

## Relazione Finanziaria Annuale 2019



 **NOVARE**  
— SIIQ SPA —

## Sommario

Informazioni e struttura societarie .....	4
Struttura del Gruppo .....	4
Cariche Sociali .....	5
Assetto Azionario.....	7
<b>Capitolo 2: RELAZIONE SULLA GESTIONE .....</b>	<b>8</b>
Principali dati economici e patrimoniali consolidati.....	8
Eventi di Rilievo dell’esercizio .....	10
Eventi successivi alla chiusura dell’esercizio .....	18
Andamento del titolo .....	20
Il contesto economico e il mercato immobiliare .....	24
Il portafoglio immobiliare .....	33
Analisi andamento economico .....	45
Analisi andamento patrimoniale.....	47
Operazioni con parti correlate .....	49
Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ.....	52
La gestione dei rischi.....	54
Corporate Governance .....	59
Relazione sulla remunerazione .....	61
Modello organizzativo & Codice Etico .....	62
Partecipazioni detenute da amministratori e collegio sindacale.....	62
Altre informazioni sulla gestione.....	62
Evoluzione prevedibile della gestione .....	64
Nova Re SIIQ S.p.A. - Dati significativi.....	67
Raccordo tra il Patrimonio Netto e il risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il risultato netto consolidati.....	68
Proposta di destinazione del risultato dell’esercizio.....	69
<b>Capitolo 3: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DEL GRUPPO NOVA RE SIIQ S.P.A.....</b>	<b>70</b>

Prospetti contabili consolidati.....	70
Prospetto della situazione patrimoniale- finanziaria consolidata .....	71
Prospetto consolidato dell’Utile/Perdita d’esercizio .....	72
Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo .....	73
Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato .....	74
Rendiconto finanziario consolidato .....	75
Note esplicative.....	76
Attestazione del Bilancio Consolidato .....	124
Relazione della società di Revisione .....	126

## Capitolo 4: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DI NOVA RE SIIQ S.P.A..... 131

Prospetti contabili di Nova Re .....	131
Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria .....	132
Prospetto Utile/Perdita d’esercizio .....	133
Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo .....	134
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto .....	135
Rendiconto finanziario .....	136
Utile (perdita) per azione .....	137
Note esplicative.....	138
Attività di Direzione e Coordinamento .....	193
Attestazione del Bilancio d’Esercizio .....	195
Allegati.....	196
Relazione della società di revisione .....	200
Relazione del Collegio Sindacale .....	205

## ANNEX..... 225

Valutazioni degli esperti indipendenti .....	225
--	-----

## Capitolo 1: PROFILO SOCIETARIO

### *Informazioni e struttura societarie*

Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito anche “**Nova Re**” o la “**Società**”) con sede legale in Roma, Via del Tritone 132, con Codice Fiscale e Partita IVA 00388570426, Iscrizione Registro Imprese di Roma n. 1479336, è una società di investimento immobiliare quotata al Mercato Telematico Azionario (“MTA”) di Borsa Italiana.

La Società gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale, alberghiera e commerciale ed è focalizzata su *asset class* che intendono rispondere alle esigenze dei nuovi schemi e stili di fruizione dell’immobiliare, che riflettono le caratteristiche dell’economia e della società dell’accesso, dell’utilità e dell’esperienza. Le categorie assunte guardano al *Life-cycle Living & Hospitality, Leisure & Wellness, Smart Office Space, Omnichannel Retail & Distribution*.

### *Struttura del Gruppo*

Il gruppo Nova Re (di seguito anche il “**Gruppo**”) include la società controllata al 100% Cortese Immobiliare S.r.l. (di seguito anche “**Cortese Immobiliare**” o la “**Controllata**”).

La Controllata opera nel settore delle locazioni commerciali ed è classificata come immobiliare di gestione. L’attività svolta riguarda la locazione di un unico immobile di cui ha la proprietà; tale attività è esercitata in forza del contratto di locazione con il Comando Generale della Guardia di Finanza, stipulato in data 24 luglio 2006 con decorrenza dal 1° ottobre 2006, regolarmente registrato in data 28 novembre 2006 presso l’Ufficio delle Entrate di ROMA 5 al n.960 serie 3T.

In particolare, l’oggetto della locazione è un immobile sito in Roma, Via Vinicio Cortese n.147, composto da unità immobiliari accatastate con cat. A/10 e C/2 da destinare ad archivio per le esigenze del Comando Generale e dei Reparti della Guardia di Finanza. Il prezzo annuo concordato della locazione è di 640 migliaia di Euro iva esclusa, con previsione di aggiornamento ISTAT. Tuttavia, a seguito del D.Lgs 66/2014 “revisione della spesa pubblica”, l’importo della locazione è stato ridotto del 15% a partire dal canone relativo al 2° semestre 2014 passando da 640 migliaia di Euro (iva esclusa) a 544 migliaia di Euro, oltre al blocco dell’aggiornamento ISTAT all’anno 2011.

## Cariche Sociali

### Organi Sociali

#### Consiglio di Amministrazione

NOME	CARICHE
Giancarlo Cremonesi	Presidente
Stefano Cervone	Consigliere
Andrea Maria Azzaro	Consigliere Indipendente <sup>(1)</sup>
Gaetano Caputi	Consigliere Indipendente
Claudio Carserà	Consigliere
Gian Marco Committeri	Consigliere Indipendente
Maria Antonietta Fasano	Consigliere <sup>(2)</sup>
Serena La Torre	Consigliere Indipendente <sup>(3)</sup>
Elisabetta Maggini	Consigliere
Giuseppe Pecoraro	Consigliere Indipendente <sup>(4)</sup>
Luisa Scovazzo	Consigliere

(1) In carica dal 27 aprile 2018 fino al 14 marzo 2019

(2) In carica dal 20 dicembre 2018 fino al 7 maggio 2019

(3) Nominata dall'Assemblea dei Soci in data 7 maggio 2019

(4) Nominato per cooptazione in data 29 marzo 2019 e confermato dall'Assemblea dei Soci in data 7 maggio 2019

#### Il Collegio sindacale

NOME	CARICHE
Luigi Mandolesi	Presidente
Anna Rita De Mauro	Sindaco Effettivo
Giovanni Naccarato	Sindaco Effettivo
Sergio Mariotti	Sindaco Supplente
Barbara Premoli	Sindaco Supplente

Il dirigente Preposto ex art. 154-bis co 2 TUF

<b>Giovanni Cerrone</b>	Dirigente Preposto

Società di Revisione

<b>Ria Grant Thornton S.p.A.</b>	 An instinct for growth™

### Assetto Azionario

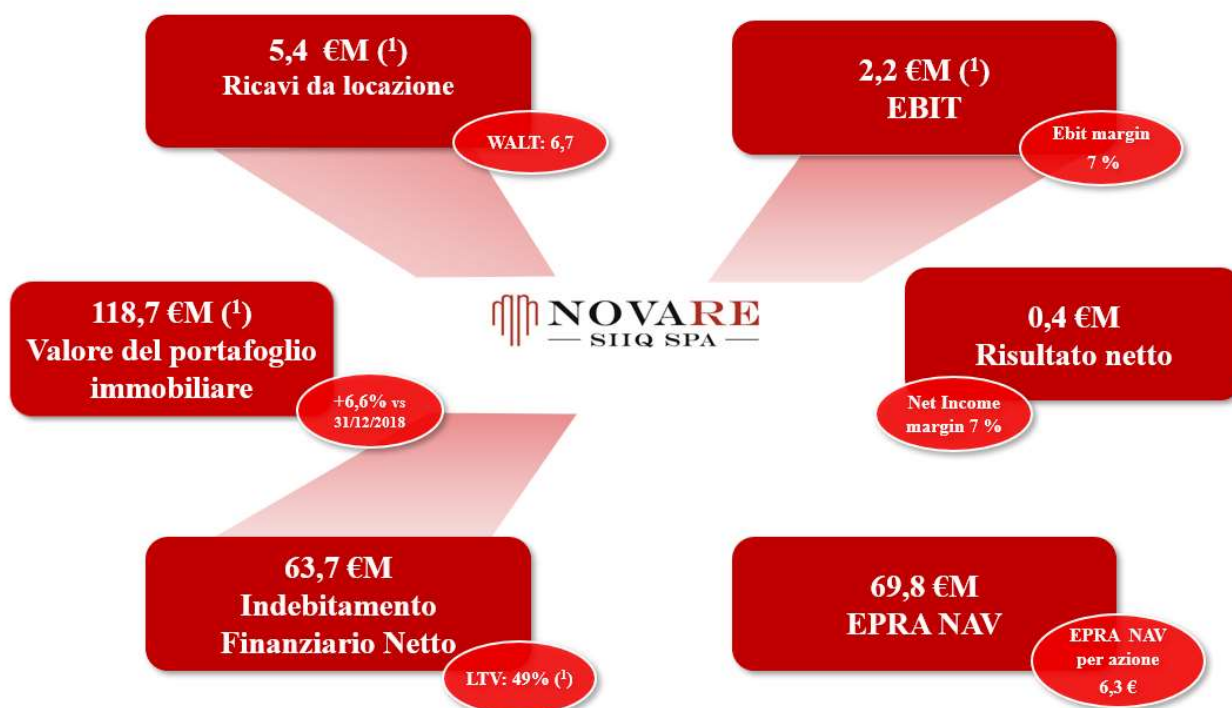
Azionista	Dati al 31/12/2019	Percentuale % sul capitale
<b>SORGENTE SGR S.p.A.</b>		
Fondo Tiziano Comparto San Nicola		23,99%
Fondo Donatello Comparto Tulipano		13,39%
Fondo Donatello Comparto Puglia Due		10,59%
Fondo Tintoretto Comparto Akroterion		2,46%
Saites S.r.l.		4,41%
Dancalia 4 S.r.l.		0,02%
	<b>TOT.</b>	<b>54,86%</b>
<b>Fondo Pensione per il personale dell'ex Banca di Roma</b>		<b>16,75%</b>
<b>Hotel Alla Salute</b>		<b>5,76%</b>
<b>Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a Favore dei Ragionieri e Periti Commerciali</b>		<b>5,51%</b>
<b>Altri azionisti</b>		<b>17,12%</b>
	<b>TOT.</b>	<b>100,00%</b>



## CAPITOLO 2: RELAZIONE SULLA GESTIONE

### Principali dati economici e patrimoniali consolidati

Di seguito si riportano i principali indicatori al 31 dicembre 2019.



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

Di seguito si riportano i principali dati di sintesi economici consolidati al 31 dicembre 2019 confrontati con il medesimo periodo dell'esercizio precedente.

Il risultato netto dell'esercizio al 31 dicembre 2019 è pari a 371 migliaia di Euro e risulta in decremento di 1.561 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2018.

(Valori in migliaia di Euro)	2019	2018
Ricavi da locazione	5.436	6.780
Net Operating income	4.168	5.305
EBITDA	147	2.793
EBIT	2.231	5.295
EBT (Risultato ante imposte)	203	1.894
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>371</b>	<b>1.932</b>



Il *Net Operating Income* è il margine dei ricavi da attività di locazione e i costi operativi immobiliari. La variazione rispetto al medesimo periodo del precedente esercizio è ascrivibile principalmente al fatto che al risultato del precedente esercizio concorrevano a tale voce anche i ricavi da locazione dell'immobile di Milano, Via Pisani per 1.018 migliaia di Euro; tale immobile è stato ceduto in data 31 luglio 2018 con una plusvalenza pari a 1,2 milioni di Euro.

Sulla variazione del *Net Operating income* impattano anche: i) la riduzione dei ricavi da locazione dell'immobile di Bari, Via Dioguardi per 132 migliaia di Euro a seguito del cambio di conduttore e dei lavori di ristrutturazione, valorizzazione e personalizzazione che hanno comportato un canone ridotto per il primo semestre 2019; si segnala che nel secondo semestre 2019, con la consegna dell'intero immobile ristrutturato al conduttore, il canone contrattuale è entrato a regime per complessivi 963 migliaia di Euro su base annua; ii) il minor canone di locazione relativo al secondo semestre 2019 per l'immobile di Milano C.so San Gottardo per 131 migliaia di Euro a seguito della stipula del nuovo contratto di locazione effettuata con il medesimo conduttore OVS S.p.A. in data 7 febbraio 2020 ma con effetti a partire dal 1 luglio 2019.

L'EBITDA è il margine prima del risultato finanziario, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte; la variazione in diminuzione rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente è imputabile, oltre a quanto precedentemente descritto, anche all'incremento dei costi di struttura, ivi inclusi i costi del personale, che risultavano non ancora dimensionati in ragione del processo di *right sizing* organizzativo finalizzato soltanto alla fine del 2018. Si ricorda che l'EBITDA 2018 includeva altresì la sopra citata plusvalenza da cessione dell'immobile di Milano Via Pisani per 1,2 milioni di Euro.

L'EBIT misura il risultato operativo, prima del risultato della gestione finanziaria e delle imposte; la voce include le variazioni nette di *fair value* del patrimonio immobiliari pari 3.204 migliaia di Euro nonché l'adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie e delle attività per strumenti finanziari derivati per 687 migliaia di Euro negativi.

Il Risultato netto del periodo a cui concorrono, oltre a quanto sopra descritto, oneri finanziari netti per 2.028 migliaia di Euro in riduzione rispetto ai 3.401 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018 in ragione principalmente del decremento dei debiti finanziari per effetto del rimborso anticipato della quota di debito conseguente alla vendita dell'immobile di Milano, Via Pisani avvenuta nel 2018 che aveva comportato, sempre nel 2018, la rilevazione di oneri finanziari *one-off*.

Le tabelle che seguono indicano l'indebitamento finanziario netto consolidato, il capitale investito e il patrimonio netto del Gruppo al 31 dicembre 2019 confrontato con il 31 dicembre 2018.

<i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	2019	2018
<b>Capitale investito</b>	<b>131.380</b>	<b>121.626</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>(68.341)</b>	<b>(67.105)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>(63.683)</b>	<b>(55.064)</b>

Si rimanda ai paragrafi Andamento Economico e Andamento Patrimoniale della presente Relazione per ulteriori dettagli.

### *Eventi di Rilievo dell'esercizio*

Si riportano di seguito gli eventi di rilievo dell'esercizio 2019.

In data **8 gennaio 2019** la Società ha preso atto della sottoposizione di Sorgente SGR S.p.A., che esercita attività di direzione e coordinamento su Nova Re, a procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. a) del D. Lgs. n. 58/98 (TUF").

In data **30 gennaio 2019** la Società, facendo seguito a quanto comunicato al mercato nelle date del 6 e 20 dicembre 2018, ha reso noto che il Consiglio di Amministrazione, all'esito di un attento esame delle raccomandazioni contenute nella lettera del 21 dicembre 2018 del Presidente del Comitato per la *Corporate Governance*, ha ritenuto opportuno definire la composizione dei Comitati endoconsiliari con i tre Amministratori non esecutivi (Gaetano Caputi, Andrea Maria Azzaro e Gian Marco Committeri) in possesso di tutti i requisiti di indipendenza previsti (i) dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma del TUF (ii) dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate e (iii) dall'art. 16 della Delibera Consob n. 20249/17 ("Regolamento Mercati"). Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di attribuire le funzioni e le competenze del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione e del Comitato per l'operatività con Parti Correlate ad un unico comitato denominato "Comitato Indipendenti" composto dai Consiglieri non esecutivi e indipendenti Gaetano Caputi (Presidente), Andrea Maria Azzaro e Gian Marco Committeri.

In data **12 febbraio 2019** la Società, facendo seguito a quanto comunicato al mercato in data 27 dicembre 2018, ha reso noto che: (i) in data 11 febbraio 2019 è scaduto il termine di trenta giorni dall'iscrizione nel registro delle imprese del verbale della riunione consiliare del 27 dicembre 2018 (nella quale il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di aumentare il capitale sociale mediante conferimenti di beni in natura avvalendosi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter cod. civ.); e (ii) non sono pervenute richieste da parte dei Soci che rappresentano almeno il 5% del capitale sociale, ai sensi dell'art. 2443, comma 4 cod. civ., di procedere ad una nuova valutazione degli immobili oggetto di conferimento ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2343 cod. civ.

In data **14 marzo 2019** il Consigliere non esecutivo ed indipendente, componente del Comitato Indipendenti della Società, Prof. Andrea Maria Azzaro ha rassegnato le proprie dimissioni dalle cariche, per motivazioni di carattere personale.

In data **29 marzo 2019** il Consiglio di Amministrazione ha cooptato alla carica di Consigliere il Dott. Giuseppe Pecoraro, valutandolo in possesso dei requisiti di non esecutività previsti dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate e dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate e dall'art. 16 del Regolamento adottato con Regolamento Mercati, qualificandolo quindi Consigliere Indipendente e nominandolo componente del Comitato Indipendenti.

In data **5 aprile 2019**, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2018 e, preso atto della capienza della riserva sovrapprezzo azioni al 31 dicembre

2018 e della indisponibilità dell'utile di esercizio fino alla copertura integrale della riserva da *fair value*, sentito il parere del Collegio Sindacale, ha deliberato di proporre la distribuzione di un dividendo straordinario di 0,07 Euro (al lordo delle eventuali ritenute di legge) per ciascuna azione ordinaria in circolazione (con esclusione dal computo delle azioni proprie in portafoglio alla data della record date di cui all'art. 83-terdecies del TUF, da prelevare dalla riserva sovrapprezzo azioni, previa copertura della riserva legale e della riserva da *fair value* mediante utilizzo di una parte della riserva sovrapprezzo azioni. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 6 maggio 2019 e, occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 7 maggio 2019 per deliberare in merito all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018, alla proposta di distribuzione di un dividendo straordinario da prelevare dalla riserva sovrapprezzo azioni, previa copertura della riserva legale e della riserva da *fair value* mediante utilizzo di una parte della riserva sovrapprezzo azioni, al rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del cod. civ., alla integrazione del Consiglio di Amministrazione mediante la nomina di due Amministratori, alla prima sezione della Relazione sulla Remunerazione e alla proposta di adozione di un piano basato su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del TUF.

In data **7 maggio 2019** l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha approvato le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione all'ordine del giorno, come di seguito rappresentato: **(i)** ha approvato all'unanimità il Bilancio 2018 e **(ii)** ha deliberato:

- di accantonare a riserva legale una parte della riserva sovrapprezzo azioni pari a 6.971.633,07 Euro, in misura necessaria per raggiungere il quinto del capitale sociale esistente alla data della presente Assemblea, pari a 7.107.339,93 Euro;
- di accantonare a riserva da *fair value* una parte della riserva sovrapprezzo azioni pari a 5.271.985,33 Euro, in misura necessaria per raggiungere l'importo delle plusvalenze dalla Società e risultanti dal bilancio dell'esercizio 2018, pari a 7.850.415,86 Euro;
- di distribuire, a valere sulla quota residua disponibile e distribuibile della riserva sovrapprezzo azioni, un dividendo straordinario (al lordo delle eventuali ritenute di legge) di 0,07 Euro per ciascuna azione ordinaria in circolazione alla data della *record date* per la legittimazione al pagamento del dividendo di cui all'art. 83-terdecies del TUF individuata dal Consiglio di Amministrazione (con esclusione dal computo delle azioni proprie in portafoglio a quella data);

**(iii)** l'Assemblea ha deliberato inoltre di rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile e art. 132 del TUF, previa revoca della delibera assembleare del 12 settembre 2018, per quanto non utilizzato. L'autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie è valida per 18 mesi e riguarda atti di acquisto da effettuarsi, anche in più riprese, in misura non eccedente la quinta parte del capitale sociale *pro-tempore*, e così alla data odierna per massime n. 2.075.635 azioni ordinarie, tenuto conto delle azioni detenute dalla Società e dalle sue controllate, e nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili in base all'ultimo bilancio regolarmente approvato. L'autorizzazione include la facoltà di disporre senza limiti di tempo delle azioni in portafoglio, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti ed eventualmente riacquistare le azioni stesse sempre in conformità con i limiti e le condizioni stabiliti dall'autorizzazione assembleare;

(iv) l'Assemblea ha deliberato di integrare il Consiglio di Amministrazione con la nomina, fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, della Dott.ssa Serena La Torre e del Dott. Giuseppe Pecoraro, quest'ultimo già cooptato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 marzo 2019;

(v) l'Assemblea, preso atto della Relazione sulla Remunerazione presentata dagli Amministratori ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, ha espresso parere favorevole in merito alla prima sezione della Relazione, con particolare riferimento alla politica in materia di remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A.;

(vi) infine, l'Assemblea ha approvato il "Piano di Performance Share 2019 - 2021" che prevede l'assegnazione gratuita di massime n. 540.677 azioni proprie della Società a favore dei beneficiari individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti, tra gli organi delegati, direttore generale, dirigenti con responsabilità strategiche e quadri della Società.

