NOVA RE
SIIQ SPA

DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A UNA 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'articolo 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova RE SIIQ S.p.A.

CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

TRA NOVA RE SIIQ S.P.A. E CPI PROPERTY GROUP S.A.

Il presente Documento Informativo è a disposizione del pubblico presso la sede sociale di Nova RE SIIQ S.p.A. (Roma, Via Zara n. 28) e sul sito internet di quest'ultima (www.novare.it)

Data di pubblicazione – 3 febbraio 2021

INDICE

Definizioni **3**

Premessa **5**

1 Avvertenze **5**

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione. 5

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 8

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione 9

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari 10

2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione e indici di rilevanza applicabili 11

2.6 Incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione 12

2.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della società coinvolti nell'Operazione 12

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 12

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle principali definizioni e dei termini utilizzati all'interno del presente Documento Informativo. Tali definizioni e termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda.

Comitato Indipendenti	Il Comitato Controllo, Rischi, Nomine, Remunerazione e Parti Correlate istituito dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re.
Contratto di Finanziamento del Socio	Il contratto sottoscritto tra Nova Re e CPI in data 27 gennaio 2021, avente a oggetto il Finanziamento.
Contratto UniCredit	Il contratto di finanziamento ipotecario di importo nominale pari a Euro 74.500.000,00, sottoscritto in data 29 dicembre 2017 tra Nova Re e UniCredit e oggetto di rimborso anticipato in data 29 gennaio 2021.
CPI o Socio di Controllo	CPI Property Group S.A., con sede in Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo, 40, rue de la Vallée.
Decreto Cura Italia	Il Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18 recante "*Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*", convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27.
Documento Informativo	Il presente documento informativo.
Finanziamento od Operazione	Il finanziamento in favore di Nova Re da parte di CPI di cui al Contratto di Finanziamento del Socio, la cui approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società è oggetto del presente Documento Informativo.
Finanziamento UniCredit	Il finanziamento concesso da UniCredit a Nova Re ai sensi del Contratto UniCredit.
Narciso Capital	Narciso Capital S.r.l., con sede in Roma, via Antonio Bosio, 13.
Nova RE o Società	Nova Re Siiq S.p.A., con sede in Roma, via Zara, 28.
Parere del Comitato Indipendenti o Parere	Il motivato parere in merito all'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché alla

	convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni, rilasciato in data 27 gennaio 2021 dal Comitato Indipendenti ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento OPC e dell'articolo 5 della Procedura OPC, una copia del quale è acclusa al presente Documento Informativo quale Allegato 1.
Procedura OPC	La "*Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re SIIQ S.p.A.*", approvata nella riunione consiliare dell'11 novembre 2010 e successivamente modificata in data 2 dicembre 2016 e in data 16 novembre 2017, disponibile per la consultazione sul sito *internet* www.novare.it, sezione "*Corporate Governance - Procedure*".
Regolamento Emittenti	Il regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento OPC	Il "*Regolamento operazioni con parti correlate*" adottato da CONSOB con delibera n. 17221/10, come successivamente modificato e integrato.
TUF	Il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.
UniCredit	UniCredit S.p.A., con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti, 3.

PREMESSA

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha predisposto il presente Documento Informativo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5 del Regolamento OPC e dell'articolo 7 della Procedura OPC, con riferimento all'Operazione approvata dal medesimo Consiglio in data 27 gennaio 2021 e avente a oggetto la sottoscrizione, da parte di Nova Re, del Contratto di Finanziamento del Socio, vale a dire CPI, società che controlla Nova Re ai sensi dell'articolo 93 del TUF ed esercita attività di direzione e coordinamento di quest'ultima ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del codice civile.

Come meglio indicato nel prosieguo, le risorse rivenienti dal Finanziamento sono state destinate alla copertura dei costi sostenuti da Nova Re ai fini del rimborso anticipato del Finanziamento UniCredit, avvenuto in data 29 gennaio 2021.

Il presente Documento Informativo, unitamente a una copia del Parere favorevole rilasciato nella stessa data del 27 gennaio 2021 dal Comitato Indipendenti, è messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, il meccanismo di stoccaggio autorizzato *1Info* all'indirizzo www.1info.it e sul sito *internet* della Società www.novare.it, sezione "*Corporate Governance - Documenti societari*".

1 AVVERTENZE

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione

Alla data di approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Nova Re (27 gennaio 2021), il Socio di Controllo possedeva, sulla base dei risultati definitivi dell'offerta pubblica di acquisto obbligatoria promossa da CPI sulla totalità delle azioni ordinarie di Nova Re, pubblicati dal Socio di Controllo in data 13 gennaio 2021, il 90,35% circa del capitale sociale della Società.

Alla data del presente Documento Informativo, sulla base del comunicato stampa pubblicato da CPI il 26 gennaio 2021 ad esito della riapertura dei termini dell'offerta di cui all'articolo 40-*bis* del Regolamento Emittenti, il Socio di Controllo risulta possedere una partecipazione pari al 92,44% del capitale sociale della Società.

CPI controlla pertanto la Società ai sensi dell'articolo 93 del TUF ed esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del codice civile.

Fermo quanto precede, non sono state riscontrate situazioni di conflitto di interesse avuto riguardo ai termini e condizioni dell'Operazione posto che, come evidenziato e argomentato altresì all'interno del Parere del Comitato Indipendenti, il Contratto di Finanziamento del Socio presenta caratteristiche e condizioni oggettivamente migliorative non solo rispetto ai termini e condizioni di cui al Contratto UniCredit, ma anche rispetto alle condizioni offerte sul mercato nel periodo di riferimento. Inoltre, il tasso di interesse previsto nel Contratto di Finanziamento del Socio risulta in linea con il costo medio del debito che la Società ha previsto nel proprio piano industriale.

