di Nova Re: il conferimento è infatti propedeutico alla realizzazione del piano di rilancio della Società, che si ritiene oggi l'unica opzione concretamente attuabile per il risanamento economico, finanziario e patrimoniale in un'ottica di continuità aziendale; (iii) l'Accordo di Investimento contempla, al





#### **Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate**

suo interno, “dichiarazioni e garanzie delle Parti” usuali per operazioni di paragonabile natura e dimensione, e non sono riscontrabili pattuizioni atipiche o inusuali.

Come è noto, per legge, alla data di deliberazione dell’aumento di capitale in esecuzione della delega assembleare il Consiglio di Amministrazione dovrà determinare i criteri adottati per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni; tali criteri verranno descritti all’interno della relazione illustrativa che gli amministratori saranno chiamati ad approvare e a mettere a disposizione del pubblico prima della relativa delibera di esecuzione, che il Comitato si riserva di esaminare. I medesimi criteri saranno comunicati alla Società di Revisione, la quale dovrà rilasciare apposito parere avente ad oggetto la congruità del prezzo di emissione delle azioni, ai sensi degli articoli 2441, co. 6, cod. civ., e art. 158, D. Lgs. n. 58/98.

Il Comitato si riserva ogni valutazione in sede di attuazione della delibera assembleare di delega nonché ove intervenissero variazioni e aggiornamenti al Piano.

§§§

### **3. CONCLUSIONI.**

In definitiva, e tutto quanto sopra premesso, considerato e valutato, il Comitato OPC, nella riunione del 23 giugno 2016, ha formulato le seguenti considerazioni di sintesi e, in particolare:

#### **PRESO ATTO**

del processo istruttorio osservato dalla Società, organizzato e condotto al fine di garantire adeguati presidi a tutela dell’esclusivo interesse sociale di Nova Re rispetto ai rischi derivanti dai potenziali conflitti di interesse esistenti;

#### **VALUTATE**

le motivazioni economiche, finanziarie e patrimoniali dell’operazione sopra dettagliatamente descritta, che si inserisce nel contesto della complessiva manovra straordinaria strumentale ad assicurare a Nova Re le risorse necessarie per rilanciare la *business* in un’ottica di continuità;

#### **ESAMINATE**

le relative condizioni e termini, e, in definitiva, la convenienza dell’Accordo di Investimento e la sua conformità all’interesse sociale dell’Emittente;



**Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate**

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

(i) sull'interesse di Nova Re alla sottoscrizione dell'Accordo di Investimento con Sorgente e con SAITES, nonché (ii) sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle sue condizioni.

Per il Comitato,

Il Presidente – Dott.ssa Valeria Conti