In data **10 maggio 2019** la Società ha perfezionato l'acquisizione dell'Immobile di Verona al prezzo complessivo di 7.500.000,00 Euro corrisposto: (i) con riferimento alla quota di comproprietà del 46,352%, tramite l'emissione da parte della Società in favore di Hotel alla Salute S.r.l. di n. 634.379 nuove azioni ordinarie al prezzo di 5,48 Euro, per un controvalore complessivo di 3.476.396,92 Euro, e (ii) con riferimento alla restante quota di comproprietà del 53,648%, tramite compravendita a fronte del riconoscimento di un prezzo in favore di Hotel alla Salute S.r.l., complessivamente pari a 4.023.603,08 Euro, di cui 1.000.000,00 Euro anticipato dalla Società in data 27 dicembre 2018, 1.218.574,98 Euro versato alla data del *closing* e il saldo mediante accollo del debito in linea capitale (corrispondente a 1.805.028,10 Euro) gravante sull'Immobile di Verona.

A seguito della emissione delle n. 634.379 nuove azioni rinvenienti dal menzionato aumento di capitale in natura deliberato in data 27 dicembre 2018, il capitale sociale della Società risulta pari a 37.274.898,13 Euro diviso in n. 11.012.554 azioni ordinarie.

Sempre in data **10 maggio 2019** è divenuto efficace il contratto di locazione dell'Immobile di Verona sottoscritto in data 27 dicembre 2018 tra la Società, in qualità di locatore, e SHG Verona S.r.l., in qualità di conduttore, della durata di 18 anni con rinnovo automatico di 9 anni in 9 anni (con rinuncia del conduttore alla disdetta alla prima scadenza), e con canone annuo pari al 18% per cento del fatturato annuo lordo dell'azienda alberghiera condotta nell'Immobile di Verona, con un canone annuo minimo garantito pari (i) per i primi tre anni a 450.000,00 Euro; (ii) a decorrere dal quarto anno, il canone annuo minimo garantito sarà pari alla media aritmetica dei canoni annui effettivamente percepiti nel triennio precedente, fermo restando che in ogni caso non potrà essere inferiore a quello del triennio precedente.

Il suddetto aumento di capitale in natura ha beneficiato della esenzione, prevista dall'art. 1, par. 5, comma 1, lett. a) del Reg. UE 2017/1129, dall'obbligo di pubblicare un prospetto per l'ammissione alla negoziazione sull'MTA delle nuove azioni ordinarie rinvenienti da tale aumento riservato (c.d. "prospetto di quotazione") in quanto le nuove azioni ordinarie rappresentano su un periodo di 12 mesi, meno del 20% del numero di azioni ordinarie già ammesse alla negoziazione nello stesso mercato regolamentato. Hotel alla Salute S.r.l. ha la facoltà di riacquistare l'Immobile di Verona ad un prezzo da corrispondersi in denaro pari al valore dell'Immobile (7,5 milioni di Euro) maggiorato dei costi sopportati da Nova Re in relazione all'operazione ed eventualmente per l'ampliamento

dell'Immobile di Verona, da esercitarsi entro la data più prossima tra: (i) la data di estinzione del mutuo gravante sull'immobile, prevista al più tardi il 22 ottobre 2025 oppure (ii) il 90° (novantesimo) giorno successivo all'eventuale liberazione del debitore Hotel alla Salute S.r.l. dagli obblighi relativi al citato il mutuo oppure (iii) ove tale ultima data abbia a cadere prima del 31 dicembre 2019, entro il 28 febbraio 2020.

In data **16 maggio 2019** il Consiglio di Amministrazione ha accertato che non sono intervenuti fatti eccezionali o rilevanti che incidono sulla valutazione dell'Immobile di Verona effettuata dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. ex art. 2343-ter, comma 2, lett. b) del codice civile. Conseguentemente in data 16 maggio 2019 sono state depositate per l'iscrizione nel registro delle imprese di Roma l'attestazione che l'aumento di capitale è stato eseguito ai sensi dell'art. 2444 del Codice civile e la dichiarazione prevista dall'art. 2343-quater, comma 3, lett. d) del codice civile, unitamente allo statuto sociale aggiornato.

Sempre in data **16 maggio 2019**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha altresì (i) accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate e dall'art. 16 del Regolamento Mercati in capo ai Consiglieri Serena La Torre e Giuseppe Pecoraro, nominati dall'Assemblea degli Azionisti in data 7 maggio 2019, nonché (ii) integrato il Comitato Indipendenti con il Consigliere indipendente Giuseppe Pecoraro, già nominato membro del Comitato Indipendenti in data 29 marzo 2019. Di seguito la composizione del Comitato Indipendenti: Gaetano Caputi (Presidente), Gian Marco Committeri e Giuseppe Pecoraro.

In data **25 giugno 2019** il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di avviare un nuovo programma di acquisto di azioni proprie, in conformità con l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ricevuta dall'Assemblea ordinaria della Società in data 7 maggio 2019. Obiettivo del programma è la costituzione di un magazzino azioni proprie cui attingere per: (i) adempiere agli obblighi derivanti dal Piano di Performance Share 2019-2021, approvato dall'Assemblea degli Azionisti del 7 maggio 2019, che prevede l'assegnazione gratuita di massime n. 540.677 azioni proprie della Società a favore dei beneficiari individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti, tra gli organi delegati, direttore generale, dirigenti con responsabilità strategiche e quadri della Società, e (ii) assegnare le *bonus share* ai sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017, in attuazione della delega assembleare del 25 luglio 2016, che manterranno senza soluzione di continuità le azioni sottoscritte sino al 24 agosto 2019 (*i.e.* per i 24 mesi successivi alla data di sottoscrizione). Il quantitativo massimo delle azioni proprie da acquistare per le richiamate finalità è pari a massime n. 831.168 azioni ordinarie della Società (corrispondente al 7,55% circa del capitale sociale), tenuto conto delle n. 23.356 azioni proprie in portafoglio alla data del 25 giugno 2019 da destinare all'assegnazione delle *bonus share*. L'importo massimo di denaro destinato all'esecuzione del programma è stimato in un importo non superiore 3,5 milioni di Euro. L'acquisto potrà avvenire in più soluzioni, nel rispetto della richiamata autorizzazione assembleare. La durata del programma è stata individuata dal Consiglio di Amministrazione nel periodo 26 giugno 2019 - 7 novembre 2020, estremi compresi. Le operazioni di acquisto di azioni proprie saranno effettuate sul Mercato Telematico Azionario secondo le modalità operative e a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dagli artt. 3 e 4, par. 2, lett. b) del Reg. delegato UE 2016/1052, e nel rispetto del principio di parità di trattamento degli Azionisti e della



prassi di mercato. In particolare, il prezzo di acquisto di ciascuna azione dovrà essere, comprensivo degli oneri accessori di acquisto, come minimo non inferiore del 20% e come massimo non superiore del 20% al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul Mercato Telematico Azionario il giorno precedente l'acquisto, fermo restando che non potrà essere superiore al prezzo più elevato tra il prezzo dell'ultima operazione indipendente e il prezzo dell'offerta di acquisto indipendente corrente più elevata sul Mercato Telematico Azionario, nel rispetto della delibera assembleare del 7 maggio 2019 e di ogni applicabile norma (anche europea) e prassi di mercato ammessa. In aggiunta, le azioni acquistate in ogni seduta non potranno superare il 25% del volume medio giornaliero di azioni scambiate sul Mercato Telematico Azionario, calcolato sulla base del volume medio giornaliero degli scambi nei 20 giorni di negoziazione precedenti la data dell'acquisto. Gli acquisti verranno effettuati dall'intermediario abilitato in piena indipendenza e senza alcuna influenza da parte della Società per quanto riguarda il momento dell'acquisto delle azioni.

In data **16 luglio 2019** l'istituto Imprebanca S.p.A. ha erogato alla Società un mutuo ipotecario per un importo lordo di 3.400.000 Euro; contestualmente la Società ha estinto il debito che era stato assunto mediante accollo del debito in linea capitale pari a 1.805.028 Euro gravante sull'immobile di Verona come precedentemente riportato. Il finanziamento ottenuto ha scadenza il 30 giugno 2027 e prevede rate di rimborso capitale e interesse mensili ad un tasso pari all'Euribor 1 mese più *spread* del 3,5%.

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

In data **1° agosto 2019**, la Società ha informato che, in attuazione delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 8 maggio 2017, a ciascun sottoscrittore dell'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017 (l'"Aumento per Cassa") che abbia mantenuto, senza soluzione di continuità, la proprietà delle azioni della Società identificate con il codice ISIN IT0005330524 per almeno 24 mesi successivi al 24 agosto 2017 (data di sottoscrizione della prima *tranche* dell'Aumento per Cassa) spetterà il diritto all'assegnazione, senza ulteriori pagamenti, di una azione ordinaria aggiuntiva Nova Re SIIQ ("Bonus Share") ogni dieci nuove azioni ordinarie sottoscritte nell'ambito della prima *tranche* dell'Aumento per Cassa, non alienate e rimaste depositate presso un intermediario finanziario aderente a Monte Titoli. L'attribuzione delle Bonus Share dovrà essere richiesta dall'avente diritto, a pena di decadenza, nel periodo compreso tra il 25 agosto 2019 e il 27 settembre 2019, all'intermediario depositario delle azioni sottoscritte e non alienate (ovvero ad altra istituzione aderente a Monte Titoli) sulla base di una dichiarazione da parte dell'intermediario finanziario che attesti l'ininterrotta titolarità delle azioni sottoscritte nell'ambito della prima *tranche* dell'Aumento per Cassa per il periodo di 24 mesi decorrenti dal 24 agosto 2017. Al verificarsi delle citate condizioni, agli aventi diritto spetterà l'assegnazione gratuita, a valere sul portafoglio azioni proprie, di una Bonus Share - godimento regolare (01/01/2019) - codice ISIN IT0005330516 per ogni dieci azioni sottoscritte nell'ambito della prima *tranche* dell'Aumento per Cassa e non alienate. Successivamente, a ricezione avvenuta e dopo gli opportuni controlli, la Società provvederà ad assegnare

gratuitamente agli aventi diritto, nel più breve tempo possibile compatibilmente con i tempi tecnici necessari, e in ogni caso entro l'11 ottobre 2019, le azioni ordinarie Nova Re (codice ISIN IT0005330516) accreditandole presso Monte Titoli S.p.A. sul conto titoli dello stesso intermediario depositario che ha trasmesso le richieste.

In data **7 agosto 2019** la Società ha conseguito, a decorrere dal 25 luglio 2019, la certificazione ISO 9001:2015.

In data **6 settembre 2019** la Società ha deliberato di avviare, in conformità con l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie rinnovata dall'Assemblea Ordinaria della Società tenutasi il 7 maggio 2019, un programma "accelerato" di acquisto di azioni proprie tramite un'OPA per l'acquisizione entro il 27 settembre 2019 del quantitativo di azioni proprie necessario per procedere (tenuto conto delle azioni proprie già detenute dalla Società) all'assegnazione delle *bonus share* ai sottoscrittori dell'Aumento per Cassa che hanno mantenuto senza soluzione di continuità le nuove azioni sottoscritte (codice ISIN IT0005330524) sino al 24 agosto 2019 (*i.e.* per i 24 mesi successivi alla data di sottoscrizione).

Essendo l'ammontare massimo dell'Offerta (pari a 1.354.236,14 Euro) inferiore alla soglia di 8 milioni di Euro prevista dall'art. 100, comma 1, lett. c) del TUF e dall'art. 34-ter, comma 01 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971/99 ("Regolamento Emittenti"), rilevante ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera v) del TUF la Società non ha pubblicato un documento di offerta ai sensi del TUF, del Regolamento Emittenti e del relativo Allegato 2, ma ha reso un'informativa su base volontaria, non soggetta all'esame e all'approvazione da parte della Consob.

In data **16 settembre 2019** la Società ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2019 che ha riportato, inter alia, i seguenti principali risultati: (i) Ricavi netti da locazione pari ad 2.027 migliaia di Euro (rispetto a 3.066 migliaia di Euro al 30 giugno 2018); (ii) Risultato netto del periodo pari a 318 migliaia di Euro (rispetto a 715 migliaia di Euro al 30 giugno 2018); (iii) Patrimonio Netto di Gruppo pari a 67.910 migliaia di Euro (rispetto a 67.105 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018); (iv) Indebitamento finanziario netto pari a 64.801 migliaia di Euro (rispetto 55.064 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018); (v) Patrimonio immobiliare pari a 115.050 migliaia di Euro.

In data **27 settembre 2019** si è concluso il periodo di adesione all'offerta pubblica di acquisto volontaria e parziale promossa su n. 283.313 azioni proprie, pari al 2,5726% del proprio capitale sociale. La Società ha reso noti i risultati provvisori dell'Offerta, comunicati dall'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, SPAFID S.p.A., alla data di chiusura del periodo di adesione. A tale data risultavano portate in adesione all'Offerta complessive n. 3.352.660 azioni Nova Re, pari al 1183,3767% del Quantitativo Massimo oggetto dell'Offerta e al 30,4440% del capitale sociale della Società.

In data **1° ottobre 2019** la Società ha reso noti i risultati definitivi dell'offerta pubblica di acquisto volontaria e parziale promossa su n. 283.313 azioni proprie, pari al 2,5726% del proprio capitale sociale, confermando i suddetti risultati provvisori comunicati in data 27 settembre 2019. I risultati definitivi dell'Offerta comunicati dall'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, SPAFID S.p.A., hanno confermato che sono state portate in adesione all'Offerta complessive n. 3.352.660 azioni Nova Re, pari al 1183,3767% delle azioni ordinarie Nova Re oggetto dell'Offerta e al 30,4440% del capitale sociale della Società. Come indicato nei comunicati stampa del 6 e del 27 settembre 2019, l'Offerta ha previsto l'applicazione del riparto secondo il metodo



proporzionale (con arrotondamento per eccesso al numero intero di azioni ordinarie Nova Re più vicino) in quanto le azioni portate in adesione all'Offerta sono risultate superiori alle azioni oggetto dell'Offerta stessa. Tenuto conto dei risultati definitivi dell'Offerta, il coefficiente di riparto definitivo è risultato pari all'8,4504%. Per effetto dell'applicazione del coefficiente di riparto definitivo e dei relativi arrotondamenti (per eccesso al numero intero di azioni ordinarie Nova Re più vicino), alla data di pagamento, e cioè al 4 ottobre 2019, Nova Re ha acquistato n. 283.353 azioni proprie pari a circa l'8,4516% delle azioni portate in adesione all'Offerta e al 2,5730% del capitale sociale della Società, per un controvalore complessivo di circa 1.354.427,34 Euro. Si rammenta che durante il periodo di adesione all'Offerta Nova Re ha acquistato complessivamente n. 7.282 azioni proprie al di fuori dell'Offerta, per il tramite dell'intermediario Mediobanca S.p.A., incaricato di coordinare in piena indipendenza il programma ordinario di acquisto di azioni proprie deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 25 giugno 2019. Gli acquisti di azioni proprie effettuati al di fuori dell'Offerta durante il periodo di adesione sono stati comunicati giornalmente dalla Società. Pertanto, tenuto conto delle n. 283.353 azioni acquistate a seguito dell'Offerta, delle n. 30.534 azioni proprie già in portafoglio della Società prima dell'avvio del periodo di adesione all'Offerta, delle n. 7.282 azioni proprie acquistate dalla Società al di fuori dell'Offerta durante il periodo di adesione e delle n. 1.293 azioni proprie acquistate dalla Società nel periodo 30 settembre - 1 ottobre 2019, Nova Re è venuta a detenere complessivamente circa n. 322.462 azioni ordinarie proprie, corrispondenti al 2,9281% circa del capitale sociale della Società.

In data **11 ottobre 2019** la Società ha reso noto, sulla base delle richieste di attribuzione delle *bonus share* pervenute nel periodo compreso tra il 25 agosto 2019 ed il 27 settembre 2019 e tenuto conto dei relativi arrotondamenti, di aver proceduto ad assegnare gratuitamente, a valere sul portafoglio azioni proprie, n. 313.844 azioni ordinarie Nova Re (codice ISIN IT0005330516) pari circa al 2,8499% del capitale sociale della Società, in favore degli Azionisti aventi diritto alla *bonus share* che hanno mantenuto senza soluzione di continuità le nuove azioni sottoscritte sino al 24 agosto 2019 (*i.e.* per i 24 mesi successivi alla data di sottoscrizione), la proprietà delle azioni sottoscritte nell'ambito dell'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017. Poiché l'assegnazione delle *bonus share* è stata a valere sul portafoglio azioni proprie, il capitale sociale della Società è restato invariato in complessivi 37.274.898,13 Euro *i.v.* suddiviso in n. 11.012.554 azioni ordinarie senza valore nominale.

In data **21 novembre 2019** la Società ha approvato il Piano Industriale 2020-2024, che prevede una significativa crescita dimensionale realizzata attraverso due aumenti di capitale, la razionalizzazione di alcune voci di costo e l'ottimizzazione della struttura finanziaria. Elaborato con il supporto di Houlihan Lokey in qualità di *advisor finanziario*, il Piano Industriale "Nova Re 2020 *Sailing Fast Plan*" prevede un primo aumento di capitale pari a 60 milioni di Euro nel 2020 e un secondo aumento di capitale pari a 40 milioni di Euro nel 2022. Tali risorse finanziarie, unitamente alla relativa leva finanziaria, saranno utilizzate per effettuare investimenti immobiliari pari a circa 180 milioni di Euro. Il Piano prevede altresì la riduzione dei costi di struttura e la razionalizzazione di alcune funzioni di gestione nonché azioni volte al miglioramento della gestione finanziaria che, unitamente alle previste condizioni finanziarie relative alle nuove acquisizioni immobiliari, consentiranno una significativa riduzione del costo per il servizio del debito. Per quanto riguarda la struttura finanziaria, il nuovo Piano Industriale prevede che il massimo livello di indebitamento finanziario complessivo non superi il 50% in termini di *Loan To Value (LTV)* nonché il raggiungimento nel 2024 dei seguenti risultati: (i) Ricavi totali pari a circa 18 milioni di Euro (6.8 milioni di Euro nel 2018); (ii)

EBITDA pari a circa 13 milioni di Euro (2.8 milioni di Euro nel 2018); (iii) Dividendi di oltre 7 milioni di Euro (0.8 milioni di Euro nel 2018); (iv) Valore del portafoglio immobiliare pari a circa 335 milioni di Euro (111 milioni di Euro nel 2018); (v) Patrimonio netto pari a circa 195 milioni di Euro (67 milioni di Euro nel 2018).

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo in aggiunta a quanto già commentato nei paragrafi della presente Relazione.

### *Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio*

In data **6 febbraio 2020** la Società ha messo a disposizione del pubblico presso la sede legale, sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Info l'Addendum al Documento informativo relativo all'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/10 e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re SIIQ S.p.A., unitamente al parere del Comitato Indipendenti. Tale Addendum costituisce un aggiornamento di informativa rispetto al Documento Informativo del 26 ottobre 2007 emesso in merito all'operazione di maggiore rilevanza approvata in data 19 ottobre 2018 dal Consiglio di Amministrazione ed avente ad oggetto la sottoscrizione di una tranche pari a nominali 6 milioni di Euro del prestito obbligazionario emesso dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A. in nome e per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund (di seguito anche "Fondo HTBF-€") gestito dalla medesima Main Source S.A., e garantito con fidejussione a prima richiesta dall'unico quotista dell'Emittente, il Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale e indipendente dalla controllante Sorgente S.G.R. S.p.A. in a.s.. L'Addendum afferisce all'esercizio da parte di Nova Re dell'opzione di riacquisto del prestito obbligazionario (cd. opzione put), a fronte dell'obbligo dell'emittente di procedere al riacquisto entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della richiesta.