I termini e le condizioni del Finanziamento sono stati ritenuti dal Consiglio di Amministrazione e dal Comitato Indipendenti oggettivamente vantaggiosi e coerenti con l'interesse sociale a prescindere dal rapporto di correlazione intercorrente con CPI.

Per mere ragioni di completezza, si precisa che *(i)* nessuno dei componenti il Consiglio di Amministrazione di Nova Re attualmente in carica è stato tratto da una lista presentata dal Socio di Controllo o votata da quest'ultimo, posto che tutti i suddetti componenti sono stati nominati dall'Assemblea dei soci del 15 luglio 2020 e quindi anteriormente all'ingresso di CPI nel capitale sociale di Nova Re, e *(ii)* l'esecuzione dell'Operazione non comporterà alcuna variazione dei compensi dei Consiglieri di amministrazione della Società.

2 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

Il rimborso anticipato del Finanziamento UniCredit

La Società ha da tempo valutato l'opportunità di rifinanziare il debito di cui al Contratto UniCredit del 29 dicembre 2017, ai sensi del quale la stessa UniCredit, in qualità di finanziatore e *arranger*, aveva concesso a Nova Re un finanziamento per un importo originario complessivo pari a Euro 74.500.000,00, garantito da un'ipoteca su una porzione consistente del portafoglio immobiliare della Società, comprendente gli immobili di Milano (Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2 e Corso San Gottardo n. 29-31) e di Roma (Via Zara).

In particolare, Nova Re ha ritenuto che le condizioni economiche e, più in generale, i termini del Contratto UniCredit (inclusi il tasso di interesse e gli oneri accessori ivi previsti) fossero divenuti nel tempo onerosi per la Società e non in linea con le attuali condizioni di mercato. Il Finanziamento UniCredit era inoltre associato a uno strumento derivato di copertura del rischio di tasso (*Swap IRS*) che presentava, alle attuali condizioni di mercato, un differenziale negativo pari a circa il 4% del debito residuo (pari a Euro 51.250.000,00). L'ultima quotazione dello strumento derivato disponibile, al 30 novembre 2020, presentava un c.d. *mark-to-market* negativo, pari a circa Euro 1.950.000,00.

Inoltre, alla data del 29 dicembre 2022, la Società sarebbe stata tenuta a corrispondere il pagamento di una rata *bullet* del Contratto UniCredit pari a Euro 49.000.000,00 che, presumibilmente, avrebbe dovuto essere rifinanziata, maturando pertanto ulteriori esborsi a titolo di *upfront fees*, stimate in un importo pari al 2% dell'ammontare del finanziamento, nonché per costi legali e di perizia e imposta sostitutiva, pari allo 0,25% del predetto ammontare. Facendo riferimento alle attuali condizioni di mercato, tali costi sono stati stimati in circa complessivi Euro 1.150.000,00.

Alla luce di quanto precede, gli organi delegati di Nova Re si sono orientati per un rimborso anticipato del Finanziamento UniCredit e per la ricerca di altre fonti di finanziamento a condizioni maggiormente vantaggiose per la Società.

Dopo avere informato di quanto precede CPI nel contesto delle interlocuzioni funzionali alla predisposizione del bilancio consolidato di quest'ultima, il Socio di Controllo ha manifestato la propria disponibilità a supportare la Società nel contesto del rimborso anticipato del Contratto UniCredit e successivamente, in data 27 gennaio 2021, ha formalizzato una proposta avente a oggetto l'erogazione del Finanziamento, finalizzato al rimborso anticipato del Finanziamento UniCredit, dello strumento

derivato ad esso associato e degli eventuali oneri aggiuntivi. Il Finanziamento di CPI è stato erogato in favore di Nova Re il 28 gennaio 2021.

Si evidenzia altresì che, con riguardo alle pattuizioni del Contratto UniCredit afferenti al c.d "costo di rimpiego", il Contratto UniCredit era suscettibile di essere interpretato nel senso di prevedere un incremento significativo dei costi di estinzione (non quantificabili puntualmente) a carico di Nova Re laddove il rimborso anticipato fosse stato eseguito successivamente alla data del 31 gennaio 2021, a fronte di costi pari a zero in caso di rimborso prima di tale data. Anche in considerazione di quanto precede, in data 21 gennaio 2021 Nova Re ha comunicato a UniCredit l'esercizio della facoltà di cui al Contratto UniCredit e, in data 29 gennaio 2021, ha rimborsato anticipatamente il debito residuo in linea capitale, pari a Euro 51.250.000,00, unitamente al pagamento degli oneri e interessi maturati fino alla data di estinzione per effetto principalmente della moratoria disposta dal Decreto Cura Italia, pari a Euro 1.405.815,97, nonché dei costi di chiusura anticipata dello strumento di *hedging* associato al Finanziamento UniCredit, pari a Euro 1.926.000,00.

Termini e condizioni del Finanziamento di CPI

In data 27 gennaio 2020, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re, dopo avere acquisito il Parere del Comitato Indipendenti, ha deliberato l'approvazione e la conseguente sottoscrizione del Contratto di Finanziamento del Socio.

Si riporta, di seguito, una sintesi dei principali termini e condizioni del Finanziamento come risultanti dal predetto Contratto di Finanziamento del Socio, che è stato sottoscritto in data 27 gennaio 2021.

Principali termini e condizioni del Finanziamento	
1. Prenditore	Nova Re.
2. Finanziatore	CPI.
3. Importo del finanziamento	Euro 54.605.815,97, ammontare che è stato definito tenuto conto del debito in linea capitale di Nova Re, degli interessi maturati alla data del 29 gennaio 2021, nonché dei costi di estinzione anticipata dello strumento derivato (SWAP IRS) come calcolati alla data del 15 gennaio 2021.
4. Scopo	Copertura integrale dei costi associati al rimborso anticipato del Finanziamento UniCredit e relativi al debito in linea capitale, agli interessi e ai costi di estinzione anticipata dello strumento derivato.
5. Erogazione	In un'unica *tranche*, in data 28 gennaio 2021.
6. Payaout Ratio	100%.