In data **7 febbraio 2020**, la Società, nell'ambito del piano di valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare, ha sottoscritto con OVS S.p.A. il nuovo contratto di locazione relativo al punto vendita di Corso San Gottardo a Milano, con decorrenza dal 1° luglio 2019, prima scadenza a fine 2026 e rinnovo automatico fino al 2032. L'operazione si colloca nell'ambito del piano di riqualificazione avviato da OVS dei propri punti vendita e ha previsto un canone di locazione ridotto rispetto al precedente contratto di locazione, limitatamente al primo periodo locativo, per permettere al conduttore di effettuare gli investimenti necessari al completo rilancio del punto commerciale. Con la sottoscrizione del suddetto contratto di locazione, la Società prosegue nel programma di valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare avviato a fine 2017 che - anche a seguito della sottoscrizione del nuovo contratto di locazione con l'Ambasciata del Canada relativo all'immobile di Roma, via Zara avvenuta a gennaio 2020 a condizioni in linea con quelle del precedente contratto di locazione scaduto a fine 2019 - vede oggi locate tutte le unità immobiliari disponibili (fatta eccezione per una unità di circa 300 mq dell'immobile di Roma, via Zara in corso di ristrutturazione) con prevalenza di contratti di locazione nuovi e di lunga durata.

In data **28 febbraio 2020**, la Società, facendo seguito a quanto comunicato al mercato in data 10 maggio 2019, ha reso noto che il socio Hotel alla Salute S.r.l. (titolare di una partecipazione pari al 5,76% del capitale sociale) si è avvalso della facoltà di riacquistare il complesso immobiliare a destinazione alberghiera di Verona acquisito dalla Società in data 10 maggio 2019. Si rammenta che il prezzo di riacquisto dell'immobile di Verona, da corrisondersi in danaro, è pari al valore dell'Immobilare (7,5 milioni di Euro) maggiorato dei costi sopportati da Nova Re per l'operazione. Il perfezionamento del riacquisto dell'immobile di Verona è subordinato all'integrale pagamento del prezzo di riacquisto, che dovrà essere corrisposto a Nova Re in danaro alla data dell'atto notarile di compravendita, da stipularsi al più tardi entro il 27 aprile 2020. Facendo seguito a quanto comunicato il 28 febbraio 2020, in data 5 maggio 2020, la Società ha informato il mercato che, tenuto

conto dell'emergenza sanitaria in atto, è in corso tra le parti una rinegoziazione del termine finale entro cui perfezionare l'operazione, originariamente previsto entro il 27 aprile 2020, alle condizioni già precedentemente comunicate al mercato.

In data **27 aprile 2020** la Società, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2.6.2, comma 1, lett. b) del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., ha informato che, rispetto a quanto comunicato nel calendario degli eventi societari diffuso in data 8 aprile 2020, la riunione del Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31.12.2019, prevista per il 29 aprile 2020, è stata posticipata al 13 maggio 2020 mentre la riunione dell'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del bilancio al 31.12.2019 è fissata al 26 giugno 2020.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

## Andamento del titolo

Nova Re è una società quotata all'MTA di Borsa Italiana. Le sue azioni sono identificate con il Codice ISIN IT0005330516 e il Codice Alfanumerico NR.

Nel 2019 l'Italia è stata protagonista principalmente per la forte incertezza politica. Nella prima metà dell'anno le tensioni hanno riguardato l'operato del governo Movimento 5 Stelle-Lega sui temi fondamentali delle rispettive campagne elettorali, come il "Reddito di Cittadinanza" o la "Flat Tax". Elemento cardine per la stabilità dell'esecutivo giallo-verde sono state le elezioni Europee: il 26 maggio gli italiani hanno espresso la propria preferenza per l'elezione dei 73 membri del Parlamento Europeo spettanti all'Italia. Nonostante un'affluenza inferiore al 55%, il risultato ha sbilanciato gli equilibri in capo al Governo a favore della Lega, primo partito con il 34,3% dei consensi, mentre il Movimento 5 Stelle è sceso al terzo posto con il 17,1%, superato dal PD con il 22,7%. Questo ha permesso al vicepremier, Matteo Salvini, di aumentare le pretese su molti dei disaccordi all'interno della coalizione di Governo, come la TAV e il Decreto Sicurezza, aprendo così la strada verso una crisi sfociata il 9 agosto con la presentazione in Senato da parte del leader leghista di una mozione di sfiducia contro l'operato del governo. Il Premier, Giuseppe Conte, il 20 agosto ha presentato in aula al Senato le dimissioni. Dopo una serie di consultazioni, il 9 settembre nasce il governo "Conte bis" sostenuto dall'alleanza formata da Movimento 5 Stelle e Pd. Come anticipato da mesi, conseguenza della nuova coalizione è stata la scissione tra Matteo Renzi e il Pd. A seguito dell'uscita, il 18 settembre Renzi ha fondato un nuovo partito: Italia Viva.

A livello europeo le elezioni di fine maggio hanno modificato gli equilibri all'interno del parlamento, tuttavia senza sconvolgerli. Il Partito Popolare e il Partito Socialista hanno perso la loro egemonia, ma è presumibile aspettarsi che continueranno a guidare l'UE, grazie a possibili alleanze con Alde e/o i Verdi. È venuto così meno il timore di spinte sovraniste, per quanto i partiti che le rappresentano abbiano ottenuto un numero elevato di parlamentari. A livello macroeconomico, il 12 settembre, Mario Draghi, presidente della Bce, ha annunciato un taglio dei tassi sui depositi e il riavvio del *Quantitative Easing* per un valore di €20 miliardi al mese e senza una scadenza fissa, promuovendo così ulteriori politiche accomodanti, rese necessarie per raggiungere il target di inflazione vicino al 2%. Il 31 ottobre Draghi, dopo 8 anni di presidenza, ha lasciato il testimone della Bce a Christine Lagarde, che ha confermato la linea del predecessore su tassi di interesse e *Quantitative Easing*. Sul fronte Brexit, dopo il via libera politico ottenuto nel 2018, la premier Teresa May, nonostante un'intesa con Bruxelles, non ha trovato sostegno nel parlamento, che ha anche bocciato un'uscita dall'unione senza accordo. Dopo diversi tentativi, May ha annunciato le dimissioni ed è stato nominato Boris Johnson come nuovo premier. Anche quest'ultimo, non riuscendo a trovare un accordo con il parlamento, è stato costretto a chiedere un rinvio della Brexit al 31 gennaio 2020 per evitare un *no deal*. Il 12 dicembre si sono tenute elezioni anticipate dalle quali il premier Johnson è uscito con una maggioranza rafforzata.

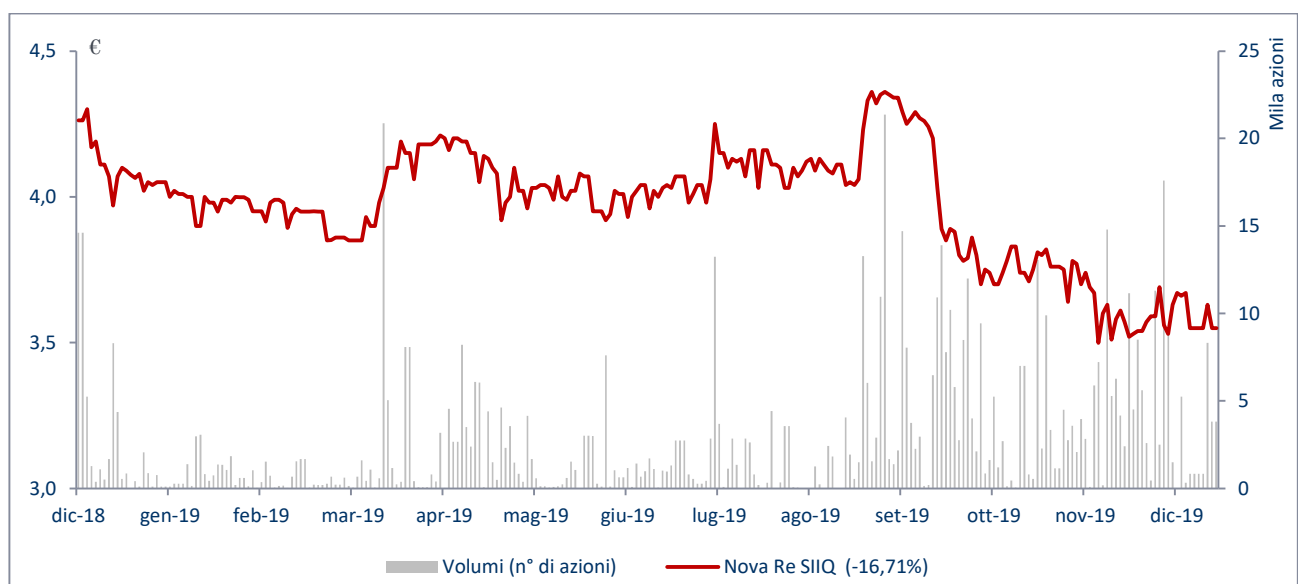
A livello internazionale, a maggio, si sono riaccese le ostilità tra Stati Uniti e Cina, con Washington che ha fatto scattare i dazi su \$200 miliardi d'importazioni cinesi. Parallelamente, Trump ha deciso di colpire il gigante cinese Huawei, impedendo alle aziende americane l'utilizzo di apparecchiature di telecomunicazione straniera, ritenute a rischio per la sicurezza, e vietando alle aziende nazionali di vendere e/o trasferire tecnologia statunitense a Huawei. Tali limitazioni sono però durate solo

una decina di giorni, grazie alla sospensione di tre mesi del predetto divieto. A dicembre, Stati Uniti e Cina, dopo mesi di trattative, hanno raggiunto un accordo commerciale di “Fase 1” che determinerà una riduzione graduale dei dazi in cambio di un aumento degli acquisti di beni dagli Stati Uniti da parte della Cina. Le tariffe di penalizzazione previste dal 15 dicembre non sono state così applicate e le due potenze economiche hanno cominciato subito a dialogare su un accordo di “Fase 2”.

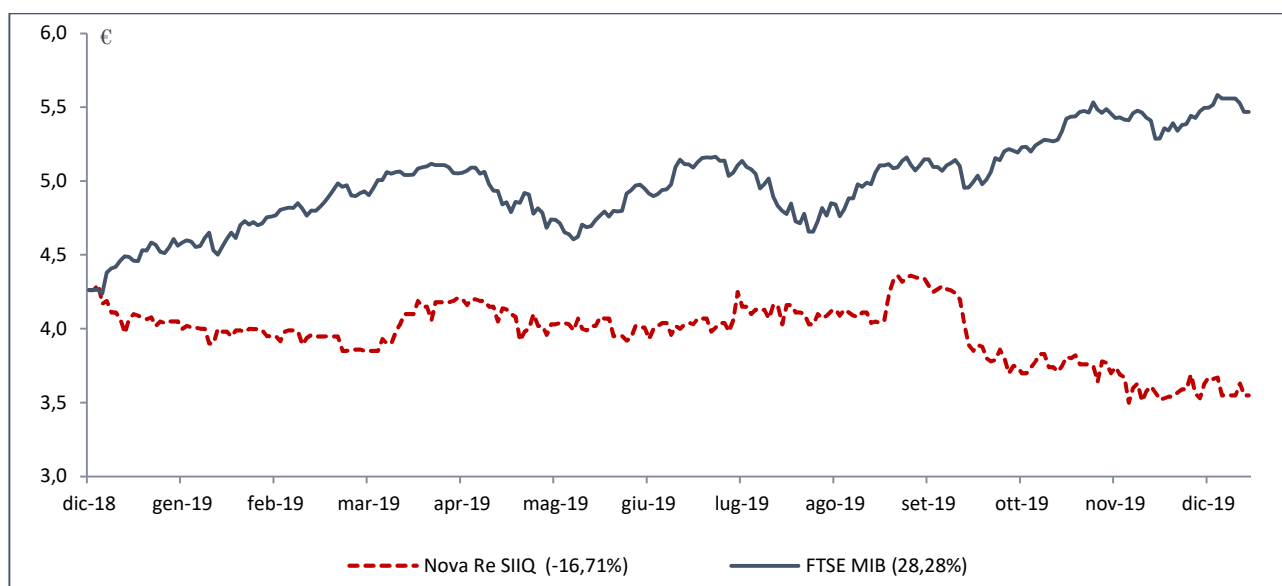
Sempre Trump, nella prima parte dell’anno, è stato protagonista di una continua pressione sul presidente della Fed, Jerome Powell, indicando più volte la necessità di un taglio ai tassi d’interesse come mossa strategica per continuare a sostenere l’espansione dell’economia statunitense. La Fed, dal canto suo, solo nel secondo semestre ha provveduto ad un triplice taglio dei tassi, prima in luglio, poi in settembre ed infine in ottobre portando l’intervallo di riferimento tra l’1,5% e l’1,75%. È presumibile aspettarsi tassi invariati nel 2020 e un aumento di essi nel 2021.

Ad Hong Kong il 9 giugno è iniziata una serie di manifestazioni in opposizione al disegno di legge che avrebbe consentito l’extradizione di persone da Hong Kong per essere processate nella Cina continentale. Le proteste, nonostante la legge sia stata poi ritirata, sono continuate, avendo come obiettivo quello di elezioni libere. A seguito dei disordini i mercati azionari hanno sofferto un periodo di elevata instabilità e volatilità, determinando inoltre un ingente deflusso di capitali internazionali.

Il contesto macroeconomico del 2019, nel suo complesso, ha mostrato un duplice andamento: se i primi sei mesi si sono caratterizzati per una discreta incertezza a livello di stabilità politica nazionale e internazionale e per solo parziali distensioni nei contrasti economico-commerciali globali, la seconda parte dell’anno ha visto politiche accomodanti da parte delle banche centrali e spirargli di risoluzione delle principali controversie nazionali e internazionali. Tali segnali hanno rinforzato il processo di ripresa dei principali mercati azionari globali, che hanno saputo recuperare dai minimi di fine 2018.



I primi sei mesi del 2019 hanno rappresentato un periodo temporale relativamente “tranquillo” per il titolo Nova Re, con il prezzo che ha oscillato tra un minimo di € 3,78 e un massimo di € 4,40 e coi volumi giornalieri che hanno superato quota 20 mila azioni scambiate un solo giorno ad inizio aprile, a seguito dell’approvazione della Relazione Finanziaria Annuale. Al contrario il periodo “metà settembre – metà dicembre” ha visto una discreta volatilità: l’annuncio del programma di acquisto di azioni proprie tramite OPA, promosso dalla Società con corrispettivo unitario pari a € 4,78, ha determinato una buona ripresa dei volumi e un rialzo del prezzo del titolo fino a un massimo di € 4,37 per azione. La conclusione dell’operazione ha però generato un brusco calo del prezzo del titolo fino a un minimo di € 3,34 in data 22 novembre a seguito della approvazione del Piano Industriale 2020-2024, che prevede altresì due aumenti di capitale per complessivi € 100 milioni.



La performance di Nova Re (-16,71% FY 2019) è risultata inferiore rispetto al FTSE MIB, principale indice azionario italiano, che ha registrato una crescita del 28,28%. Lo scenario non cambia se si confronta il titolo con indici di mercato che includono società di ridotta capitalizzazione: nel 2019 il FTSE Italia Small Cap ha registrato un rialzo del 28,14%, mentre il FTSE Italia STAR è salito del 28,04%.

Riportiamo di seguito i dati registrati nel periodo 1 gennaio 2019 – 31 dicembre 2019.

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

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



Per ulteriori informazioni sull'andamento del titolo Nova Re e per gli aggiornamenti societari si invita a visitare il sito web istituzionale [www.novare.it](http://www.novare.it), in particolare la sezione Investor Relations.

## Il contesto economico e il mercato immobiliare

La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso terziario.

Nel corso del 2018, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 9.988 transazioni, -3,7% rispetto al 2017.

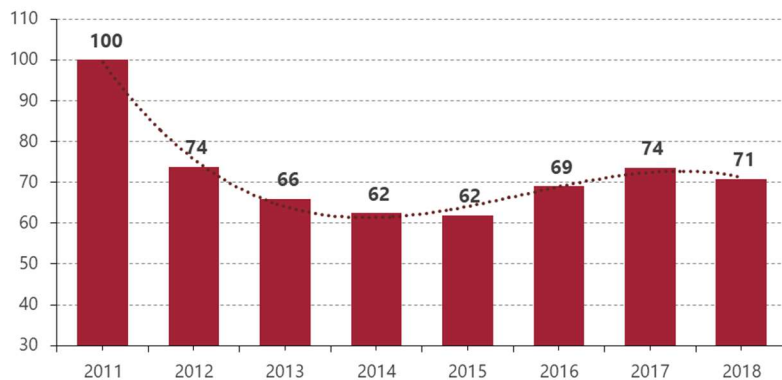
Nel dettaglio, il 61% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 20% al Sud e il restante 19% in Centro.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO ITALIA (2011 - 2018)									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>NTN</b>	Val. Ass.	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.988
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,4%	6,6%	-3,7%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

\*Nuova serie NTN residenziale comunicata nelle statistiche trimestrali Q4 2017

ANDAMENTO NTN TERZIARIO ITALIA (2011 - 2018)

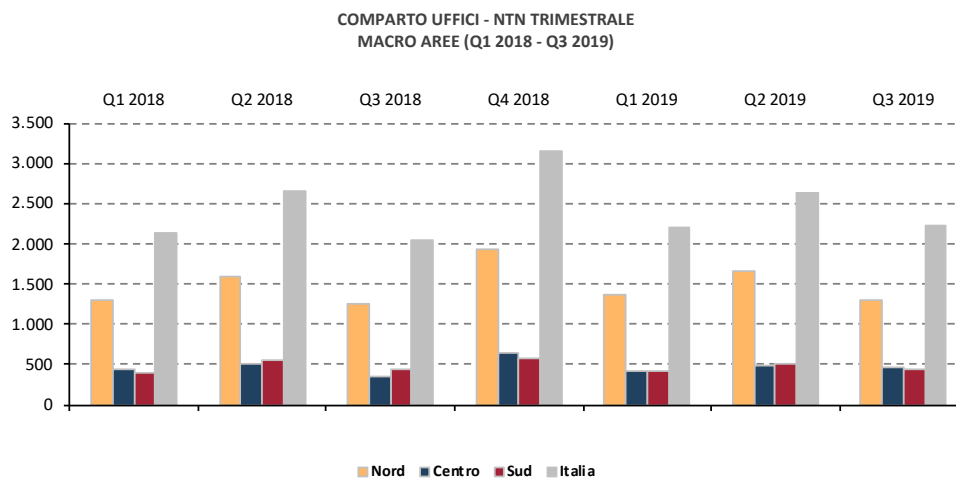


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

A livello trimestrale, nel terzo trimestre del 2019 si sono registrate 2.225 transazioni di unità immobiliari a uso ufficio, con un aumento del +8,7% rispetto allo stesso trimestre del 2018. Il Nord presenta una variazione positiva del +4,4%, il Centro registra una forte impennata pari al 30,9%, mentre il Sud presenta una variazione lievemente positiva, passando dal -9,2% del secondo trimestre del 2019 al +2,7%.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2018 - Q3 2019)								COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE						
Macroarea	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18
<b>Nord</b>	1.295	1.585	1.255	1.944	1.358	1.653	1.310	-6,6%	8,9%	-17,9%	8,8%	4,9%	4,1%	4,4%
<b>Centro</b>	442	511	359	635	425	480	470	-22,8%	-2,6%	-33,7%	8,0%	-3,9%	-6,2%	30,9%
<b>Sud</b>	401	554	433	573	418	503	445	-1,4%	10,0%	-16,2%	2,5%	4,1%	-9,2%	2,7%
<b>Italia</b>	<b>2.138</b>	<b>2.650</b>	<b>2.047</b>	<b>3.152</b>	<b>2.201</b>	<b>2.636</b>	<b>2.225</b>	<b>-9,7%</b>	<b>6,7%</b>	<b>-20,9%</b>	<b>7,5%</b>	<b>2,9%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>8,7%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



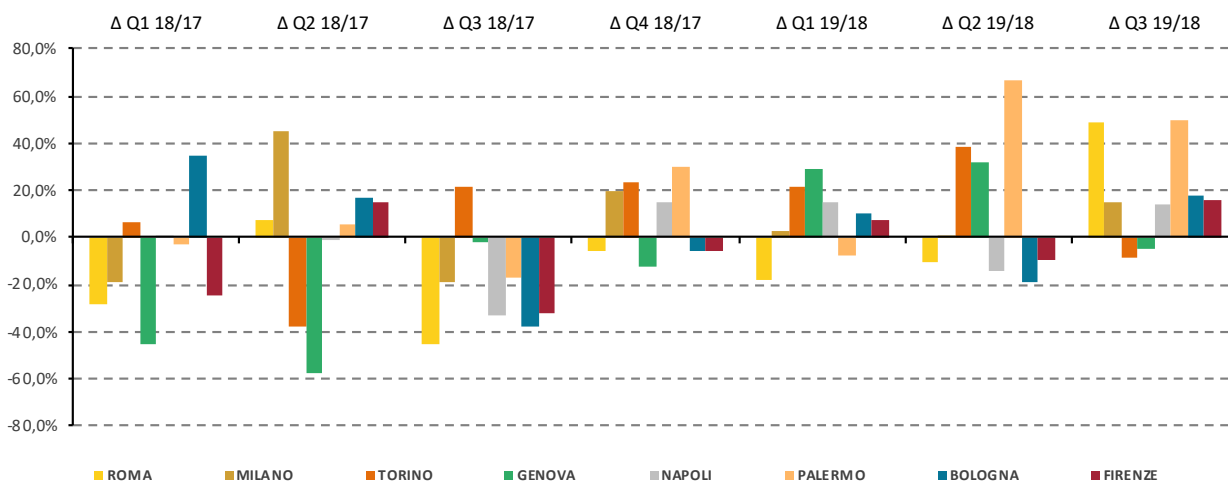
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le province delle otto maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

A livello trimestrale, nel terzo trimestre del 2019 si sono registrate un totale di 833 transazioni, +18,2% rispetto allo stesso trimestre del 2018. In particolare, si rilevano crescite nelle province di Palermo (+49,6%), Roma (+49,2%), Firenze (+15,8%), Milano (+15,3%), Napoli (+14,3%) e Bologna (+17,9%). Sono state negative le variazioni nelle province di Torino (-8,7%) e Genova (-5,0%).