7. Durata	5 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto di Finanziamento del Socio, pertanto fino al 27 gennaio 2026.
8. *Pricing*	Tasso d'interesse nominale fisso, pari al 2,1% annuo.
9. Rimborso del debito	Rimborso in un'unica rata alla data di scadenza del Finanziamento.
10. Pagamento degli interessi	Pagamento in un'unica soluzione alla scadenza del Finanziamento.
11. Altre *Fees*	Non sono previsti oneri accessori quali *arrangement fee, management fee, pre – payment fee, up-front fee, break-up fee o breakage cost.*
12. Garanzie	Non è previsto il rilascio di alcuna garanzia da parte di Nova Re.

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 stata conclusa con CPI che, alla data del presente Documento Informativo, sulla base del comunicato stampa pubblicato dal Socio di Controllo il 26 gennaio 2021 ai sensi dell'articolo 40-*bis* del Regolamento Emittenti, risulta possedere una partecipazione pari a circa il 92,44% del capitale sociale della Società.

CPI controlla pertanto la Società ai sensi dell'articolo 93 del TUF ed esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del codice civile.

In considerazione di quanto previsto all'articolo 4, comma 1, lett. a) del Regolamento OPC e dei termini e condizioni del Finanziamento, la sottoscrizione del Contratto di Finanziamento del Socio costituisce un'Operazione di Maggiore Rilevanza, sulla base dell'indice del controvalore di cui all'articolo 1.1, lett. a), dell'Allegato 3 al Regolamento OPC.

Le attività relative alla determinazione degli elementi giuridici ed economici dell'Operazione sono state pertanto eseguite nel rispetto della disciplina in materia di operazioni con parti correlate di cui alla Procedura OPC. In particolare, in data 27 gennaio 2021, il Comitato Indipendenti ha espresso il proprio Parere favorevole sull'interesse di Nova Re al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Una copia del Parere del Comitato Indipendenti è acclusa al presente Documento Informativo quale Allegato 1.

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'approvazione dell'Operazione in considerando che la stessa fosse vantaggiosa sotto molteplici profili.

Preliminarmente, si stima che il Contratto di Finanziamento del Socio possa procurare alla Società un significativo risparmio in termini economici, se paragonato ai costi associati al Contratto UniCredit, e che la misura di detto risparmio sia tale da consentire a Nova Re di assorbire, già nel primo triennio di vita del Finanziamento, l'esborso finanziario connesso al rimborso anticipato del Finanziamento UniCredit. Anche dal punto di vista finanziario, il rifinanziamento del debito conseguente all'Operazione comporta vantaggi in termini di maggiore durata e assenza di garanzie.

I richiamati benefici si riferiscono, in primo luogo, alle condizioni sensibilmente più vantaggiose riguardanti i termini per il rimborso del capitale erogato, il tasso di interesse e il meccanismo di capitalizzazione degli interessi, con un miglioramento del profilo finanziario della Società. Per altro verso, il Finanziamento è caratterizzato dall'assenza di costi di *structuring*, commissioni di gestione e impegni finanziari (c.d. *covenant*), nonché di garanzie, reali o di diversa natura, a carico di Nova Re e del portafoglio immobiliare di quest'ultima, con evidenti ricadute positive sul profilo di rischio della Società.

Inoltre, si ritiene che la previsione di una durata quinquennale del Finanziamento (e quindi fino al 2026) contribuisca a migliorare sensibilmente il profilo di scadenza dell'indebitamento (c.d. *debt maturity profile*) della Società.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, è stato ipotizzato che l'Operazione potesse determinare un impatto positivo sul conto economico della Società stimato in circa Euro 1.000.000,00 all'anno e presentare, in termini di flussi finanziari, un valore attuale netto (c.d. "*Net Present Value*" o NPV) positivo, pari a circa Euro 3.550.000,00.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa di confronto tra alcuni termini selezionati del Finanziamento UniCredit e del Finanziamento, predisposta ipotizzando:

(a) che, alla data del 29 dicembre 2022, data in cui Nova Re avrebbe dovuto corrispondere il pagamento della rata *bullet* ai sensi del Contratto UniCredit (qualora il Finanziamento UniCredit non fosse stato rimborsato), la Società avrebbe rifinanziato la propria esposizione debitoria fino alla data del 26 gennaio 2026, coincidente con la data di rimborso del Finanziamento di CPI; e

(b) il mantenimento nel tempo delle medesime condizioni previste dal Contratto UniCredit alla data di estinzione dello stesso (*i.e.*, tasso finito pari al 2,5% con un Euribor 6 mesi *flat* a -0,50%) e un ammortamento del capitale in misura pari al 2% annuo.

	Finanziamento Unicredit	Finanziamento di CPI
Importo debito residuo/finanziamento	51.250.000	54.605.816
Costo *all-in* (1)	3,80%	2,10%
Loan to Value	54%	57%
Loan to Value Globale	52%	55%
Scadenza	29/12/2023	26/01/2026
Garanzie	Ipoteca, pegno su c/c e canalizzazione dei crediti	Non previste

(1) La voce "Costo *all-in*" indica la somma di tutti i costi monetari su base annua relativi alla gestione dei finanziamenti, che include il tasso di interesse e i costi connessi ad eventuali strumenti derivati (*mark to market*). Si segnala che, ai fini del calcolo del costo *all-in*, non è stato preso in considerazione il costo ammortizzato (che rappresenta una posta contabile e tiene conto degli oneri di *structuring* del finanziamento); al riguardo si precisa, per mere ragioni di completezza, che il costo ammortizzato medio annuo con riguardo al Finanziamento Unicredit è stato calcolato in misura pari a circa lo 0.4% .

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha preso atto di come le condizioni complessive del Contratto di Finanziamento del Socio fossero migliorative non solo rispetto a quelle previste dal Contratto UniCredit, ma anche rispetto a quelle reperibili attualmente sul mercato.

A tale riguardo, al fine di acquisire ulteriori elementi di valutazione, nel mese di gennaio 2021 la Società ha conferito a un *advisor* indipendente di settore, Narciso Capital, un mandato esplorativo e di verifica avente a oggetto un'indagine conoscitiva presso le principali banche attive sul territorio italiano e volto a confrontare, pur nel breve periodo di tempo a disposizione, le condizioni contrattuali che taluni istituti finanziari sarebbero stati disposti a riconoscere a Nova Re per finanziamenti di valore e caratteristiche analoghe a quelle del Finanziamento offerto da CPI.

Si precisa che il riscontro a esito dell'indagine conoscitiva, fornito da Narciso Capital a beneficio del *chief financial officer* della Società in data 26 gennaio 2021, non costituisce un parere ai sensi e per le finalità di cui all'articolo 2.4 del Regolamento OPC. Per quanto occorrer possa, si segnala in ogni caso che, in sede di conferimento dell'incarico professionale da parte del Consigliere Delegato di Nova Re, Stefano Cervone, Narciso Capital ha confermato l'assenza di relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con la Società, con il Socio di Controllo e con società soggette a comune controllo con Nova Re, nonché con i rispettivi amministratori.

Ai fini dell'indagine conoscitiva, Narciso Capital ha rappresentato di avere contattato quattordici istituti bancari italiani e internazionali ai quali è stato sottoposto un *term-sheet* con le caratteristiche del Finanziamento onde ricevere un'indicazione circa il tasso

di interesse che sarebbe stato applicato da tali istituti. Dall'analisi effettuata, è emerso che dieci degli istituti interpellati hanno prospettato tassi di interesse annuale applicabili a finanziamenti chirografari della durata di cinque anni compresi tra un minimo del 2,5% e un massimo del 10,0%. Sulla base delle attività svolte, il tasso di interesse annuale "di mercato" può essere stimato in un *range* compreso tra il 3,25% e il 5,25%. In particolare, le banche interessate hanno evidenziato che le condizioni offerte risentono di talune limitazioni che principalmente riguardano la necessità di attribuire un *rating*, elemento centrale nella valutazione delle condizioni economiche di un finanziamento. Le stesse banche hanno altresì segnalato la difficoltà a considerare alcuni termini, tra cui il pagamento in un'unica soluzione degli interessi passivi, posto che tale previsione è maggiormente utilizzata per le operazioni di finanziamento c.d. "mezzanino", per le quali i finanziatori richiedono comunemente un tasso di interesse compreso tra l'8% e il 15%.

Alla luce di quanto precede, avuto riguardo al tasso d'interesse annuo pari al 2,1% offerto da CPI e alla previsione del pagamento degli interessi in un'unica soluzione alla scadenza, unitamente agli ulteriori termini precedentemente illustrati, il Contratto di Finanziamento del Socio non solo presenta caratteristiche e condizioni oggettivamente migliorative rispetto al Contratto UniCredit, ma è apparso essere altresì più vantaggioso rispetto alle condizioni riscontrate sul mercato nel periodo di riferimento.

2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione e indici di rilevanza applicabili

Gli effetti economico-finanziari dell'Operazione, sulla base delle analisi differenziali riferite al Finanziamento Unicredit e sulla base delle assunzioni di cui al precedente Paragrafo 2.4, sono suscettibili di determinare un impatto positivo sul conto economico della Società che è stato stimato in circa Euro 1.000.000,00 all'anno e, come precedentemente indicato, in termini di flussi finanziari, un valore attuale netto (c.d. "*Net Present Value*" o NPV) positivo, pari a circa Euro 3.550.000,00.

Tali effetti possono essere riassunti come segue:

- preliminarmente, il Contratto di Finanziamento del Socio prevede condizioni di rimborso particolarmente vantaggiose, posto che l'intero capitale erogato ai sensi del Finanziamento sarà rimborsato alla scadenza contrattuale, a differenza del Finanziamento UniCredit che prevedeva invece il rimborso di una quota capitale annua pari a Euro 1.000.000,00 e un rimborso integrale oltre tre anni prima del termine per il rimborso previsto dal Contratto di Finanziamento del Socio;
- il tasso di interesse c.d. *all-in* previsto nel Contratto di Finanziamento del Socio è pari al 2,1% e riflette condizioni sensibilmente più vantaggiose rispetto a quelle previste dal Finanziamento UniCredit (ove il tasso era calcolato in misura pari a Euribor 6 mesi + 2,50% + differenziale IRS stimato alla data del 31 dicembre 2020 in misura pari a circa l'1,08%, e quindi un tasso complessivo, comprensivo degli effetti del costo ammortizzato, pari al 4,09% alla data del 31 dicembre 2020), con un abbattimento degli oneri finanziari, comprensivi del

differenziale sugli interessi sullo strumento derivato e del costo ammortizzato, che è stato stimato in circa Euro 1.000.000,00 all'anno;

- il Contratto di Finanziamento del Socio prevede un meccanismo di capitalizzazione integrale degli interessi, che saranno corrisposti in un'unica soluzione alla scadenza del Finanziamento, con un ulteriore impatto positivo finanziario differenziale pari a circa Euro 1.900.000,00 all'anno;
- a differenza del Contratto UniCredit, il Contratto di Finanziamento del Socio non prevede costi di *structuring* e commissioni di gestione, né impegni finanziari (c.d. *covenant*);
- come indicato, la previsione di una data di scadenza del Finanziamento quinquennale (e quindi al 2026) migliora sensibilmente il *debt maturity profile* della Società, in considerazione del fatto che il Finanziamento UniCredit sarebbe scaduto alla fine del 2023, in conseguenza delle moratorie concesse dal Decreto Cura Italia (contrattualmente, la scadenza era stata fissata nel 2022);
- il Contratto di Finanziamento del Socio non prevede alcuna garanzia, reale o di diversa natura, a carico di Nova Re e del portafoglio immobiliare di quest'ultima, con evidenti ricadute positive sul profilo di rischio della Società.