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2019 - Q3 2019)				COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE		
Province	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18
<b>ROMA</b>	126	126	153	-11,6%	-10,2%	49,2%
<b>MILANO</b>	307	520	352	2,7%	0,9%	15,3%
<b>TORINO</b>	95	91	63	21,7%	38,3%	-8,7%
<b>GENOVA</b>	38	31	32	29,2%	31,9%	-5,0%
<b>NAPOLI</b>	57	81	76	14,8%	-14,1%	14,3%
<b>PALERMO</b>	31	51	35	-7,4%	67,1%	49,6%
<b>BOLOGNA</b>	81	66	68	10,0%	-16,2%	17,9%
<b>FIRENZE</b>	64	57	55	7,5%	-8,2%	15,8%
<b>TOTALE</b>	<b>798</b>	<b>1.022</b>	<b>833</b>	<b>3,0%</b>	<b>0,8%</b>	<b>18,2%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

**COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE  
PRINCIPALI PROVINCE**

**Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate**
*Il mercato di Roma e provincia ad uso terziario*

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Terziario del Comune di Roma, nel periodo 2013-2018, presenta una media pari a 474 transazioni, con una fase di crescita negli ultimi sei anni (2018 su 2013: +5,5%).

Nel 2018 la variazione delle transazioni nel Comune di Roma (pari a -16,8%) è stata superiore alla variazione registrata dai dati provinciali (-19,9%), superiore alla variazione registrata dai dati regionali (-23,1%) e inferiore alla variazione registrata dai dati nazionali (-3,7%).

Ambito Territoriale		MERCATO UFFICI						STATISTICHE		
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Media (μ)	Δ '18/'13	Δ '18/'17
<b>ROMA</b>										
NTN	Val. Ass.	436	402	482	511	552	460	474	5,5%	-16,8%
	Var. %	-4,5%	-7,8%	20,1%	6,0%	8,1%	-16,8%			
<b>PROVINCIA DI ROMA</b>										
NTN	Val. Ass.	552	533	622	653	729	583	612	5,7%	-19,9%
	Var. %	-12,7%	-3,4%	16,5%	5,1%	11,6%	-19,9%			
<b>PROVINCIA DI ROMA (escluso capoluogo)</b>										
NTN	Val. Ass.	116	132	139	142	176	124	138	6,3%	-29,8%
	Var. %	-34,0%	13,2%	5,6%	1,9%	24,2%	-29,8%			
<b>LAZIO</b>										
NTN	Val. Ass.	710	667	732	773	956	735	762	3,6%	-23,1%
	Var. %	-14,0%	-6,1%	9,8%	5,6%	23,7%	-23,1%			
<b>ITALIA</b>										
NTN	Val. Ass.	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.988	9.482	7,6%	-3,7%
	Var. %	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,4%	6,6%	-3,7%			

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti - Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

I grafici mostrano l'andamento annuale dell'NTN per il periodo 2013-2018 per i diversi livelli territoriali.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti - Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

## *Tendenze di mercato*

### *Canoni*

Dall'analisi dei contratti di locazione è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazioni medi e "prime" ripartiti per zona. In particolare, data la distribuzione degli immobili ad uso direzionale nella città di Roma, sono state individuate quattro macroaree quali, il centro, il semicentro, la zona Eur e la zona periferica, che racchiude anche i sottomercati Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra. Il *prime rent* delle locazioni avvenute al Q3 2019 è di 440 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420 €/mq/anno). Si precisa che i canoni "prime" subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. *free rent*, *step-up* ecc.).

### *Rendimenti*

I valori dei rendimenti *prime* (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti sostanzialmente stabili, con un *Prime Yield* nella zona centrale di Roma intorno al 5%.

### *Take up*

Il *take up* stimato nei primi tre trimestri del 2019 è stato di circa 246.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona EUR (35%), seguita dal CBD (21%). In termini di superficie troviamo in testa con valori eguali l'EUR e il Centro con il 35% del totale della superficie locata.

### *Il mercato retail in Italia*

L'Italia è da sempre una delle mete favorite da parte dei turisti di tutto il mondo. Ad attrarli sono le sue bellezze culturali e artistiche, naturali, gastronomiche e, non ultima, la moda.

Da sempre uno degli emblemi dell'eccellenza italiana, la moda rappresenta un grande richiamo per il turismo internazionale. Ogni città italiana vanta vie dello shopping, grande richiamo per importanti flussi di turisti che, contornati da una cornice suggestiva di luoghi di grande fascino e valore storico-artistico, ogni giorno si intervallano tra le visite dei monumenti agli acquisti, rendendo l'Italia un Paese unico al mondo.

I *brand* più rinomati della moda competono tra loro per riuscire a essere presenti in questi luoghi con le loro vetrine, aumentando ulteriormente il prestigio della via e i prezzi richiesti per insediarsi all'interno degli spazi retail esistenti.

La posizione strategica e la bellezza architettonica delle *high street*, insieme alla loro elevata frequentazione, accresce il valore degli immobili localizzati in queste suggestive vie.

Secondo il report Investment Ufficio Studi Gabetti, gli investimenti di tipologia retail, di cui è stato reso noto il valore, nei primi nove mesi del 2019 hanno raggiunto quota di circa 1,4 miliardi di €.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in Lombardia (21,6% - 310 milioni di €) e in Lazio (20,9% - 300 milioni di €). Nello specifico, sono stati mappati un totale di 33 operazioni: 8 in Lombardia, 7 sparsi sul territorio nazionale, 5 in Lazio, 3 in Veneto, 2 in Friuli-Venezia Giulia (di cui 1 parte di un immobile misto uffici/retail), Toscana, Sicilia e Campania (fra cui 1 parte di un immobile misto uffici/retail) e singole operazioni in Piemonte ed Emilia-Romagna.

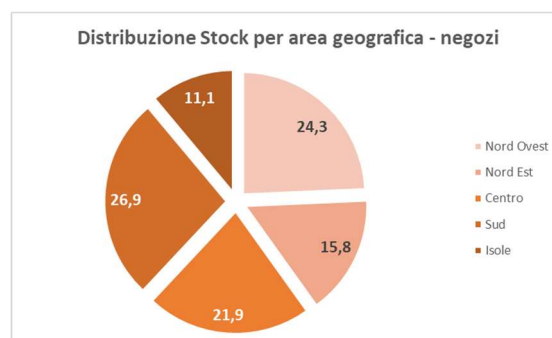
Il valore medio degli investimenti retail stimato per *asset*, nei primi nove mesi del 2019, escluse le transazioni di immobili misti, risulta pari a circa 47,9 milioni di €.

#### Stock del mercato Retail in Italia

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

In base allo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con i valori più elevati tra quelle di carattere non residenziale, facendo riferimento al numero di unità rilevanti censite dal catasto (circa 2,5 Milioni) che comprendono le categorie a destinazione negozi e laboratori.

% STOCK PER DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA NAZIONALE → La distribuzione geografica nazionale dei negozi vede primeggiare il Nord (40,1%) a cui seguono il Sud Italia (26,9%) e il Centro (21,9%). Le Isole fanno registrare una quota pari all'11,1%.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su Rapporto Immobiliare 2019 OMI

% STOCK PER DISTRIBUZIONE REGIONALE → Osservando invece la distribuzione regionale sul territorio, la Lombardia presenta la maggior presenza relativa di negozi sul territorio con una quota di stock di negozi del 14,3%, al secondo posto troviamo la Campania 11,0%. Nelle altre macroaree da segnalare, al Centro, il Lazio (9,7%), nelle Isole, la Sicilia (8,3%) e, nel Nord Est, il Veneto (7,9%).



### *I volumi di compravendita*

Continua a crescere il volume delle compravendite dei negozi e laboratori (unità censite in Catasto come C/1 e C/3) nei primi nove mesi del 2019, con una variazione del +6,7% rispetto ai primi nove mesi dell'anno precedente, per un totale di 22.134 transazioni.

L'andamento positivo delle transazioni di negozi e laboratori riguarda tutte le macroaree territoriali: il Centro ha registrato una crescita a doppia cifra (+11,9%) seguito dal Nord con un +7,6% e dal Sud con un +1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

A scala regionale in termini assoluti, nei primi nove mesi del 2019, le prime tre regioni per volume di transazioni sono la Lombardia, con 4.509 transazioni, il Lazio con 2.353 transazioni e la Toscana con 1.916 transazioni (quasi a pari merito con la Regione Campania che ha registrato 1.912 transazioni).

Performance positive a doppia cifra per la Regione Lazio (+16,6%), Emilia-Romagna e Umbria (+14,4%) e Marche (+14,1%). Variazioni negative per la Valle d'Aosta (passata da 45 a 37 transazioni), la Sicilia (-8%), l'Abruzzo (-3,3%) e la Liguria (-2,9%). Le restanti regioni hanno presentato variazioni positive nell'ordine del 3 -9%.

### *L'andamento del mercato nelle high street italiane*

Per quanto riguarda le *high street* Italiane, abbiamo assistito a una considerevole crescita dei canoni negli anni e del mercato in generale. Milano, grazie alla sua grande capacità di attrarre nuovi *brand* internazionali, che la scelgono per entrare nel mercato italiano, ottiene il primato per canone prime più alto d'Italia, raggiungendo oltre 10.000 euro al mq annuo. Milano è il primo mercato italiano perché si presta bene a soddisfare le esigenze di tutte le tipologie di consumatori, in grado di dare il giusto spazio e la corretta collocazione ai brand di lusso, agli *aspirational* e al *mass-market*. I nuovi *brand*, prevalentemente internazionali, decidono di aprirvi il proprio *flagship store* perché la città è in grado di sostenere anche sperimentazioni di nuove modalità di *shopping* che uniscano tradizione e innovazione, come il *click and collect*, connubio fra la spesa *online* e la *delivery in shop*. Anche Roma, grazie all'inestimabile flusso di turisti da tutto il mondo e nonostante la mancanza di disponibilità di spazi adeguati e nonostante sia soggetta a una normativa piuttosto restrittiva, rimane la destinazione maggiormente desiderata da tanti *brand*.

Oltre Milano e Roma, sono molte le altre città italiane d'interesse, che coincidono con quelle turisticamente più rilevanti come Venezia, Firenze, Bologna, Torino e Napoli, tutte caratterizzate da elevati flussi turistici che permettono di aumentare la presenza sul territorio nazionale.

In sintesi, alcuni dati del *Fashion & High Street Report 2019* realizzato da Federazione Moda Italia con World Capital Group, in collaborazione con Osservatorio Acquisti CartaSi e Global Blue.

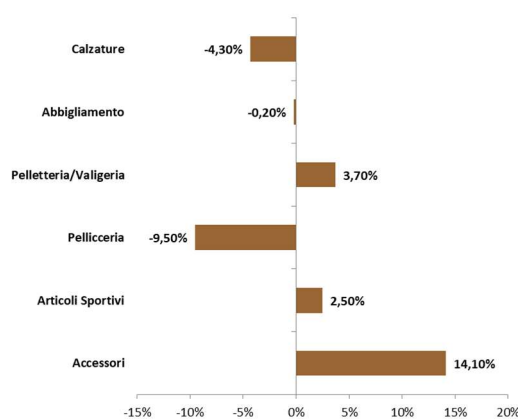
**Canoni annui per locazioni di 100 m2 spazio commerciale nelle High Street**

CITTA'	MINIMO	MASSIMO
MILANO	84.000	1.130.000
ROMA	95.000	900.000
VENEZIA	133.000	490.000
FIRENZE	63.000	425.500
VERONA	50.000	276.000
TORINO	34.000	185.000
BOLOGNA	37.500	200.000
PALERMO	53.500	175.500
NAPOLI	51.000	169.500
BARI	40.000	155.000
GENOVA	31.000	113.000

Fonte: dati Federazione Moda Italia

Quanto all'andamento delle vendite del mercato interno, il 2018 si è chiuso, secondo i dati dell'Osservatorio NEXI per Federazione Moda Italia, con un leggero calo dell'1,7% delle spese effettuate dagli italiani con carte di credito nei negozi di abbigliamento, calzature, pelletteria, accessori, tessile per la casa e articoli sportivi, pari ad una spesa di oltre 13 miliardi. Dato che ha cancellato i segnali distensivi del 2017, che si era chiuso con il +1,9%. Nei primi sette mesi del 2019 le vendite rimangono altalenanti con picchi negativi ad aprile e maggio nella piena stagione primavera/estate e marginalità difficilmente recuperabili lungo l'arco dell'anno.

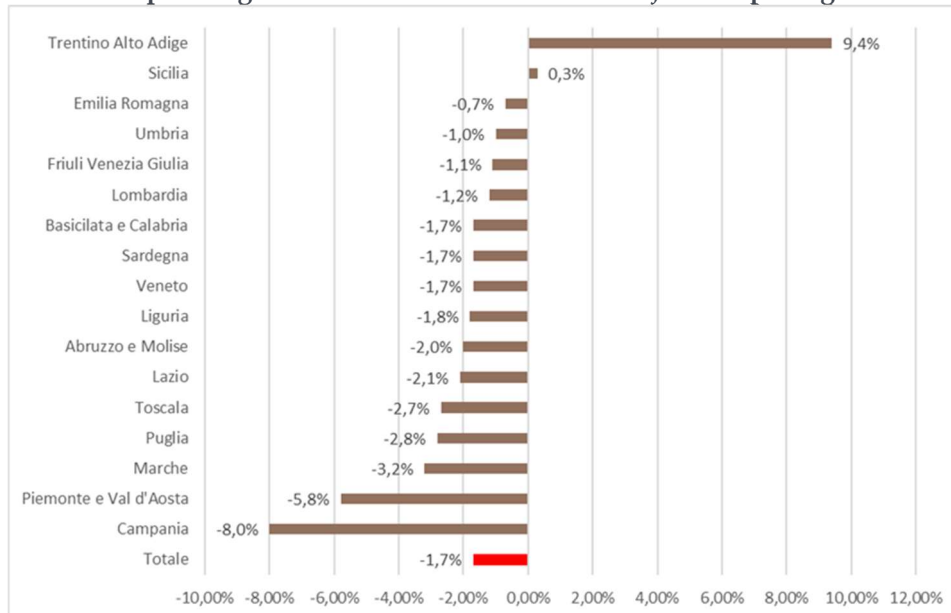
**Andamento delle spese degli italiani con carta di credito nel Fashion - gennaio-luglio 2019**



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Federazione Moda Italia e Osservatorio Acquisti NEXI

Performance positive delle vendite nel 2018 in Trentino-Alto Adige (+9,4%) e Sicilia (+0,3%), mentre sono all'insegna del segno meno tutte le altre regioni italiane.

**Andamento spese degli Italiani con carta di credito nel *fashion* per regioni nel 2018**



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti Gabetti su dati Federazione Moda Italia e Osservatorio Acquisti NEXI

Dopo un 2018 non proprio brillante anche per lo *shopping tourism*, durante questi primi mesi del 2019 si è assistito ad un incremento delle vendite nel settore *fashion* agli stranieri con una crescita del 6% delle vendite e del 7% del valore dello scontrino medio, pari a 791 €. Secondo i dati di Global Blue per Federazione Moda Italia, il 29% degli acquisti degli stranieri viene fatto dai turisti provenienti dalla Cina, seguiti dai russi (14%), dagli americani (+7%), coreani (+5%), con svizzeri (+5%) e clienti dei Paesi del Golfo (+4%) in forte crescita rispetto all'anno scorso. A Milano si concentrano gli acquisti tax free (38%), seguono Roma (17%), Firenze (9%) e Venezia (5%) e le altre località (16%) e gli outlet (14%).

**La spesa dei turisti extra UE**

Paesi	Vendite sul totale H1 2019 (%)	Variazione Vendite H1 2019 (%)	Spesa Media (€)
Cina	28%	3%	1.202
Russia	13%	0%	668
Stati Uniti	9%	22%	1006
Corea del Sud	5%	14%	672
Paesi del Golfo	5%	49%	1058
Giappone	4%	25%	740
Svizzera	4%	45%	427
Taiwan	3%	5%	792
Hong Kong	3%	30%	1729
Ucraina	3%	21%	716
Altri	24%	9%	756
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>11</b>	<b>846</b>

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Federazione Moda Italia e Global Blue

## *Il portafoglio immobiliare*

Alla data del 31 dicembre 2019 il portafoglio del Gruppo Nova Re risulta composto da n. 7 immobili, di cui 3 a destinazione d'uso commerciale, 3 a destinazione d'uso direzionale ed 1 a destinazione d'uso alberghiero, per un valore di mercato complessivo pari a 126,2 milioni di Euro.

Come indicato al paragrafo Eventi di rilievo dell'esercizio, in data 10 maggio 2019 Nova Re ha perfezionato l'acquisizione dell'Immobile di Verona al prezzo complessivo di 7.500 migliaia di Euro corrisposto: (i) con riferimento alla quota di comproprietà del 46,352%, tramite l'emissione da parte della Società Capogruppo in favore di Hotel alla Salute S.r.l. di n. 634.379 nuove azioni ordinarie al prezzo di Euro 5,48, per un controvalore complessivo di 3.477 migliaia di Euro, (ii) con riferimento alla restante quota di comproprietà del 53,648%, tramite compravendita a fronte del riconoscimento di un prezzo in favore di Hotel alla Salute S.r.l., complessivamente pari ad 4.024 migliaia di Euro, di cui 1.000 migliaia di Euro anticipato dalla Società in data 27 dicembre 2018, 1.219 migliaia di Euro versato in data 10 maggio 2019 e il saldo mediante accollo del debito in linea capitale (corrispondente ad 1.805 migliaia di Euro) gravante sull'Immobile di Verona.