Si evidenzia infine che, per effetto della sottoscrizione del Contratto di Finanziamento del Socio e del rimborso del Finanziamento UniCredit, il c.d. "*Loan To Value*" (LTV) globale della Società aumenta dal 52% al 55%.

Si veda altresì il precedente Paragrafo 2.3.

2.6 Incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione

L'Operazione non comporta alcuna variazione dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di Nova Re, né dell'unica società dalla stessa controllata, Cortese Immobiliare S.r.l.

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 di Nova Re, componenti del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale, 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 approvata in ottemperanza alle applicabili disposizioni di cui al Regolamento OPC e alla Procedura OPC.

In particolare, le interlocuzioni con il Socio di Controllo sono state curate da parte del Consigliere Delegato, Stefano Cervone, e del *Chief Financial Officer*, Giovanni Cerrone.

Il Comitato Indipendenti ha dato atto di avere ricevuto, pur nei tempi stringenti imposti dalle circostanze e connaturati all'Operazione, un flusso informativo completo, adeguato e tempestivo sull'Operazione stessa e sulla relativa documentazione contrattuale, e di essere stato inoltre costantemente e tempestivamente aggiornato in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere, ricevendo i chiarimenti di volta in volta richiesti.

Alla riunione del Comitato Indipendenti del 27 gennaio 2021 erano presenti tutti i componenti, nelle persone di Gian Marco Committeri (Presidente) e dei Consiglieri indipendenti Serena La Torre e Andrea Maria Azzaro, nonché, per il Collegio Sindacale, il Presidente Luigi Mandolesi e i Sindaci Effettivi Anna Rita De Mauro e Giovanni Naccarato. Nessuno dei componenti del Comitato Indipendenti ha rilevato o dichiarato l'esistenza di situazioni di correlazione con l'azionista CPI, né la sussistenza di specifici interessi in relazione all'Operazione. Il Comitato ha approvato il proprio Parere all'unanimità, esprimendo la propria favorevole valutazione in merito alla sottoscrizione, da parte di Nova Re, del Contratto di Finanziamento del Socio e al compimento dell'Operazione nei termini e alle condizioni sopra richiamate, ritenendo l'Operazione nel migliore interesse della Società, in quanto fondata sulle ragioni economiche sopra illustrate, e accertando positivamente la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni. Per le finalità di cui all'articolo 5.2, lett. (e), della Procedura OPC, il Comitato ha inoltre rilevato come le condizioni del Finanziamento apparissero oggettivamente vantaggiose e coerenti con l'interesse sociale a prescindere dalla circostanza che CPI eserciti attività di direzione e coordinamento di Nova Re.

Nella stessa data del 27 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione, preso atto dei contenuti del Parere, ha approvato a propria volta all'unanimità l'Operazione.

Roma, 3 febbraio 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente, Giancarlo Cremonesi

Allegato 1

Parere del Comitato Indipendenti

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

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

e p.c. alla c.a. del Collegio Sindacale di Nova RE SIIQ S.p.A.

Roma, 27 gennaio 2021

PARERE IN MERITO ALLA SOTTOSCRIZIONE DI UN CONTRATTO DI FINANZIAMENTO CON CPI PROPERTY GROUP S.A., AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 1, DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 17221/2010 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI E AI SENSI DELL'ART. 5.2 DELLA PROCEDURA DI NOVA RE SIIQ S.P.A. IN MATERIA DI OPERAZIONI CON LE PARTI CORRELATE.

Egregi Signori,

il Comitato Controllo, Rischi, Nomine, Remunerazione e Parti Correlate (nel seguito e per comodità anche "**Comitato**" o "**Comitato Indipendenti**") di Nova Re SIIQ S.p.A. ("**Nova Re**" o la "**Società**") ha predisposto e rende il presente parere ai sensi dell'art. 8, comma 1, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche e integrazioni ("**Regolamento OPC**"), nonché dell'art. 5.2 della procedura relativa alle operazioni con parti correlate adottata da Nova RE in data 11 novembre 2010 e successivamente modificata in data 2 dicembre 2016 e in data 16 novembre 2017 (la "**Procedura OPC**"), in conformità con quanto previsto – a livello di legislazione primaria – dall'art. 2391 *bis* del codice civile.

1. Premesse

Operazione oggetto del Parere

L'operazione oggetto del presente Parere (come di seguito definito) consiste nella sottoscrizione, da parte di Nova Re, di un contratto di finanziamento con CPI Property Group S.A. ("**CPI**" o il "**Socio di Controllo**"), società che controlla Nova Re ed esercita attività di direzione e coordinamento di quest'ultima ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del codice civile, con le caratteristiche e per le finalità di seguito indicate (il "**Finanziamento**" o l'"**Operazione**").

Riferimenti regolamentari e qualificazione del Finanziamento come Operazione di Maggiore Rilevanza

Il Comitato Indipendenti di Nova Re - istituito ai sensi dell'art. 4.3 della Procedura OPC - è incaricato di esprimere motivato parere, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento OPC e dell'art. 5 della Procedura OPC, in merito alla proposta di Finanziamento presentata dal socio di controllo CPI (il "**Parere**").