Si precisa che il portafoglio immobiliare gestito, e di seguito descritto, riflette i diritti proprietari e gli accordi contrattuali al 31 dicembre 2019 e tiene pertanto conto dell'immobile di Verona la cui acquisizione è stata finalizzata nel mese di maggio 2019. Dal punto di vista contabile, tale *asset*, figura iscritto nell'attivo patrimoniale come attività finanziaria al *fair value*, anziché come investimento immobiliare ai sensi dello IAS 40, in ragione del diritto di opzione in capo al venditore in essere sino al 28 febbraio 2020. Per maggiori informazioni si rimanda alla Nota 6. Attività finanziarie al *fair value* delle Note Esplicative al Bilancio consolidato e alla Nota. 7 del Bilancio di esercizio.

Nell'ottica gestionale l'immobile di Verona, Via Unità d'Italia, 346 viene considerato alla stregua degli altri *asset* del portafoglio immobiliare del Gruppo.

Gli immobili sono localizzati tra Milano (3), Verona (1), Roma (2) e Bari (1). La superficie totale lorda del portafoglio è pari a 41.829 mq, mentre la superficie commerciale è pari a 28.048 mq<sup>1</sup>.

I conduttori sono: OVS S.p.A. (di seguito anche "OVS"), Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Gruppo Dico S.p.A. e SHG Hotel Verona S.r.l.

---

<sup>1</sup> Si evidenzia che talune variazioni, rispetto al 31 dicembre 2018, delle superfici sopra riportate derivano da differenti considerazioni di ragguglio operate dal nuovo esperto indipendente Axia Re S.p.A. incaricato della valutazione del portafoglio immobiliare a partire dal 30 giugno 2019.

*Highlights sul portafoglio immobiliare*

**Immobilabile 1**

Indirizzo: Via Spadari, 2 – Milano

Destinazione d'uso: Commerciale

Superficie commerciale: 1.263 mq - Superficie lorda: 1.991 mq

Conduttore: OVS S.p.A.



**Immobilabile 2**

Indirizzo: Via Cuneo, 2 – Milano

Destinazione d'uso: Commerciale

Superficie commerciale: 3.360 mq - Superficie lorda: 5.476 mq

Conduttore: OVS S.p.A.



**Immobilabile 3**

Indirizzo: Corso San Gottardo, 29/31 – Milano

Destinazione d'uso: Commerciale

Superficie commerciale: 2.523 mq - Superficie lorda: 4.234 mq

Conduttore: OVS S.p.A.



**Immobilabile 4**

Indirizzo: Via Zara, 22/32 – Roma

Destinazione d'uso: Direzionale e Commerciale

Superficie commerciale: 3.028 mq - Superficie lorda: 4.208 mq

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



### **Immobilabile 5**

Indirizzo: Viale Saverio Dioguardi, 1 – Bari

Destinazione d'uso: Direzionale

Superficie commerciale: 10.650 mq - Superficie lorda: 15.410 mq

Conduttore: Ministero della Giustizia



### **Immobilabile 6**

Indirizzo: Via Vinicio Cortese, 143 – Roma

Destinazione d'uso: Direzionale e Archivio

Superficie commerciale: 2.634 mq - Superficie lorda: 3.870 mq

Conduttore: Guardia di Finanza



### **Immobilabile 7**

Indirizzo: Via Unità d'Italia, 346 – Verona

Destinazione d'uso: Alberghiero

Superficie commerciale: 4.590 mq - Superficie lorda: 6.640 mq

Conduttore: SHG Hotel Verona S.r.l.



## **Principali eventi del 2019 relativi al portafoglio immobiliare gestito**

### **Via Spadari, 2 – Milano:**

Si ricorda che, per l'immobile è stato sottoscritto il nuovo contratto di locazione commerciale con OVS nel corso dell'anno 2018 e, nel medesimo anno, il conduttore ha realizzato a sua cura e spese (con il supporto di una *Capex Contribution* corrisposta da Nova Re) un importante intervento di riqualificazione e *restyling* del negozio. Nel corso del 2019 non ci sono fatti rilevanti da segnalare.



**Via Cuneo, 2 - Milano:**

Nel corso del 2019 il conduttore OVS ha realizzato (in coerenza con gli accordi sottoscritti nel 2018) l'intervento di riqualificazione e *restyling* del punto vendita per un spesa totale di circa 650 migliaia di Euro per la cui corresponsione da parte di Nova Re (sotto forma di *Capex Contribution*) dovrà essere sottoscritto un nuovo accordo, che è oggetto di negoziazione alla data della presente Relazione, e a cui farà seguito un aumento del canone di locazione annuo di circa 33 migliaia di Euro.

**Corso San Gottardo, 29/31- Milano:**

Nel corso dell'anno 2019 Nova Re ha portato avanti le attività di *asset management* e riposizionamento commerciale del negozio, a seguito della ricezione della disdetta formale dal contratto di locazione ricevuta dal conduttore OVS nel mese di novembre 2018. Nel mese di febbraio 2020 è stato siglato il nuovo accordo con il medesimo conduttore con decorrenza a partire dal 1° luglio 2019.

**Via Zara, 22/32 - Roma:**

Nel corso del 2019 l'immobile è stato oggetto di un importante intervento di riqualificazione e valorizzazione che ha visto coinvolti tutti quanti gli ambienti ad eccezione degli uffici locati all'Ambasciata del Canada e di quelli relativi al punto commerciale locato alla Dico S.p.A.. L'incarico di General Contractor è stato affidato alla Società CO.GE.I. Italia S.r.l. (di seguito anche "CO.GE.I.") che, nell'esecuzione dell'intervento, è stata supportata da un *team* di professionisti specializzati.

A valle dell'attività di definizione delle linee di azione e di progettazione esecutiva portata avanti da Nova RE con la Società CO.GE.I. e con il team di professionisti incaricato, l'intervento ha avuto effettivamente inizio nel mese di giugno 2019 e si è concluso nel mese di gennaio 2020 - al netto della sola linea di azione relativa alla riqualificazione delle superfici sfitte al primo piano dell'immobile, la cui conclusione è prevista nel primo semestre del 2020.

Le principali linee di intervento del progetto sono:

- la ristrutturazione della facciata su Via Zara, con la riqualificazione/sostituzione delle finiture, la sostituzione degli infissi e la realizzazione di un impianto di illuminazione
- la ristrutturazione della facciata interna dell'immobile con la riqualificazione/sostituzione delle finiture, il ripristino dei frontalini e dei balconi e la sostituzione di alcuni infissi
- la ristrutturazione dei locali autorimessa con la riqualificazione/sostituzione finiture e l'adeguamento dell'impianto di illuminazione
- la completa ristrutturazione dei circa 350 mq di uffici oggi sfitti posti al primo piano dell'immobile
- la sostituzione delle centrali termiche e dell'UTA dell'immobile con relativi adeguamenti impiantistici
- la sostituzione delle cabine ascensore e delle porte sbarco ascensori (con porte REI), l'adeguamento di uno dei due ascensori presenti all'interno dell'immobile all'utilizzo da parte di persone diversamente abili, con relativi interventi edilizi ed impiantistici



- la ristrutturazione (impiantistica ed edile) dei locali d'ingresso dell'Ambasciata del Canada per la realizzazione di una moderna reception.

**Viale Saverio Dioguardi, 1 - Bari:**

Nel corso del 2019 è stato concluso l'intervento di riqualificazione, valorizzazione e personalizzazione (alle esigenze del nuovo conduttore Ministero della Giustizia) dell'immobile. Nel corso dell'anno sono state consegnate progressivamente le superfici al conduttore al termine dei lavori dei vari piani e poi dell'intero immobile nel mese di agosto 2019.

Le attività di riqualificazione sono formalmente terminate in data 09 agosto 2019 con la consegna definitiva dell'immobile al conduttore e l'entrata a regime del contratto di locazione. Alla data della presentazione Relazione sono in corso di esecuzione gli ultimi adempimenti tecnico amministrativi dell'intervento.

**Via Cortese, 143 - Roma:**

Nel corso del 2019 non ci sono fatti rilevanti da segnalare con riferimento all'immobile.

**Via Unità d'Italia, 346 - Verona:**

Nel 2019 si è completato l'iter per il trasferimento dell'immobile nel patrimonio di Nova RE SIIQ.

## Il portafoglio immobiliare in sintesi al 31 dicembre 2019

Nella Tabella di seguito riportata vengono rappresentate in sintesi le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare. Il rendimento medio lordo è stato calcolato sui canoni di locazione di competenza al 31 dicembre 2019 determinati in base a quanto riportato più avanti nel presente capitolo.

**Tabella 1: Il portafoglio immobiliare detenuto dalla Nova Re SIIQ**

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2019 Euro/000 (A)	Canone competenza 31/12/2019 Euro/000 (B)	Rendimento medio lordo 31/12/2019 (B/A)	Mq Lordi Locati	Mq Lordi Locabili	Tasso di occupazione
Milano, Via Spadari, 2	41.600	1.530	3,68%	1.263	1.263	100%
Milano, Via Cuneo, 2	25.250	1.136	4,50%	3.360	3.360	100%
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.350	760	4,95%	2.523	2.523	100%
Roma, Via Zara, 22/32	14.200	646	4,55%	2.649	3.028	87,5%
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	15.550	670	4,31%	10.650	10.650	100%
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	6.750	586	8,68%	2.634	2.634	100%
Verona, Via Unità d'Italia, 346	7.500	291	3,88%	4.590	4.590	100%
<b>TOTALE</b>	<b>126.200</b>	<b>5.619</b>	<b>4,45%</b>	<b>27.669</b>	<b>28.048</b>	<b>98,6%</b>

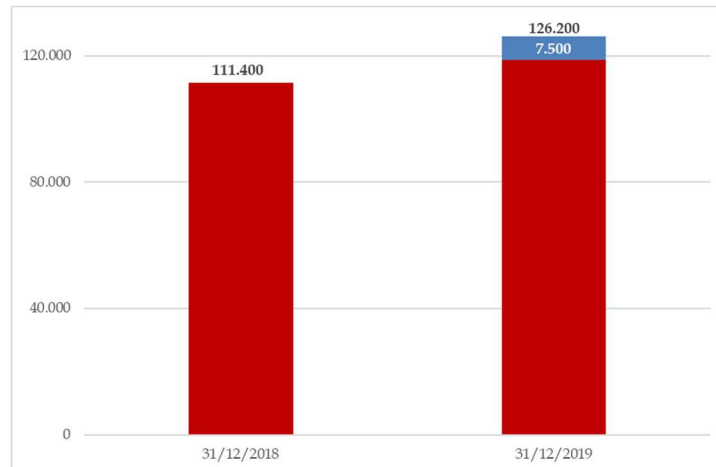
## Principali indicatori immobiliari

### Valore di mercato del portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2019 il Gruppo Nova Re gestisce un portafoglio immobiliare di 7 asset per un valore complessivo di 126,2 milioni di Euro. Non tenendo in considerazione l'immobile di Verona (valore di mercato Euro 7.500.000), che è entrato a far parte del patrimonio immobiliare nel corso dell'anno 2019, rispetto all'esercizio precedente, il valore del portafoglio immobiliare posseduto alla data del 31 dicembre 2019, a perimetro costante, ha avuto un incremento di circa 7,3 milioni rispetto alla valutazione del portafoglio al 31 dicembre 2018, risultato che internalizza anche gli investimenti effettuati dal Gruppo per la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio nel corso dell'anno 2019, con particolare riferimento agli immobili di Bari e Roma - Via Zara, per circa Euro 4 Milioni.

Il Grafico 1 rappresenta la variazione del valore del mercato del portafoglio immobiliare gestito tra il 31 dicembre 2018 e il 31 dicembre 2019, così come precedentemente indicato.

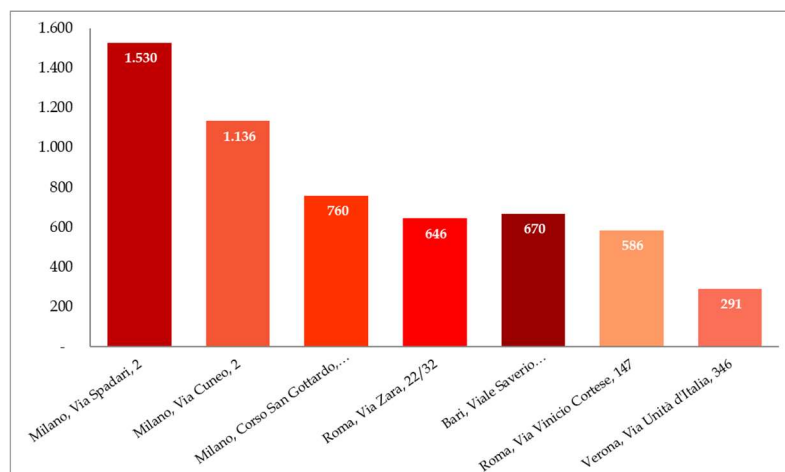
**Grafico 1: Variazione valori di mercato del portafoglio immobiliare (Euro migliaia)**



*Valore dei canoni di locazione annui di competenza al 31 dicembre 2019 e dei canoni di locazione annui stabilizzati*

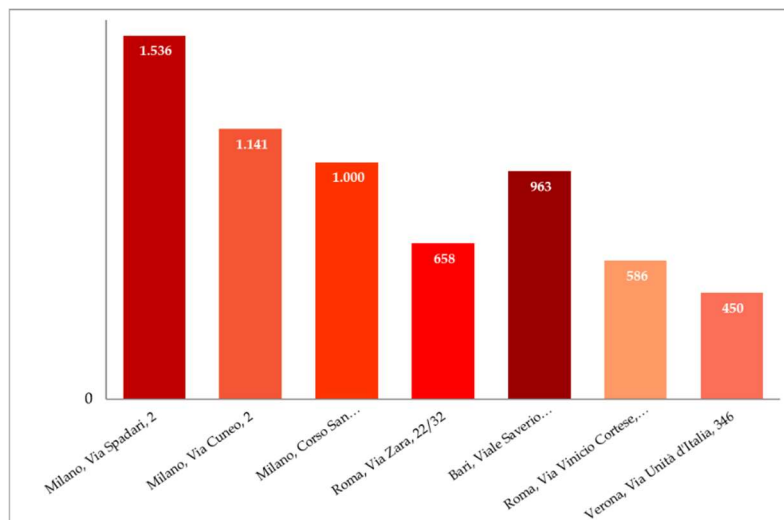
Il valore dei canoni di locazione annui di competenza al 31 dicembre 2019 è pari a circa Euro 5,6 milioni ripartiti tra i diversi immobili secondo quanto riportato nel Grafico 2.

**Grafico 2: Canoni di locazione annui di competenza al 31 dicembre 2019 (Euro migliaia)**



il valore dei canoni di locazione annui stabilizzati<sup>2</sup> sono pari a circa Euro 6,3 secondo quanto riportato nel Grafico 3.

<sup>2</sup> Per canone di locazione stabilizzato si intende il canone di locazione da corrispondere che non subirà aumenti o diminuzioni, anche futuri, ad eccezione dell'adeguamento all'indice dei prezzi ISTAT.

**Grafico 3: Canoni di locazione annui stabilizzati al 31 dicembre 2019 (Euro migliaia)**


#### Ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2019

I ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2019 risultanti dal prospetto di conto economico consolidato sono pari a:

**Tabella 2: ricavi netti da locazione al 31 dicembre 2019**

Descrizione	31/12/2019 (€/000)
Ricavi di locazione	5.436
Costi netti Immobiliari	(1.268)
<b>Ricavi netti da locazione</b>	<b>4.168</b>

Rispetto a quanto precedentemente indicato alle tabelle relative ai canoni di locazione si fa presente che:

- o la voce Ricavi netti da locazione include anche i ricavi per riaddebiti ai conduttori;
- o con riferimento all'immobile di Verona i proventi da locazione sono maturati a partire dall'11 maggio 2019; si segnala inoltre che costi e ricavi, in ragione del trattamento contabile dell'operazione di acquisizione dell'immobile sono classificati alla voce "Proventi e Oneri finanziari netti" anziché tra i ricavi da locazione e i costi inerenti il patrimonio immobiliare;
- o i ricavi relativi all'immobile di Milano, Via Spadari sono contabilizzati, invece, al netto della quota di competenza annuale del *capex contribution* erogato al conduttore nel 2018.

## Dati immobiliari per destinazione d'uso

La tabella seguente riassume le principali informazioni relative agli immobili per categoria di destinazione d'uso.

**Tabella 3: il portafoglio immobiliare per destinazione d'uso al 31 dicembre 2019**

Destinazione d'uso	Numero immobili	Superficie locabile lorda (mq)	Valore di mercato 31/12/2019 Euro/000 (A)	Valore al 31/12/2019 sul totale portafoglio	Canone competenza 31/12/2019 Euro/000 (B)	Rendimento medio lordo 31/12/2019 (B/A)	Tasso di occupazione
Commerciale	3	7.609	82.200	65,13%	3.547	4,31%	100%
Direzionale	3	15.849	36.500	28,92%	1.781	4,88%	95,8%
Alberghiero	1	4.590	7.500	5,94%	291	3,88%	100%
<b>TOTALE</b>	<b>7</b>	<b>28.048</b>	<b>126.200</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.619</b>	<b>4,45%</b>	<b>98,6%</b>

Le movimentazioni del 2019 del valore contabile, quindi non considerando l'immobile di Verona a destinazione d'uso alberghiera per i motivi sopra citati, del portafoglio per destinazione d'uso sono riportate nella seguente tabella:

**Tabella 4: le movimentazioni del valore contabile del portafoglio per destinazione d'uso nel 2019**

(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Totale Portafoglio
<b>Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2019</b>	<b>80.500</b>	<b>30.900</b>	<b>111.400</b>
Acquisizioni	0	0	0
Costi incrementativi	0	4.096	4.096
Cessioni	0	0	0
<b>Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare</b>	<b>80.500</b>	<b>34.996</b>	<b>115.496</b>
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) nette d'esercizio	1.700	1.504	3.204
<b>Saldo al 31 dicembre 2019</b>	<b>82.200</b>	<b>36.500</b>	<b>118.700</b>

## Durata dei contratti di locazione (WALT)

L'indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessiva (WALT) sui canoni di locazione del portafoglio immobiliare del Gruppo di competenza al 31 dicembre 2019 è pari a 6,7 anni. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato e comprendendo il nuovo contratto di locazione per l'immobile di Milano Corso San Gottardo (stipulato in data 7 febbraio 2020 e con decorrenza 1° luglio 2019).

I dati di seguito rappresentati mostrano un progressivo miglioramento dell'indice, che al 31 dicembre 2018 era pari a 5,6 anni, dovuto all'ingresso nel portafoglio dell'immobile di Verona - per cui è in essere un contratto di 18 + 9 anni con il conduttore - e ai positivi risultati delle rinegoziazioni dei contratti di locazione effettuata da Nova RE nel corso dell'anno 2019 per l'immobile di Milano Corso San Gottardo.