Il Finanziamento è da considerarsi un'Operazione tra Parti Correlate ai sensi del Regolamento OPC e, quindi, della Procedura OPC. Il rapporto di correlazione tra la Società e CPI deriva dall'esistenza di una relazione partecipativa tra le due società posto che, alla data di rilascio del presente Parere, CPI controlla di diritto Nova Re ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 ("**TUF**") ed esercita altresì, come detto, attività di direzione e coordinamento di quest'ultima ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del codice civile.

In considerazione di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento OPC nonché dei criteri di cui all'Allegato 3 del Regolamento OPC medesimo, il Finanziamento, avuto riguardo alle sue caratteristiche, costituisce altresì un'Operazione di Maggiore Rilevanza, sulla base dell'indice del controvalore di cui al par. 1.1 lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento OPC Consob.

Finalità del presente Parere

Ai sensi dell'art. 5.2, lett. e), della Procedura OPC, "*l'Operazione di Maggiore Rilevanza è approvata solo previo rilascio del motivato parere favorevole da parte del Comitato Indipendenti, avente ad oggetto l'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione, salvo quanto di seguito precisato alla lettera (i). Nelle eventuali operazioni con Parti Correlate influenzate dall'attività di direzione e coordinamento della società che controlla l'Emittente, il predetto parere deve indicare le ragioni e la convenienza dell'operazione, se del caso anche alla luce del risultato complessivo dell'attività di direzione e coordinamento ovvero di operazioni dirette a eliminare integralmente il danno derivante dalla singola operazione con Parte Correlata*".

Il presente Parere riporta, pertanto, le valutazioni che il Comitato - nei limiti e per gli effetti di cui all'art. 8 del Regolamento OPC e all'art. 5 della Procedura OPC - ha compiuto ad esito delle analisi svolte sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il presente Parere, peraltro, non sostituisce in ogni caso le valutazioni e analisi compiute e/o da compiersi da parte del Consiglio di Amministrazione della Società che sarà chiamato a deliberare in merito all'Operazione.

Finalità dell'Operazione

La Società ha da tempo valutato l'opportunità di rifinanziare il debito di cui al contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A. (rispettivamente, il "**Contratto UniCredit**" e "**UniCredit**"), ai sensi del quale UniCredit, in qualità di finanziatore e *arranger*, ha concesso a Nova Re un finanziamento per un importo originario complessivo pari a Euro 74.5000.000, garantito da un'ipoteca su una porzione consistente del portafoglio immobiliare della Società, comprendente gli immobili di Milano (Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2, Corso San Gottardo n. 29-31) e di Roma (Via Zara) (il "**Finanziamento UniCredit**").

In particolare, la Società ha ritenuto che le condizioni economiche e, più in generale, i termini del Contratto UniCredit siano caratterizzati da un tasso di interesse e oneri accessori divenuti nel tempo onerosi per la Società e non in linea con le attuali condizioni di mercato. Il Finanziamento UniCredit è inoltre associato a uno strumento derivato di copertura del rischio di tasso (Swap IRS) che presenta, alle attuali condizioni di mercato, un differenziale negativo pari a circa il 4% del debito residuo (pari a Euro 51.250.000,00). L'ultima quotazione dello strumento derivato disponibile, al 30 novembre 2020, presentava un c.d. *mark-to-market* negativo, pari a circa Euro 1.950.000,00. Inoltre, alla data del 29 dicembre 2022 la Società sarebbe stata tenuta a corrispondere il pagamento di una rata *bullet* del Contratto UniCredit pari a Euro 49.000.000,00 che, presumibilmente, dovrebbe essere rifinanziata maturando quindi ulteriori esborsi a titolo di *upfront fees*, stimate in un importo pari al 2% dell'ammontare del finanziamento, nonché per costi legali e di perizia imposta sostitutiva, pari allo 0,25% del predetto ammontare. Facendo riferimento alle attuali condizioni di mercato, tali costi possono essere a oggi stimati in circa complessivi Euro 1.150.000,00.

Alla luce di quanto precede, gli organi delegati di Nova Re si sono dunque orientati per un rimborso anticipato del Finanziamento UniCredit e per la ricerca di altre fonti di finanziamento a condizioni maggiormente vantaggiose per la Società.

Dopo avere informato di quanto precede il Socio di Controllo nel contesto delle interlocuzioni funzionali alla predisposizione del bilancio consolidato di CPI, quest'ultimo aveva già manifestato la propria intenzione di rifinanziare la Società ai fini del rimborso anticipato del Contratto UniCredit, per poi procedere, in data 27 gennaio 2021 a formalizzare la proposta avente a oggetto l'erogazione di un Finanziamento da parte del Socio di Controllo, finalizzato alla copertura di tutti i costi connessi al rimborso anticipato del Finanziamento UniCredit e da l'erogarsi contestualmente al rimborso, previsto per il 29 gennaio 2021 (come di seguito precisato).

Si evidenzia altresì che, con riguardo alla clausola del Contratto UniCredit, afferente al c.d "costo di rimpiego", il Contratto UniCredit era suscettibile di essere interpretato nel senso di prevedere un incremento significativo dei costi di estinzione (non quantificabili puntualmente) a carico di Nova Re laddove il rimborso anticipato fosse stato eseguito successivamente alla data del 31 gennaio 2021, a fronte di costi pari a zero in caso di rimborso prima di tale data. In data 21 gennaio 2021, pertanto, Nova Re ha comunicato a UniCredit l'esercizio della facoltà di cui all'art. 7.9 del Contratto UniCredit indicando, per l'effetto, il 29 gennaio 2021 quale data di rimborso anticipato del debito residuo in linea capitale, pari a Euro 51.250.000,00, unitamente al pagamento degli oneri e interessi maturati fino alla data di estinzione per effetto principalmente della moratoria disposta dal Decreto "Cura Italia" di Marzo 2020, quantificati in complessivi Euro 1.405.815,97, nonché dei costi di chiusura anticipata dello strumento di *hedging* associato al Finanziamento UniCredit, stimati in circa Euro 1.950.000,00.

Principali termini e condizioni del Finanziamento

Si riporta, di seguito, una sintesi dei principali termini e condizioni del Finanziamento come risultanti dalla bozza di contratto con CPI (il "**Contratto di Finanziamento del Socio**"):

Principali termini e condizioni del Finanziamento	
1. Prenditore	Nova Re SIIQ S.p.A
2. Finanziatore	CPI Property Group S.A.
3. Importo del finanziamento	Euro 54.605.815,97, comprensivi del debito in linea capitale, degli interessi maturati alla data del 29 gennaio 2021, nonché dei costi di estinzione anticipata dello strumento derivato (SWAP IRS).
4. Scopo	Rimborso anticipato del Finanziamento UniCredit.
5. Erogazione	In un'unica *tranche*, entro il 29 gennaio 2021.
6. *Payaout Ratio*	100%.
7. Durata	5 anni a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto di Finanziamento del Socio.
8. *Pricing*	Tasso d'interesse nominale fisso e pari al 2,1% annuo.
9. Rimborso del debito	Rimborso in un'unica rata alla data di scadenza del Finanziamento.
10. Interessi	Gli interessi saranno corrisposti in un'unica soluzione alla scadenza del Finanziamento.
11. Altre *Fees*	Non sono previsti oneri accessori quali *arrangement fee, management fee, pre – payment fee, up-front fee, break up fee o breakage costs.*
12. Garanzie	Non è previsto il rilascio di alcuna garanzia.

2. Fase istruttoria

Composizione del Comitato

I componenti in carica alla data del presente parere sono indicati nella tabella che segue.

Nome	Cognome	Carica

Gian Marco	Committeri	Presidente
Serena	La Torre	Membro
Andrea Maria	Azzaro	Membro

Nessuno dei componenti del Comitato ha rilevato o dichiarato l'esistenza di situazioni di correlazione con l'azionista CPI, né la sussistenza di specifici interessi in relazione all'Operazione.

Attività compiute dal Comitato

Pur nei tempi stringenti imposti dalle circostanze e connaturati all'Operazione, il Comitato Indipendenti ha ricevuto un flusso informativo completo, adeguato e tempestivo sull'Operazione e sulla relativa documentazione contrattuale. Il *management* della Società ha inoltre costantemente e tempestivamente aggiornato il Comitato in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere, fornendo i chiarimenti richiesti.

Il Comitato si è da ultimo riunito, ai fini dell'approvazione del presente Parere, in data 27 gennaio 2021, in tempo utile per la riunione del Consiglio di Amministrazione convocato per l'approvazione dell'Operazione.

Documentazione esaminata

Al fine delle proprie valutazioni, il Comitato ha tenuto in considerazione le informazioni ricevute dal *management* della Società e ha preso visione ed esaminato, in particolare, la seguente documentazione:

(i) copia del *termsheet* che riassume i principali termini e condizioni del Finanziamento;

(ii) una bozza e la versione finale della Proposta di Contratto di Finanziamento del Socio (Credit Facility Agreement);

(iii) copia del Contratto UniCredit;

(iv) copia della lettera inviata da Nova Re a UniCredit il 21 gennaio 2021 e avente ad oggetto l'esercizio della facoltà di rimborso anticipato di cui all'art. 7.9 del Contratto UniCredit;

(v) copia del documento denominato "Indagine per individuazione delle condizioni di mercato applicabili ad un finanziamento chirografario" redatto dall'advisor Narciso Capital S.r.l., società di consulenza specializzata nell'erogazione di servizi di consulenza ad investitori immobiliari.

3. Analisi e valutazioni

Interesse della Società al compimento dell'Operazione

Si stima che il Contratto di Finanziamento del Socio possa procurare alla Società un significativo risparmio in termini economici, se paragonato ai costi associati al Contratto UniCredit, e che la misura di tale risparmio sia tale da consentire a Nova Re di assorbire, già nei primi due o tre anni di vita del Finanziamento, l'esborso finanziario connesso al rimborso anticipato del Finanziamento UniCredit. Anche dal punto di vista finanziario il rifinanziamento del debito conseguente all'Operazione comporta vantaggi in termini di maggiore *duration* e assenza di garanzie.

Sulla base delle interlocuzioni con il *management* della Società e delle analisi svolte autonomamente dal Comitato, tali benefici si possono così sintetizzare:

- preliminarmente, il Contratto di Finanziamento del Socio prevedrebbe condizioni di rimborso maggiormente vantaggiose, posto che l'intero capitale erogato ai sensi del Finanziamento sarebbe rimborsato alla scadenza contrattuale, a differenza del Finanziamento UniCredit che prevedeva invece

il rimborso di una quota capitale annua pari a Euro 1.000.000,00 ed un rimborso integrale oltre tre anni prima del termine per il rimborso previsto dal Contratto di Finanziamento del Socio;

- il tasso di interesse c.d. *all-in* previsto nel Contratto di Finanziamento del Socio è pari al 2,1% e riflette condizioni sensibilmente più vantaggiose rispetto a quelle previste dal Finanziamento UniCredit (ove il tasso è calcolato in misura pari a Euribor 6 mesi + 2,50% + differenziale IRS stimato alla data del 31.12.2020, pari a circa l'1,08%, e quindi un tasso complessivo comprensivo degli effetti del costo ammortizzato pari al 4,09% alla data del 31.12.2020), con un abbattimento dei costi finanziari, comprensivi del differenziale sugli interessi sullo strumento derivato e del costo ammortizzato che è stato stimato in circa Euro 1.000.000,00 all'anno;