**Tabella 5: WALT - durata dei contratti di locazione**

CITTÀ	IMMOBILE	TENANT	WALT su canoni di locazione al 31/12/2018	WALT su canoni di locazione al 31/12/2019
Milano	Via Spadari, 2	OVS S.p.A.	9,0	8,0
	Via Cuneo, 2		9,0	8,0
	Corso San Gottardo, 29/31		1,0	6,5
Roma	Via Zara, 22/30	Ambasciata del Canada	0,6	0,1
		DICO S.p.A.	1,0	6,0
	Via Vinicio Cortese, 147	Guardia di Finanza	2,8	1,8
Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Ministero della Giustizia	6,0	5,0
Verona	Via Unità D'Italia, 346	SHG Hotel Verona Srl	n.a.	17,4
WALT SU CANONI A REGIME PORTAFOGLIO IMMOBILIARE			5,6	6,7

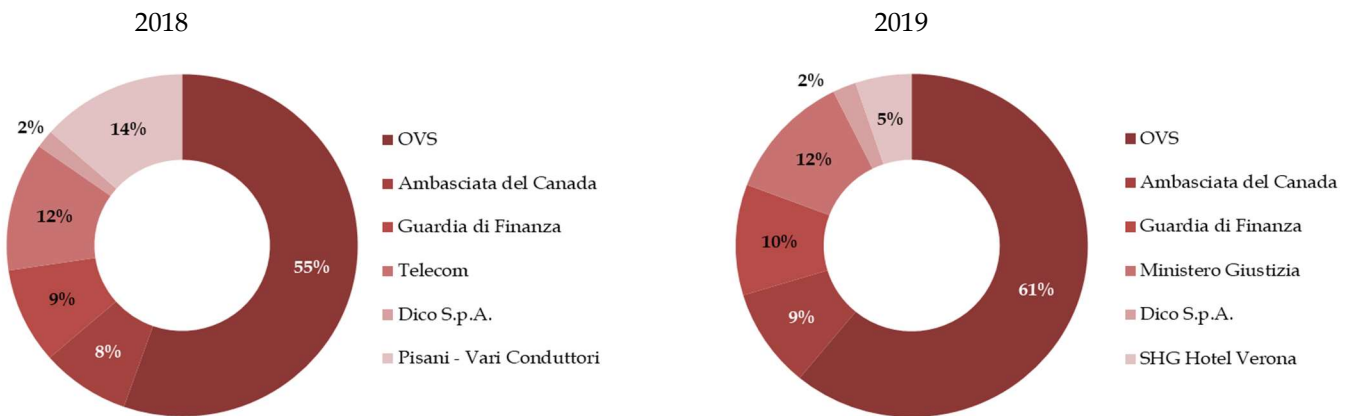
Si ritiene utile in questa sede evidenziare come le attività di *asset management* portate avanti dalla Nova Re nel corso del 2019, ma finalizzate nei primi mesi del 2020 e comunque prima della redazione della presente Relazione, abbiano avuto effetti positivi sulla durata media ponderata dei contratti di locazione del proprio portafoglio immobiliare. Difatti, tenendo in considerazione la stipula, nel mese di gennaio 2020, del nuovo contratto di locazione per l'immobile di Roma, Via Zara (Ambasciata del Canada) per un periodo di 6 anni, si può riscontrare un ulteriore incremento dell'indice WALT, calcolato sui canoni stabilizzati alla data del 31 dicembre 2019, pari a 7,2 anni.

#### *I conduttori*

Alla luce degli esiti positivi delle negoziazioni e rinegoziazioni contrattuali nel biennio 2018/2019, l'articolazione dei canoni di locazione annui per conduttore ha visto la sua composizione variare a seguito della stipula del contratto di locazione con il Ministero della Giustizia per l'immobile di Bari, delle rinegoziazioni contrattuali con le OVS per i punti vendita di Milano e dell'ingresso nel portafoglio dell'immobile di Verona.

Qui di seguito si riporta l'articolazione dei canoni di locazione annui di competenza per conduttore relativa agli esercizi 2018 e 2019.

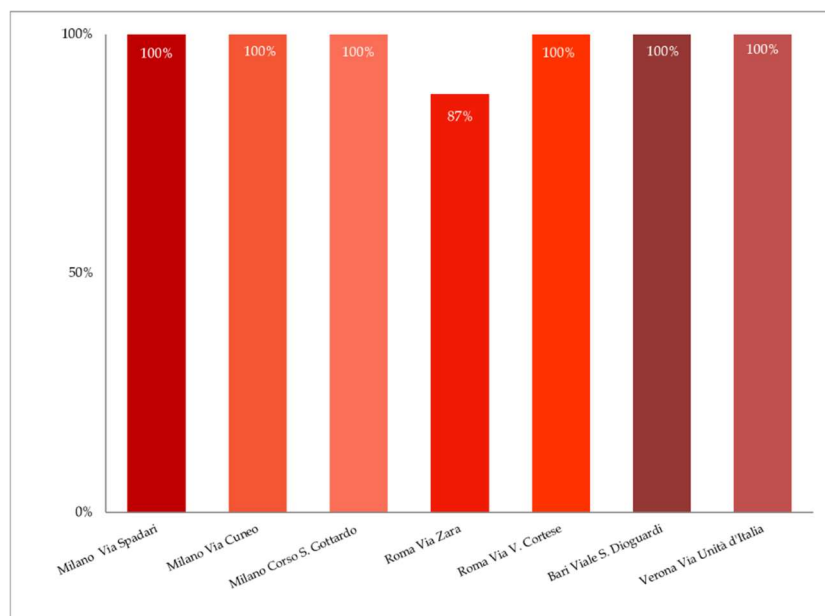
**Grafico 4: concentrazione canoni di competenza al 31 dicembre 2018 e 31 dicembre 2019**



*Tasso di occupazione*

Il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare in essere al 31 dicembre 2019, calcolato sulla base delle superfici commerciali sfitte e locate, risulta essere pari a circa il 98,6%, invariato rispetto al 31 dicembre 2018. Il grafico n. 6 illustra il tasso di occupazione per immobile.

**Grafico 6: Tasso di occupazione per immobile al 31 dicembre 2019**



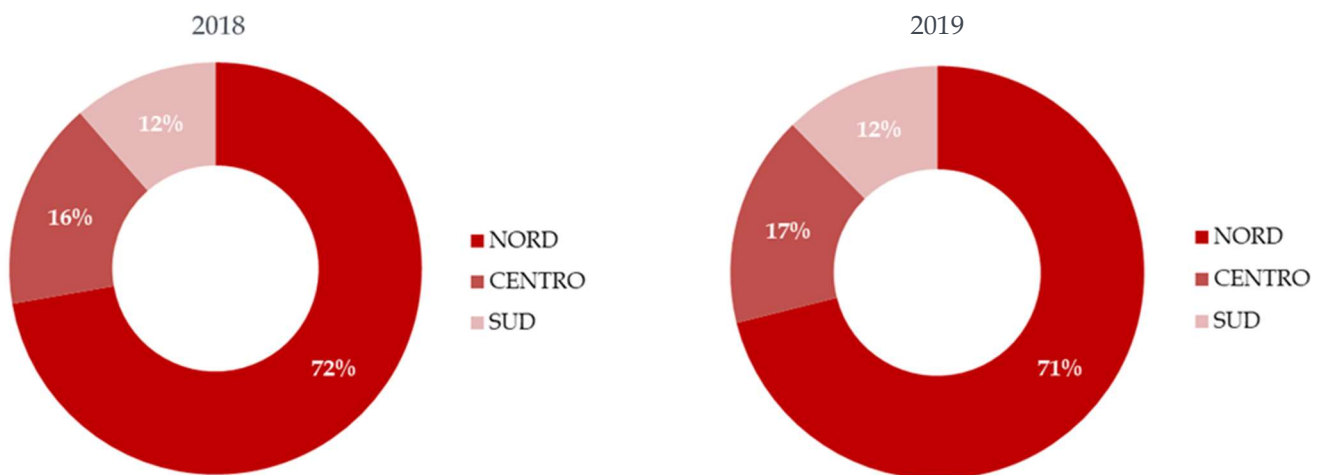
*Allocazione geografica*

Con riferimento, invece, alla localizzazione geografica del valore di mercato del portafoglio immobiliare, si evidenzia che, alla data del 31 dicembre 2019, oltre il 71% è concentrato nel Nord (Milano e Verona) mentre il 17% degli immobili è situato al Centro (Roma) e il 12% al Sud (Bari).



Tali valori sono sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio precedente, come si può evincere dal grafico n.7 qui sotto riportato.

**Grafico 7: Localizzazione geografica degli immobili sul valore di mercato al 31 dicembre 2019**



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

### Analisi andamento economico

L'esercizio 2019 è il secondo anno a regime dopo l'esercizio 2017 che ha visto il primo aumento di capitale e il conferimento del portafoglio immobiliare nel mese di agosto 2017; l'esercizio si è chiuso con un risultato netto pari a 371 migliaia di Euro.

Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico di esercizio del Gruppo.

(Valori in migliaia di Euro)	2019	2018
Ricavi di locazioni	5.436	6.780
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.268)	(1.475)
<b>Net Operating Income</b>	<b>4.168</b>	<b>5.305</b>
Altri ricavi e proventi	88	1.257
Costi del personale	(1.643)	(1.275)
Costi generali	(2.187)	(2.226)
Altri costi ed oneri	(279)	(268)
<b>EBITDA</b>	<b>147</b>	<b>2.793</b>
Ammortamenti	(433)	(3)
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	(687)	(184)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	3.204	2.689
<b>EBIT</b>	<b>2.231</b>	<b>5.295</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(2.028)	(3.401)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>203</b>	<b>1.894</b>
Imposte	168	38
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>371</b>	<b>1.932</b>

Il *Net Operating Income* ammonta a 4.168 migliaia di Euro e si riferisce al margine dei ricavi di locazione pari a 5.436 migliaia di Euro al netto dei costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a 1.268 migliaia di Euro.

I **costi** che concorrono al margine **EBITDA** ammontano a 4.109 migliaia di Euro e si riferiscono prevalentemente al costo del personale, ai compensi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione e Sindaci, ai compensi a favore dei Revisori legali, ai costi per prestazioni di servizi legali, notarili e amministrativi, ai costi comuni afferenti contratti di locazione passivi, ai costi per gli adempimenti richiesti nell'ambito della società quotata e agli oneri societari generali. L'incremento del costo del personale è ascrivibile al fatto che i costi dell'organizzazione sono a regime nel 2019 mentre nel precedente esercizio era stato operato il rafforzamento della struttura della Società Capogruppo passando da n. 3 risorse al 31 dicembre 2017 a n. 11 risorse al 31 dicembre 2018.

Il **risultato operativo netto (EBIT)** che risulta positivo per 2.231 migliaia di Euro include l'adeguamento al *fair value* del patrimonio immobiliare per 3.204 migliaia di Euro e l'adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie e delle attività per strumenti finanziari per 686 migliaia di Euro.

La **voce proventi/(oneri) finanziari** presenta un saldo negativo pari a 2.028 migliaia di Euro, ascrivibile principalmente agli oneri sostenuti in relazione ai finanziamenti in essere su una porzione consistente del portafoglio immobiliare e ai costi per la copertura dal rischio di tasso di interesse attraverso un contratto derivato.

Il **risultato netto** si attesta ad un valore positivo pari a 371 migliaia di Euro.

## Analisi andamento patrimoniale

Le tabelle che seguono indicano l'indebitamento finanziario netto consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2019.

(Valori in migliaia di Euro)

Voce		31/12/2019	31/12/2018
A.	Capitale fisso	119.849	111.415
B.	Strumenti finanziari	13.622	10.910
C.	Capitale circolante netto	(2.091)	(699)
<b>D=A.+B.+C.</b>	<b>Capitale investito</b>	<b>131.380</b>	<b>121.626</b>
<b>E.</b>	<b>Patrimonio netto</b>	<b>(68.341)</b>	<b>(67.105)</b>
<b>F.</b>	<b>Altre attività e passività non correnti</b>	<b>643</b>	<b>543</b>
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(59.947)	(59.209)
H.	Passività per strumenti derivati a lungo termine	(1.008)	(1.014)
I.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(2.622)	(2.300)
J.	Passività per strumenti derivati a breve termine	(581)	(553)
K.	Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
L.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	475	8.011
<b>M.=G.+H.+I.+J.+K.+L.</b>	<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>(63.683)</b>	<b>(55.064)</b>
<b>N.=E.+F.+M.</b>	<b>Fonti di finanziamento</b>	<b>(131.380)</b>	<b>(121.626)</b>

### COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

- A. Capitale fisso: include investimenti immobiliari, immobilizzazioni immateriali e le altre immobilizzazioni materiali;
- B. la voce Strumenti finanziari include gli investimenti in obbligazioni e fondi comuni di investimento, le altre attività finanziarie valutate al *fair value* e le attività per strumenti derivati;
- C. Capitale circolante netto: sono inclusi i crediti e i debiti commerciali e le altre attività e passività correnti;
- F. Altre attività e passività non correnti: sono incluse le altre attività non correnti, i benefici ai dipendenti e le attività e passività connesse alla fiscalità differita e anticipata;
- I. Indebitamento finanziario netto: è determinato come da Delibera Consob del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione ESMA/2015/1415. Comprende quindi la somma algebrica dei debiti verso banche con scadenza entro e oltre 12 mesi, dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e delle disponibilità liquide.

Il capitale circolante netto risulta negativo per 2.091 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo dell'utile del periodo pari a 371 migliaia di Euro, risulta pari a 68.341 migliaia di Euro.

Il saldo delle altre attività e passività non correnti nette ammontano a 643 migliaia di Euro e si riferiscono principalmente a i) attività per *capex contribution* erogato a favore del conduttore dell'immobile sito in Milano, Via Spadari per 856 migliaia di Euro ii) imposte differite attive per 508 migliaia di Euro , iii) al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto per 154 migliaia di Euro e iv) ad altre passività tributarie non correnti per 630 migliaia di Euro riferibili alla Cortese Immobiliare.

**La liquidità netta presenta** un saldo positivo di 475 migliaia di Euro; la riduzione rispetto al 31 dicembre 2018 è principalmente imputabile al sostenimento di interventi sugli immobili di Bari e Roma, Via Zara per circa 4 milioni di Euro (si rimanda al paragrafo Il portafoglio Immobiliare per i relativi dettagli), alla finalizzazione dell'acquisizione dell'hotel sito in Verona per 1.219 migliaia di Euro, al pagamento di un dividendo straordinario nel mese di maggio 2019 per 769 migliaia di Euro e all'operazione di *buyback* tramite offerta pubblica di acquisto volontaria e parziale promossa dalla Società su n. 283.313 azioni proprie, per un controvalore complessivo di circa 1.354 migliaia di Euro.

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

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Cassa	475	8.011
Mezzi equivalenti	0	0
Titoli detenuti per negoziazione	0	0
<b>Liquidità</b>	<b>475</b>	<b>8.011</b>
<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	(2.622)	(2.300)
Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0
Altre passività finanziarie correnti	(581)	(553)
<b>Totale passività finanziarie correnti</b>	<b>(3.203)</b>	<b>(2.852)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto corrente</b>	<b>(2.728)</b>	<b>5.159</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	(59.947)	(59.209)
Obbligazioni emesse	0	0
Altre passività finanziarie non correnti	(1.008)	(1.014)
<b>Indebitamento finanziario netto non corrente</b>	<b>(60.955)</b>	<b>(60.223)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>(63.683)</b>	<b>(55.064)</b>

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre è risultato pari a 63.383 migliaia di Euro (55.064 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018).

Escludendo l'impatto della prima applicazione del principio IFRS 16 per 2.210 migliaia di Euro (al 1 gennaio 2019), il valore dei Debiti verso banche e altri finanziatori rimane pressoché costante rispetto ai valori del 31 dicembre 2018 principalmente per l'effetto combinato i) dell'accollo del debito residuo del mutuo relativo all'immobile di Verona acquisito nel mese di maggio 2019, ii) dell'erogazione, a favore della Società Capogruppo, di un mutuo ipotecario connesso all'operazione di acquisizione dell'albergo di Verona per 3.380 migliaia di Euro e contestuale estinzione del mutuo precedente iii) al rimborso delle quote capitali dei mutui, del leasing immobiliare esistente già al 31 dicembre 2018 e alle passività per lease per circa 5.745 migliaia di Euro nel corso dell'esercizio e d e

iv) al rilascio della passività finanziaria legata al lease di Milano, Via Pisani a seguito della risoluzione del relativo contratto per 864 migliaia di Euro.

### *Operazioni con parti correlate*

Di seguito vengono fornite le informazioni in merito ai rapporti con “parti correlate”.

#### **OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA**

1. In data 12 febbraio 2019 il Comitato per l’Operatività con Parti Correlate ha espresso il proprio parere favorevole in merito al permanere, per l’anno 2019, dell’interesse della Società a mantenere in vigore l’Accordo Quadro (come di seguito definito) con la parte correlata Polimnia Real System S.r.l. (già “Nova Res S.r.l.”) per servizi immobiliari di *property management*, di gestione tecnica strumentale alla manutenzione degli edifici e di consulenza specialistica nelle transazioni, all’esito dell’istruttoria condotta dal Responsabile dell’Area Business Immobiliare e del positivo esame della relativa documentazione, probante che le condizioni economiche dell’Accordo Quadro sono in linea con quelle di mercato in relazione all’affidamento di incarichi simili.

A tale riguardo si rammenta che, in data 20 dicembre 2017, il Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e Parti Correlate della Società aveva espresso il proprio parere favorevole in merito all’affidamento del suddetto incarico alla società Sorgente REM S.p.A., ora Polimnia Real System S.r.l. cui è stato conferito il ramo d’azienda operante nelle attività di *property management, facility management, building management, gestione alberghiera, transaction counselling* a far data dal 4 maggio 2018.

Successivamente, sempre in data 20 dicembre 2017, preso atto del parere favorevole espresso dal Comitato Indipendenti, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re aveva deliberato di stipulare l’accordo quadro con Sorgente REM S.p.A. (“l’Accordo Quadro”).

Tale affidamento, configurandosi quale Operazione con parti correlate, aveva comportato l’applicazione delle cautele e formalità richieste dal Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221/10 e s.m.i. e dalla “Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re SIIQ S.p.A.”. Pertanto, ai sensi di quanto previsto dal suddetto Regolamento Consob e dalla suddetta Procedura interna, l’Operazione:

- (i) era stata qualificata come di maggiore rilevanza, essendo l’ammontare dei costi legati alla stessa superiore alla soglia di maggiore rilevanza, in applicazione dell’indice del controvalore di cui al par. 1.1 lett. a) dell’Allegato 3 al Regolamento Consob;
- (ii) era stata oggetto di pubblicazione mediante un apposito documento informativo riportante le condizioni della stessa e, in allegato, il parere espresso dal Comitato Indipendenti, al fine di fornire al mercato un quadro informativo autonomo ed esaustivo.

Pertanto, in data 18 dicembre 2018, in conformità con la suddetta normativa secondo cui le delibere quadro assunte per una serie di operazioni omogenee con le stesse Parti Correlate, quale è l’Accordo Quadro, non hanno “*efficacia superiore ad un anno [...] riportando almeno il prevedibile ammontare massimo delle operazioni da realizzare nel periodo di riferimento e la motivazione delle condizioni previste*”, il Comitato per l’Operatività con Parti Correlate era stato chiamato ad effettuare un preliminare esame relativo al permanere o meno, per l’anno 2019, dell’interesse della Società a mantenere in vigore l’Accordo Quadro, nonché della convenienza economica e correttezza sostanziale delle relative condizioni. All’esito della suddetta riunione, il Comitato per l’Operatività con Parti Correlate si era

espresso positivamente in merito: (i) al permanere dell'interesse a mantenere in vigore l'Accordo Quadro stante la necessità, nella contingente situazione, di esternalizzare l'affidamento dei servizi indispensabili per la gestione del patrimonio immobiliare della Società anche in considerazione del *know-how* specialistico posseduto da Polimnia Real System S.r.l.; (ii) al positivo e utile espletamento dell'incarico conferito per l'anno 2018, sia in relazione alla gestione ordinaria del patrimonio della Società, che con riferimento alle operazioni straordinarie di valorizzazione del patrimonio realizzate. Il Comitato aveva, tuttavia, rinviato la formulazione del proprio parere favorevole circa il perdurare della convenienza economica e correttezza sostanziale dei termini e condizioni stabiliti nell'Accordo Quadro a seguito della formalizzazione, tramite l'acquisizione di apposita documentazione, degli esiti dell'istruttoria finalizzata al reperimento di *comparables* di mercato presso i principali *players* di mercato. Nel corso della riunione del 12 febbraio 2019, esaminata la documentazione messa a disposizione dal Responsabile dell'Area Business Immobiliare e dal Consigliere Delegato all'esito dell'istruttoria condotta, il Comitato Indipendenti ha poi espresso il proprio parere favorevole circa il perdurare della convenienza economica e correttezza sostanziale dei termini e condizioni stabiliti nell'Accordo Quadro con Polimnia Real System S.r.l.; in data 20 dicembre 2018, il Consiglio di Amministrazione, preso atto delle valutazioni espresse dal Comitato, aveva deliberato di valutare positivamente, subordinatamente all'ottenimento del parere favorevole del Comitato OPC, il permanere, per l'anno 2019, dell'interesse della Società a mantenere in vigore l'Accordo Quadro nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

2. In data 12 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione, preso atto delle raccomandazioni espresse dal Comitato Indipendenti nella riunione del 12 febbraio 2019 (vedasi *infra*), ha approvato la stipula di un accordo novativo con la società Musa Comunicazione S.r.l. relativo alla prestazione dei servizi di "media relations", con efficacia retroattiva dal 1 gennaio 2019 e durata fino alla data di individuazione del nuovo soggetto aggiudicatario della procedura competitiva per l'affidamento dell'incarico di consulenza per servizi di "media relations", procedura che dovrà concludersi entro il 30 settembre 2019.