- è previsto un meccanismo di capitalizzazione integrale degli interessi, che saranno corrisposti in un'unica soluzione alla scadenza del Finanziamento, con un ulteriore impatto positivo finanziario differenziale pari a circa Euro 1.900.000,00 all'anno;

- a differenza del Contratto UniCredit, il Contratto di Finanziamento del Socio non prevede costi di *structuring* e commissioni di gestione, né impegni finanziari (c.d. *covenant*);

- la previsione di una data di scadenza del Finanziamento quinquennale (e quindi al 2026) migliorerebbe sensibilmente il *debt maturity profile* della Società, in considerazione del fatto che il Finanziamento UniCredit sarebbe scaduto, come già evidenziato, alla fine del 2023 (contrattualmente 2022) in conseguenza delle moratorie concesse dal Decreto cd. "Cura Italia" e ss.;

- il Contratto di Finanziamento del Socio non prevedrebbe alcuna garanzia, reale o di diversa natura, a carico di Nova Re e del portafoglio immobiliare di quest'ultima, con evidenti ricadute positive sul profilo di rischio della Società.

Si evidenzia infine che, nell'ipotesi di sottoscrizione del Contratto di Finanziamento del Socio e per effetto del rimborso del Finanziamento UniCredit, il c.d. "*Loan To Value*" (LTV) globale della Società passerebbe dal 52% al 55%.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'Operazione determinerebbe, quindi, un impatto positivo sul conto economico della Società che è stata stimata in circa Euro 1.000.000,00 all'anno e presenterebbe, in termini di flussi finanziari, un c.d. "*Net Present Value*" (NPV) positivo, pari a circa Euro 3.550.000,00.

Il *management* di Nova RE ritiene, inoltre, che le condizioni complessive del Contratto di Finanziamento del Socio siano migliorative non solo rispetto a quelle previste con riguardo al Finanziamento UniCredit, ma anche rispetto a quelle che sarebbero reperibili attualmente sul mercato. A tale riguardo, al fine di acquisire ulteriori elementi di valutazione, la Società ha conferito a un primario advisor di settore, Narciso Capital, un mandato esplorativo e di verifica avente a oggetto un'indagine conoscitiva presso le principali banche attive sul territorio italiano e volto a confrontare, pur nel breve periodo di tempo a disposizione, le condizioni contrattuali che taluni istituti finanziari sarebbero stati disposti a riconoscere a Nova Re per finanziamenti di valore e caratteristiche analoghe a quelle del Finanziamento offerto da CPI.
Dall'analisi è emerso che dieci degli istituti interpellati hanno prospettato tassi di interesse annuale applicabili a finanziamenti chirografari della durata di cinque anni in un range compreso tra il 3,25% e il 5,25%. In particolare, le banche interessate hanno evidenziato che le condizioni offerte risentono di talune limitazioni che principalmente riguardano la necessità di attribuire un rating, elemento centrale nella valutazione delle condizioni economiche di un finanziamento. Le stesse banche hanno altresì segnalato la difficoltà a considerare alcuni termini, tra cui il pagamento in un'unica soluzione degli interessi passivi, posto che tale previsione è maggiormente utilizzata per le operazioni di finanziamento c.d. "mezzanino", per le quali i finanziatori richiedono comunemente un tasso di interesse compreso tra l'8% e il 15%.
Alla luce di quanto precede, avuto riguardo al tasso d'interesse annuo pari al 2,1% offerto da CPI e alla previsione del pagamento in un'unica soluzione alla scadenza, unitamente agli ulteriori termini precedentemente illustrati, il Contratto di Finanziamento del Socio presenta caratteristiche e condizioni

oggettivamente migliorative non solo rispetto al Contratto UniCredit, ma anche rispetto alle condizioni offerte sul mercato nel periodo di riferimento.

Sulla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione

Le considerazioni sopra svolte con riguardo all'interesse della Società al compimento dell'Operazione consentono pertanto di esprimere un parere positivo in merito alla convenienza dell'Operazione stessa e alla correttezza sostanziale dei suoi termini e condizioni, complessivamente migliorativi rispetto alla situazione preesistente e dunque nel migliore interesse non soltanto di Nova Re, ma anche di tutti gli *stakeholder* di quest'ultima.

In particolare, il tasso di interesse del Contratto di Finanziamento del Socio risulta in linea con il costo medio del debito che la Società ha previsto nel Piano Industriale.

Peraltro, l'oggettiva convenienza dell'Operazione nei termini sopra illustrati e il rischio di sostenere costi significativi qualora il rimborso del Finanziamento UniCredit fosse intervenuto oltre il termine del mese di gennaio 2021 hanno pienamente legittimato la repentina estinzione del Finanziamento UniCredit da parte del management e la proposta di deliberare l'Operazione in tempi ristretti.

Il Comitato ha inoltre preso atto, sempre con riferimento all'Operazione, che l'esecuzione della stessa non comporterà alcuna variazione dei compensi dei Consiglieri di amministrazione della Società.

4. Conclusioni

Per tutte le ragioni esposte il Comitato esprime, all'unanimità dei suoi componenti, il proprio parere favorevole in merito alla sottoscrizione, da parte di Nova Re, del Contratto di Finanziamento del Socio e al compimento dell'Operazione nei termini e alle condizioni sopra ricordate, ritenendo l'Operazione nel migliore interesse per la Società, in quanto fondata sulle ragioni economiche sopra illustrate, nonché sulla convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Per le finalità di cui all'art. 5.2, lett. (e), della Procedura OPC, il Comitato rileva inoltre come le condizioni del Finanziamento appaiano oggettivamente vantaggiose e coerenti con l'interesse sociale a prescindere dalla circostanza che CPI eserciti attività di direzione e coordinamento di Nova Re.

Roma, 27 gennaio 2020

Per il Comitato Indipendenti

(Il Presidente Dott. Gian Marco Committeri)