Si rammenta che, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre 2017, previo parere favorevole dell'allora Comitato OPC in carica, la Società aveva conferito alla parte correlata Musa Comunicazione S.r.l. un incarico di consulenza per servizi di "media relations" per l'esercizio 2018 con scadenza in data 31/12/2018, senza alcuna previsione di rinnovo automatico.

Tale incarico era stato di fatto prorogato oltre la scadenza per ragioni di opportunità legate ad esigenze di organizzazione ed efficienza aziendale.

Nella riunione del 12 febbraio 2019, il Comitato Indipendenti, esprimendo parere favorevole in merito alla stipula dell'accordo novativo con Musa Comunicazione S.r.l., aveva sottolineato la necessità di condurre una procedura competitiva ben strutturata, con un capitolato solido, ed aperta al mercato, uniformandosi al *modus operandi* dell'azionista di riferimento Sorgente SGR S.p.A. in a.s. Successivamente, in data 16 settembre 2019, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno sospendere il *beauty contest* per l'individuazione del nuovo *advisor* per servizi di *media relations* ed attendere la definizione del nuovo Piano Industriale, prima di conferire il nuovo incarico di consulenza per i servizi di *media relations* ad un consulente esterno, al fine di valutare il perimetro delle attività da internalizzare, tra le quali, appunto, la funzione di *media/investor relations*. In tale ottica, il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole di tutti gli Amministratori Indipendenti, ha condiviso la proposta del Consigliere Delegato ritenendo opportuno prorogare di fatto, fino alla definizione del nuovo Piano Industriale, l'incarico conferito a Musa Comunicazioni



S.r.l., con scadenza al 30 settembre 2019, al fine di poter valutare se completare il *beauty contest* già avviato, affidando ad un professionista esterno l'attività di *media/social media/investor relations* o, invece, dotarsi di una risorsa interna da dedicare a tale funzione. A seguito dell'approvazione del nuovo Piano Industriale della Società, che non ha previsto l'assunzione di una risorsa interna cui affidare la funzione di *media relations*, il Consiglio di Amministrazione, in data **21 novembre 2019**, ha deliberato di dar corso al *beauty contest* già avviato e poi sospeso richiedendo ad una rosa di professionisti del settore, nonché alla stessa parte correlata Musa Comunicazione S.r.l., la propria offerta tecnico-economica per la fornitura dei servizi di *media relations*, con il preventivo coinvolgimento del Comitato Indipendenti.

## OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

1. Si rammenta che data 17 febbraio 2016, con il preventivo parere favorevole degli amministratori indipendenti e in osservanza alla Procedura per le operazioni con parti correlate, Nova Re aveva sottoscritto con Sorgente Group S.p.A. il contratto di fornitura di servizi generali e di gestione HR e IT, con decorrenza 1° febbraio 2016 e valido sino al 1° gennaio 2017, rinnovabile tacitamente di anno in anno salvo disdetta con preavviso di 60 giorni, per un corrispettivo di 15.000,00 Euro, IVA esclusa. Si rammenta altresì che, a seguito di cambiamenti organizzativi della fornitrice di servizi, Sorgente Group S.p.A., aveva affidato in outsourcing a Sorgente SGR S.p.A. l'unità di personale operativa atta ad assicurare lo svolgimento dei servizi di gestione oggetto del contratto. Pertanto, in data 6 settembre 2018, il citato contratto è stato oggetto di un accordo di cessione a Sorgente SGR S.p.A. e di modifica in base al quale Sorgente SGR S.p.A. è subentrata nell'erogazione dei servizi a favore di Nova Re senza soluzione di continuità, è stato eliminato il tacito rinnovo ed è stata fissata la scadenza al 30 giugno 2019.

In data 9 maggio 2019, Nova Re e Sorgente SGR S.p.A. in a.s., hanno risolto per mutuo consenso, ai sensi dell'art. 1372, primo comma, cod. civ., l' "Accordo di cessione di contratto ex art. 1406 e ss. cod. civ. con contestuale modifica del contratto di fornitura di servizi generali e di gestione HR e IT". Tale risoluzione ha avuto effetto dal 1° giugno 2019, anticipando, pertanto, la scadenza contrattualmente prevista al 30 giugno 2019. Tale decisione si inserisce nell'ambito della strategia di contenimento delle operazioni con parti correlate condivisa ed implementata da Nova Re e dal suo azionista di maggioranza.

2. Si rammenta che, in data 1 agosto 2018, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole dell'allora Comitato Parti Correlate, aveva approvato la sottoscrizione del contratto di sublocazione (il "**Contratto**") tra la Società e la parte correlata Società Tiberia S.r.l., poi sottoscritto in data 1° agosto 2018 con efficacia dal 1° luglio 2018, con il quale Tiberia S.r.l. ha concesso in sublocazione a Nova Re l'intero quinto piano e alcune porzioni del quarto piano dell'immobile sito in Roma, in via del Tritone n. 132. Il Contratto, all'articolo 6.2, prevede che "Sono e resteranno a carico della Condittrice per tutta la durata della locazione le spese tutte per utenze, ivi inclusa la tassa rifiuti, e servizi che potranno prevedere anche una gestione centralizzata dei contratti e una ripartizione tra i diversi utilizzatori sulla base delle superfici effettivamente utilizzate" (c.d. "**Costi Comuni**").

In data 12 marzo 2019, ai fini della predisposizione della Relazione finanziaria annuale 2018, è stato avviato il processo di rilevazione, accertamento e validazione dei Costi Comuni di pertinenza di Nova Re - afferenti a servizi comuni centralizzati erogati, gestiti e contabilizzati da Tiberia S.r.l., e poi ribaltati secondo un *cost driver* - per l'anno 2018.

In data 11 marzo 2019, il Comitato ha rilevato che i costi imputabili a Nova Re hanno solo in parte una giustificazione contrattuale, mentre per altra parte vengono attribuiti sulla base di criteri diversi, che ad oggi non trovano un fondamento contrattuale. Il Comitato ha pertanto espresso le seguenti raccomandazioni: (i) verificare che le superfici locate in forza del contratto di sublocazione tra la Società e Tiberia S.r.l. siano adeguate alle esigenze ed alla struttura, anche numerica, della Società; (ii) formalizzare un accordo con Tiberia/Sorgente REM S.p.A. che disciplini i criteri di imputazione degli ulteriori costi imputati a Nova Re, sanando *ex post* la ripartizione effettuata al 31 dicembre 2018; (iii) attivarsi affinché, a partire dal secondo semestre 2019, laddove contrattualmente e tecnicamente possibile, tutti i contratti relativi a servizi imputabili a Nova Re ma contrattualizzati a nome di società correlate siano volturati a favore di Nova Re.

In data 12 marzo 2019, il Consiglio di Amministrazione, accogliendo le raccomandazioni del Comitato Indipendenti, ha conferito mandato al Consigliere Delegato di procedere alla formalizzazione di un accordo con Tiberia/Sorgente REM S.p.A. che disciplini i criteri di imputazione e la suddivisione di alcuni costi comuni che risultavano privi di un fondamento contrattuale.

### *Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate (“SIIQ”) introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche “legge n.296/2006”) e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell’Economia e Finanze n. 174/2007 ( di seguito anche il “Decreto”), comporta l’esenzione dall’imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall’IRAP (“Regime Speciale”) del reddito d’impresa derivante, *inter alia*, dall’attività di locazione immobiliare (c.d. “gestione esente”).

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto-legge n. 133/2014 (di seguito anche “D. L. n. 133/2014”), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito con modificazioni dalla Legge 11 Novembre 2014, n. 164.

I requisiti richiesti per l’ammissione al regime fiscale speciale garantito alle SIIQ sono sintetizzabili come segue:

#### **Requisiti Soggettivi**

- Società costituita in forma di S.p.A.
- Residenza nel territorio dello Stato italiano ovvero in uno Stato UE (relativamente e limitatamente in tale caso alle stabili organizzazioni italiane che svolgono in via prevalente l’attività di locazione immobiliare)
- Status di società quotata nei mercati regolamentati italiani o degli Stati UE o SEE inclusi nella “white list”

#### **Requisiti Statutari**

- Regole in materia di investimenti
- Limiti alla concentrazione dei rischi su investimenti e controparti
- Limite massimo di leva finanziaria, a livello individuale e di gruppo

### Requisiti di Struttura Partecipativa

- Requisito del controllo: nessun socio deve possedere, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili
- Requisito del flottante: almeno il 25% delle azioni deve essere detenuto da Soci che non possiedono al momento dell'esercizio dell'opzione, direttamente o indirettamente, più del 2% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili (requisito non richiesto per le società già quotate).

### Requisiti Oggettivi

Esercizio in via prevalente dell'attività di locazione immobiliare, condizione verificata da due indici:

- *Asset test*: immobili destinati all'attività di locazione, partecipazioni in altre SIIQ o SIINQ, partecipazioni in fondi immobiliari e in SICAF immobiliari qualificati almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale;
- *Profit test*: ricavi provenienti dall'attività di locazione, proventi da SIIQ o SIINQ, proventi da fondi immobiliari e SICAF immobiliari qualificati, plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione, almeno pari all'80% delle componenti positive del conto economico;
  - Obbligo in ciascun esercizio di distribuire ai soci (i) almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in SICAF e fondi immobiliari qualificati (quale risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio) se l'utile complessivo disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile della gestione esente, ovvero (ii) almeno il 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile derivante dall'attività di locazione e dal possesso delle partecipazioni in SIIQ, SIINQ e fondi o SICAF immobiliari qualificati (cd "gestione esente");
  - Obbligo di distribuire, nei due esercizi successivi a quello di realizzo, il 50% dei proventi rinvenienti dalle plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione e su partecipazioni in SIIQ, SIINQ e fondi o SICAF immobiliari qualificati.

La mancata osservanza per tre esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza (*asset test* o *profit test*) determina la definitiva cessazione dal regime speciale e l'applicazione delle regole ordinarie già a partire dal secondo degli esercizi considerati. Il mancato rispetto anche per un solo periodo di imposta di entrambi i parametri di prevalenza comporta l'automatica decadenza dal regime speciale SIIQ con effetti dallo stesso periodo.

La mancata distribuzione della quota di utile della gestione esente soggetto alla distribuzione obbligatoria sopra descritta comporta la decadenza dal regime speciale SIIQ con effetto immediato. Inoltre, costituisce causa di decadenza immediata dal regime speciale SIIQ (i) la revoca dell'ammissione alla quotazione delle azioni (non costituisce, invece, causa di decadenza la mera sospensione temporanea della negoziazione), e (ii) il mancato rispetto del requisito partecipativo che impone che nessun socio possieda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili; tuttavia, ove il requisito partecipativo del 60% sia superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale è sospeso sino a quando il requisito partecipativo non venga ristabilito.

Nova Re SIIQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1 gennaio 2017, ed ha soddisfatto tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo") entro la chiusura dell'esercizio 2017: conseguentemente, il Regime Speciale SIIQ esplica i propri effetti a far data dal primo periodo d'imposta per cui è stata esercitata l'opzione (1° gennaio 2017). Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Si precisa che anche al 31 dicembre 2019 Nova Re SIIQ S.p.A. ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale; continuano altresì ad essere mantenuti e soddisfatti tutti gli altri requisiti necessari per la permanenza nel suddetto Regime Speciale (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"). Le informazioni al riguardo, sono presentate nella relativa Nota Esplicativa, intitolata "INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETA' DI INVESTIMENTO QUOTATE - SIIQ" del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019.

### *La gestione dei rischi*

#### **PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI NOVA RE E IL GRUPPO SONO ESPOSTI**

Nel corso dell'esercizio relativo all'anno 2019 Nova Re si è trovata a fronteggiare una serie di rischi, identificati in rischi finanziari, operativi, strategici e di *compliance*. Per controllare, prevenire e minimizzare tali rischi, la società si avvale dei principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (ERM), tecnica di gestione dei rischi che tende a salvaguardare Nova Re, attraverso l'uso di strumenti di varia natura, dalla possibile concretizzazione dei suddetti rischi. In conformità ai principi del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, il Consiglio di Amministrazione: (i) ha nominato l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e (ii) ha costituito al suo interno il "Comitato Controllo, Rischi, Remunerazioni e Parti Correlate" (nonché più semplicemente "Comitato Controllo e Rischi"). Il Comitato è costituito da Amministratori "*Indipendenti*" che monitorano il processo di identificazione dei principali rischi aziendali, con il quale vengono identificati i fattori di rischio per l'Emittente, includendo tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'impresa. Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi è un *insieme di regole, procedure e strutture organizzative* avente lo scopo di *monitorare* il rispetto delle strategie aziendali, l'efficacia e l'efficienza dei processi aziendali, rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello Statuto sociale, delle norme e delle procedure aziendali. Tale Sistema deve tendere ad agevolare *l'identificazione, la misurazione, la gestione ed il monitoraggio* adeguato dei rischi assunti dell'Emittente e il grado della sua esposizione ai fattori di rischio, tenendo conto delle possibili correlazioni esistenti tra i diversi fattori di rischio, della significativa probabilità che il rischio si verifichi, l'impatto del rischio dell'operatività aziendale e, infine, dell'entità del rischio nel suo complesso. Sostanzialmente deve consentire di fronteggiare con ragionevole tempestività le diverse tipologie di rischio cui è esposta nel tempo la società, rischi quali operativi, di mercato, di liquidità, di credito, di regolamento, legali, reputazionali, ecc.

## 1. RISCHI FINANZIARI

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

### 1.1 Rischi di mercato

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* (valore equo) e le relative variazioni sono contabilizzate nell'utile o perdita del periodo; pertanto, le oscillazioni del mercato immobiliare, derivanti da variazioni avverse alle variabili macroeconomiche, possono influenzare il risultato della Società. Il rischio di mercato è il rischio di perdite connesse alle oscillazioni dei prezzi degli immobili in portafoglio. Tale rischio include, inoltre, gli effetti del tasso di sfritto degli immobili (c.d. *Vacancy Risk*).

Il rischio di mercato comprende, così, il Rischio di Prezzo, identificabile come il rischio di deprezzamento di uno strumento finanziario o del portafoglio a seguito dello sfavorevole andamento dei mercati. Essendo Nova Re una società che opera all'interno del mercato immobiliare, è soggetta, pertanto, al sopracitato rischio. Il monitoraggio dei rischi relativi alle variazioni di prezzo è assicurato anche con il supporto di esperti indipendenti. Il portafoglio del Gruppo è prevalentemente costituito da immobili di alta qualità e diversificato all'interno di grandi centri urbani, in particolare Milano e Roma, città il cui mercato immobiliare presenta un livello della domanda meno volatile rispetto a città secondarie. Sotto il profilo del *vacancy risk*, la Società privilegia contratti di locazione a lungo termine ed attua un processo attivo di *asset management* volto a comprendere le esigenze dei conduttori ed a massimizzarne il grado di soddisfazione.

### 1.2 Rischio Tasso di interesse

Il rischio di perdite derivante dall'attività di finanziamento delle attività operative, in particolare, è costituito dall'aumento degli oneri finanziari derivanti dal rialzo dei tassi di interesse. I finanziamenti stipulati per finanziare l'acquisizione degli immobili di proprietà e quello connesso al *leasing* finanziario in essere alla data di bilancio, sono strutturati in funzione dei flussi di cassa generati dai contratti di affitto.

Al 31 dicembre 2019 il Gruppo detiene strumenti finanziari derivati. Nel mese di gennaio 2018, al fine di coprirsi dal rischio di rialzo dei tassi di interesse con conseguente incremento degli oneri finanziari, Nova Re ha posto in essere un'operazione di copertura dei flussi di cassa, ossia copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari associati a strumenti finanziari a tasso variabile mediante la sottoscrizione di un contratto derivato; il nozionale di tale contratto viene riallineato al valore del debito residuo del finanziamento coperto nel caso in cui avvengano rimborsi parziali anticipati. Si rimanda alle note esplicative per maggiori dettagli sul contratto sottoscritto.

### 1.3 Rischio di Credito

Il rischio di credito o rischio di insolvenza della controparte è originato dalla perdita in cui può incorrere l'Emittente a causa dell'impossibilità di una controparte contrattuale di adempiere alle proprie obbligazioni, in particolare quella di far fronte ai propri obblighi di pagamento. Si evidenzia, a tal proposito, che la strategia di investimento della Società privilegia controparti di elevato standing creditizio. Si ritiene che le svalutazioni già effettuate siano rappresentative del rischio effettivo di inesigibilità. Con riferimento ai depositi bancari, si segnala che il Gruppo opera su base



continuativa e duratura, con controparti di primario *standing*, con adeguato *rating* creditizio limitando, conseguentemente, il connesso rischio di credito.

#### **1.4 Rischio di Liquidità**

Il rischio di liquidità è il rischio che l’Emittente si trovi in difficoltà nell’adempiere alle future obbligazioni associate alle passività finanziarie e commerciali nella misura e nelle scadenze predefinite.

Il Gruppo dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2019 per 475 migliaia di Euro e ulteriori disponibilità in investimenti temporanei di liquidità per 5.833 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 61.974 migliaia di Euro di cui 2.480 migliaia entro l’esercizio successivo.

I finanziamenti stipulati per finanziare l’acquisizione degli immobili di proprietà e quello connesso al leasing finanziario in essere alla data di bilancio, sono strutturati in funzione dei flussi di cassa generati dai contratti di affitto.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 21 novembre 2019, ha approvato il nuovo Piano industriale 2020-2024 e sono stati pianificati attentamente i flussi di cassa nell’arco di piano al fine di tener conto sia del flusso derivante dal previsto primo aumento di capitale pari ad Euro 60 milioni nel 2020 e un secondo aumento di capitale pari ad Euro 40 milioni nel 2022. Tali risorse finanziarie, unitamente alla relativa leva finanziaria, saranno utilizzate per effettuare investimenti immobiliari di circa Euro 180 milioni.

Per quanto riguarda la struttura finanziaria, si prevede che il massimo livello di indebitamento finanziario complessivo non superi il 50% in termini di LTV.

## **2. RISCHI OPERATIVI**

Il rischio operativo è il rischio di subire perdite derivanti dall’inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, oppure da eventi esogeni.

### **2.1 Rischio Tenants**

Tale rischio è mitigato da quanto previsto dallo statuto della società per cui la stessa non può generare: (i) direttamente e indirettamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; il limite del 30% sopra indicato non si applica qualora i beni immobili del Gruppo siano locati a conduttori appartenenti ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

### **2.2 Rischio Reputazionale**

La reputazione è stata valutata come una forma di fiducia verso il futuro e, di conseguenza, il rischio reputazionale è considerato come la perdita di questa fiducia, perdita generata a seguito di una serie di scelte negative o di errori operativi. Sfocia quindi in una caduta di “Fiducia” o di “Credibilità” della società da parte di clienti, azionisti, investitori e controparti.

La Società mitiga tale rischio con una struttura organizzativa adeguata e con azioni reputate utili al miglioramento della comunicazione aziendale attraverso procedure idonee a regolare le relazioni con gli *stakeholders* e investitori.



### 3. RISCHI STRATEGICI

Il rischio strategico consiste nel rischio attuale o potenziale di un impatto sui ricavi o sul capitale derivante da decisioni di *business* errate legate a scelte di obiettivi strategici dell'impresa, strategie di *business* e risorse impiegate per il raggiungimento degli obiettivi strategici.

La Società mitiga tale rischio mediante l'implementazione di un processo di pianificazione strategica ed analisi e valutazione degli investimenti, in linea con il Piano Industriale.

### 4. RISCHIO DI COMPLIANCE E LEGALI

Il rischio di *compliance* è rappresentato dal rischio di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite patrimoniali o danni di reputazione, in conseguenza di violazioni di norme di autoregolazione oppure di leggi, regolamenti o provvedimenti delle Autorità di vigilanza.

Il rischio legale si identifica nel rischio di perdita o riduzione di valore delle attività di portafoglio a causa di contratti o documenti legali inadeguati oppure non corretti, o contenenti clausole che si rivelino significativamente onerose. Tale rischio è inteso come una manifestazione del rischio operativo che rende necessario diagnosticare la causa della perdita o della riduzione di valore in portafoglio.

In tale sezione rientrano i rischi legati alla Responsabilità ex D. Lgs. 231/01, sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate, responsabilità ex L. 262/05 ed infine il rischio del mantenimento dei requisiti regime SIIQ.

- *Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*: la Società ha adottato un "Modello Organizzativo" ai sensi del D.Lgs. 231/01 come più ampiamente descritto nel paragrafo "Modello Organizzativo e Codice etico" relativo agli Adempimenti ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001.
- *Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate*: la Società assicura un costante presidio del rispetto della normativa regolamentare la cui applicazione deriva dallo *status* di società quotata, con particolare riferimento alla normativa in materia di abusi di mercato (Reg. UE 596/2014 e relative disposizioni attuative, europee e nazionali tra le quali il Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 107), alla disciplina in materia di operazioni con parti correlate ai sensi del Reg. Consob 17221/10 e agli obblighi di *disclosure* prescritti dal D.Lgs. 58/98 e dal Reg. Consob 11971/99. E' inoltre previsto un monitoraggio costante della evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili ricadute sugli adempimenti della Società.
- *Responsabilità ex L. 262/05*: applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari.
- I presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti sono di seguito riportati. La Società ha adottato, in conformità con tale legge, un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, idoneo a fornire un'adeguata certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte, attraverso adeguate procedure amministrativo - contabili, per l'elaborazione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato, del bilancio

semestrale ed in generale dell'informativa contabile. Le attività operative di implementazione e verifica sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge.

*Mantenimento requisiti regime SIIQ:* la Società assicura un costante presidio del rispetto della normativa fiscale e verifica il mantenimento dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime SIIQ. I presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti sono i seguenti: le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono esaminate con il supporto di professionisti specializzati selezionati e della Direzione Amministrativa che controllano l'evoluzione della normativa ed i processi contabili. In particolare, è prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e quella esente. La Società monitora, con frequenza semestrale e anticipatamente in caso di operazioni straordinarie, *asset test* e *profit test* nonché i profili relativi alla composizione dell'azionariato e del relativo assetto di controllo al fine di monitorare e rispettare i requisiti stabiliti dalla normativa.

## Corporate Governance

Le informazioni sul sistema di *corporate Governance* di Nova Re SIIQ S.p.A. sono riportate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2019, approvata da parte del Consiglio di Amministrazione in data 13 maggio 2020 anche - tra l'altro - per l'approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2019. La Relazione fornisce una descrizione del sistema di governo societario adottato dalla Società e delle concrete modalità di adesione al Codice di Autodisciplina delle Società quotate predisposto dal Comitato per la Corporate Governance, in adempimento agli obblighi previsti ai sensi dell'articolo 123-bis del TUF.

La Relazione - alla quale si rinvia - è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società [www.novare.it](http://www.novare.it), nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

## ORGANI

### Consiglio di Amministrazione

L'attuale Consiglio di Amministrazione è composto da 9 (nove) membri, di cui 3 (tre) indipendenti, che resteranno in carica sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019.

La nomina dell'attuale Consiglio di Amministrazione, salvo quanto si dirà *infra* per i Consiglieri Fasano e Pecoraro, è stata deliberata dall'Assemblea degli Azionisti del 27 aprile 2018 nel rispetto dell'art. 16 dello Statuto sociale, sulla base delle liste presentate dagli Azionisti (i) Sorgente SGR S.p.A. per conto del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, del Fondo Tiziano Comparto San Nicola, del Fondo Donatello Comparti Tulipano e Puglia Due e (ii) dal socio Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali.

In particolare, l'Assemblea dei Soci del 27 aprile 2018 ha deliberato di determinare in 9 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e ha nominato quali membri di tale organo, in carica sino alla data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, i Signori Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente, Stefano Cervone, Gaetano Caputi, Gian Marco Committeri, Lara Livolsi, Claudio Carserà, Elisabetta Maggini, Luisa Scovazzo, tutti tratti dalla lista presentata dal socio di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. (quale gestore in via discrezionale ed indipendente del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, del Fondo Tiziano Comparto San Nicola, del Fondo Donatello Comparti Tulipano e Puglia Due) con il voto favorevole del 90,0096% del capitale votante, e corrispondente al 54,7781% del capitale sociale, ed il Dott. Andrea Maria Azzaro, tratto dalla lista presentata dal socio Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali con il voto favorevole del 9,9904% del capitale votante, e corrispondente al 6,0800% del capitale sociale.

Il Consiglio di Amministrazione di nuova nomina, riunitosi a sua volta in data 27 aprile 2018, ha deliberato: (i) di individuare nel Presidente del Consiglio Giancarlo Cremonesi l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (ii) di nominare Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società; (iii) ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 3 del Codice di

Autodisciplina e dall'art. 16 del Regolamento Mercati in capo agli Amministratori Andrea Maria Azzaro, Gaetano Caputi, Gianmarco Committeri e Lara Livolsi.

In data 16 novembre 2018 il Consigliere non esecutivo e indipendente Lara Livolsi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica con efficacia in pari data.

In data 20 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 16 dello Statuto sociale nonché dell'art. 2386 cod. civ., ha cooptato alla carica di Consigliere l'avv. Antonietta Fasano, previa verifica della sussistenza in capo alla stessa dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per l'assunzione della carica di Consigliere, valutandola in possesso dei requisiti di non esecutività ai sensi dell'art. 2 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

In data 14 marzo 2019 il Consigliere non esecutivo e indipendente Andrea Maria Azzaro ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica con efficacia in pari data.

In data 29 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2386 del Codice civile e dall'art. 16 dello Statuto sociale, ha cooptato il Consigliere non esecutivo e indipendente Giuseppe Pecoraro.

In data 7 maggio 2019 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato di integrare il Consiglio di Amministrazione con la nomina, fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, della dott.ssa Serena La Torre e del dott. Giuseppe Pecoraro, quest'ultimo già cooptato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 marzo 2019. Gli Amministratori di nuova nomina (i) sono stati proposti dall'Azionista di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. in amministrazione straordinaria, in qualità di gestore in via discrezionale e indipendente dei Fondi Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola e Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due (titolare di una partecipazione complessivamente pari al 53,68% circa del capitale sociale), e (ii) si sono dichiarati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del D. Lgs. n. 58/98, dall'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/17 e dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

### *Collegio Sindacale*

Il Collegio Sindacale della Società nominato dall'Assemblea dei Soci del 28 aprile 2017, ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale, risultava composto dai seguenti membri: Marino Marrazza, Presidente, Giuliana Maria Converti e Marco Buttarelli (Sindaci Effettivi), Elisabetta Dallavalle e Francesca Marchetti (Sindaci Supplenti). Il suddetto Collegio Sindacale era stato nominato in carica per tre esercizi, con scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, sulla base di un'unica lista presentata dal socio di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, nella quale erano elencati i seguenti candidati: Marino Marrazza, Marco Buttarelli e Giuliana Maria Converti quali candidati Sindaci effettivi, e Elisabetta Dallavalle e Francesca Marchetti quali candidati Sindaci supplenti. La menzionata lista era stata votata all'unanimità del capitale presente, pari al 96,67% del capitale sociale.

A seguito delle dimissioni rassegnate in data 29 giugno 2018 (con efficacia immediata) dai Sindaci supplenti Elisabetta Dellavalle e Francesca Marchetti nonché delle dimissioni rassegnate in data 20 luglio 2018 (ma con efficacia dal momento della ricostituzione del Collegio Sindacale) dei Sindaci

effettivi Marino Marrazza (Presidente), Giuliana Maria Converti e Marco Buttarelli, l'Assemblea degli Azionisti della Società, in data 12 settembre 2018, ha nominato il nuovo Collegio Sindacale per il triennio 2018-2020, e dunque fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, nelle persone di: Luigi Mandolesi, Presidente; Giovanni Naccarato, Sindaco effettivo; Anna Rita De Mauro, Sindaco effettivo; Sergio Mariotti, Sindaco supplente; Barbara Premoli, Sindaco supplente.

I Sindaci Giovanni Naccarato, Anna Rita De Mauro e Barbara Premoli sono stati tratti dalla lista presentata dall'azionista di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. per conto dei Fondi Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, con il voto favorevole dell'89,99% del capitale votante, e corrispondente al 58,837% del capitale sociale, mentre il Presidente del Collegio Luigi Mandolesi ed il Sindaco supplente Sergio Mariotti sono stati tratti dalla lista presentata dall'azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali con il voto favorevole del 10,01% del capitale votante, e corrispondente al 6,075% del capitale sociale.

Il Collegio Sindacale nominato dall'Assemblea del 12 settembre 2018, riunitosi all'esito della riunione assembleare, ha valutato positivamente l'idoneità dei propri componenti e l'adeguata composizione dell'organo, con riferimento tra l'altro al possesso dei requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa, nonché ai requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina. Tale verifica è stata da ultimo effettuata, con esito positivo, in data 3 dicembre 2019 all'esito delle attività di autovalutazione che sono state condotte dal Collegio Sindacale per il periodo che va dal 13 settembre 2018 al 3 dicembre 2019.

L'autovalutazione del Collegio Sindacale, ha tenuto conto, delle verifiche dei requisiti per l'esercizio dell'incarico in base ai criteri stabiliti dalla normativa di cui all'art. 148 TUF e al Regolamento MEF n. 162/2000 per quanto riguarda l'onorabilità e la professionalità; all'art. 144-novies, comma 1-ter, Regolamento Emittenti per quanto riguarda l'indipendenza; all'art. 148-bis TUF e agli artt. da 144-duo-decies a 144-quinquedecies Regolamento Emittenti per quanto riguarda i limiti relativi al numero degli incarichi ricoperti.

La composizione del Collegio Sindacale nominato dall'Assemblea del 12 settembre 2018 non ha subito variazioni alla data di approvazione della presente Relazione.

#### *Società di Revisione*

La Società incaricata della revisione legale dei conti di Nova Re SIIQ S.p.A. sino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 è Ria Grant Thornton S.p.A. come deliberato dall'Assemblea Ordinaria dei soci del 28 aprile 2017 ed integrato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 gennaio 2018 per quanto attiene alla revisione del bilancio consolidato del Gruppo.

#### *Relazione sulla remunerazione*

Ai sensi dell'art. 84-quarter, comma 1, del Regolamento emittenti, attuativo dell'art. 123-ter del TUF, la "Relazione sulla remunerazione" è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa,

anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info.

### *Modello organizzativo & Codice Etico*

Si rammenta che in data 20 dicembre 2018, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di approvare ed adottare il nuovo Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 (di seguito anche “**Modello Organizzativo**”) composto dai seguenti documenti: (i) Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo – Parte Generale e Parte Speciale; (ii) Allegato A - Il D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231; (iii) Allegato B - Elenco dei Reati Presupposto; (iv) Mappatura dei rischi ai sensi del D.Lgs. 231/2001; (v) Organigramma aziendale; (vi) Codice Etico; (vii) Regolamento dell’Organismo di Vigilanza.

In **data 30 gennaio 2019** il Consiglio di Amministrazione ha approvato un aggiornamento del Modello Organizzativo resosi necessario al fine di recepire le novità normative intervenute con l’entrata in vigore della Legge n. 3/2019 recante “Misure per il contrasto dei reati contro la pubblica amministrazione, nonché in materia di prescrizione del reato e in materia di trasparenza dei partiti e movimenti politici” (Legge Anticorruzione, cd. “Spazzacorrotti”).

Più in particolare, sono stati sottoposti ad aggiornamento sia la Parte Generale che la Parte Speciale del Modello Organizzativo con l’ampliamento del novero dei Reati-Presupposto previsti dal D. Lgs. 231/2001, con particolare riferimento alla sezione relativa ai reati contro la P.A. e l’introduzione del reato di “Traffico di influenze illecite” (art. 346-bis c.p.).

Le modifiche apportate al Modello Organizzativo sono state preventivamente esaminate e validate dall’Organismo di Vigilanza ex D.lgs. 231/2001.

### *Partecipazioni detenute da amministratori e collegio sindacale*

Alla data del 31 dicembre 2019, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo Cremonesi risulta titolare di una quota del capitale sociale pari allo 0,003% con 335 azioni mentre il Consigliere di Amministrazione Claudio Carserà risulta titolare di una quota del capitale sociale pari allo 0,0002%, con 20 azioni.

I restanti membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non detengono quote di partecipazione nel capitale sociale di Nova Re SIIQ S.p.A., né direttamente né indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona.

### *Altre informazioni sulla gestione*

#### **Personale e struttura organizzativa**

Al 31 dicembre 2019 l’organico è composto da 11 dipendenti, di cui 3 dirigenti tra i quali il Consigliere Delegato e Direttore Generale Dott. Stefano Cervone, il Consigliere e *Head of Real Estate* Ing. Claudio Carserà e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 154-bis del TUF e 21-bis dello statuto sociale, e *Chief Financial Officer* Dott. Giovanni Cerrone.



**Attività di ricerca e sviluppo**

La Società non ha svolto nel corso del 2019 attività di ricerca e sviluppo.

**Azioni proprie e/o di Società controllanti**

Alla data del 31 dicembre 2019 la Società detiene direttamente complessive n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,3469% del capitale sociale.

**Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo delle controllanti**

Con riferimento alla tipologia di rapporti intercorrenti tra le Società del Gruppo ed i rapporti con le parti correlate, si rimanda a quanto descritto nell'*Allegato 1- Rapporti con parti correlate* delle note esplicative del Bilancio di esercizio e nell'*Allegato 1- Rapporti con parti correlate* delle note esplicative del Bilancio consolidato.

**Sedi secondarie**

La Società, a decorrere dal 30 giugno 2019, ha disposto la chiusura dell'unità locale di Milano, via Vittor Pisani 19.

**Trattamento dei dati personali ai sensi del decreto legislativo 196/2003**

La Società procede al trattamento dei dati personali nel rispetto delle disposizioni del Regolamento UE 679/2016 e del Decreto Legislativo 196 del 2003, come modificato.

La Società, in qualità di titolare del trattamento, si impegna a tutelare la riservatezza ed i diritti degli interessati e, secondo i principi dettati dalle norme citate, il trattamento dei dati forniti è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza.

**Attestazione ai sensi dell'art. 2.6.2, comma 9 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.**

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. attesta l'esistenza delle condizioni di cui all'articolo 16 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 in materia di mercati (già art. 37 del Regolamento Consob n. 16191/2007).

**Facoltà di derogare (OPT-OUT) all'obbligo di pubblicare un documento informativo in ipotesi di operazioni significative**

Ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, si comunica che la Società si avvale della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Reg. Consob n. 11971/99 (e s.m.i.).

**Definizione di PMI**

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'art. 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF, si segnala che alla data del presente bilancio, la Società rientra in tale definizione in quanto ha un fatturato inferiore ad Euro 300 milioni ed una capitalizzazione di mercato inferiore ad Euro 500 milioni.



**Dichiarazione di carattere non finanziario**

La Società non supera le soglie previste dall'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 2016, n. 254 e pertanto non è stata predisposta la dichiarazione di carattere non finanziario.

**Certificazioni**

In data 7 agosto 2019 la Società ha conseguito, a decorrere dal 25 luglio 2019, la certificazione ISO 9001:2015.

*Evoluzione prevedibile della gestione*

Il Gruppo nel corso dell'esercizio 2019 ha proseguito il percorso già intrapreso che si è formalizzato con l'attuazione dei seguenti punti:

- valorizzazione del portafoglio immobiliare esistente;
- selezione ed acquisizione di nuovi asset immobiliari con un profilo di reddito coerente con il Piano Industriale ed i requisiti di SIIQ;
- consolidamento della Struttura organizzativa e progetto di cost optimization;
- aggiornamento ed implementazione del Piano Industriale 2020-2024

Nel 2020 Nova RE SIIQ proseguirà nel percorso di consolidamento delle posizioni reddituali degli immobili con la rinegoziazione, già avviata, e firmata nel mese di gennaio 2020 dei contratti di locazione in scadenza dell'Ambasciata del Canada per quel che riguarda l'immobile di Roma, Via Zara, e con il conduttore OVS per quanto riguarda l'immobile di Corso San Gottardo

Si ricorda che nel corso del 2019 l'immobile di Via Zara è stato oggetto di un importante intervento di riqualificazione e valorizzazione che ha visto coinvolti tutti gli ambienti ad eccezione delle superfici interne ad uso ufficio locate all'Ambasciata del Canada e di quelle relative al punto commerciale locato alla Dico S.p.A..

A valle dell'attività di definizione delle linee di azione e di progettazione esecutiva portata avanti da Nova RE SIIQ con la Società CO.GE.I. e con il team di professionisti incaricato, l'intervento ha avuto effettivamente inizio nel mese di giugno 2019 e si è concluso nel mese di gennaio 2020 - al netto della sola linea di azione relativa alla riqualificazione delle superfici sfitte al primo piano dell'immobile la cui conclusione è prevista nel secondo semestre 2020.

Nel 2020 entrerà a regime la struttura organizzativa che ha visto nel corso del 2019 un rafforzamento e completamento dell'organico in particolare per l'Area Real Estate, propedeutico ad un processo di insourcing di alcune attività, oltre che all'entrata in esercizio dei nuovi sistemi contabili e gestionali per la gestione dei processi core, amministrativi e di supporto in ambito immobiliare.

L'attività di razionalizzazione e contenimento dei costi di struttura già avviata nel corso del 2019 proseguirà ridimensionando le attività attualmente in outosourcing e contestualmente vedrà anche la riduzione del costo degli affitti attraverso il trasferimento della sede presso altro immobile. A tal proposito si segnala che in data 5 maggio 2020 la Società ha comunicato il recesso dal contratto di sublocazione sottoscritto in data 1° agosto 2018 con la società Tiberia S.r.l. con effetti a partire dal 30 settembre 2020.

In data 10 maggio 2019 la Società ha perfezionato l'acquisizione dell'Immobile di Verona al prezzo complessivo di 7.500.000 Euro corrisposto per il 46,352%, tramite l'emissione da parte della Società in favore di Hotel alla Salute S.r.l. di n. 634.379 nuove azioni ordinarie al prezzo di 5,48 Euro, e con riferimento alla restante quota pari al 53,648%, tramite compravendita a fronte del riconoscimento di un prezzo in favore di Hotel alla Salute S.r.l., complessivamente pari a 4.023.603 Euro, di cui 2.218.575 Euro tramite pagamento per cassa ed il saldo mediante accollo del debito in linea capitale (corrispondente a 1.805.028 Euro) gravante sull'Immobile di Verona.

Sempre in data 10 maggio 2019 è divenuto efficace il contratto di locazione dell'Immobile di Verona sottoscritto in data 27 dicembre 2018 tra la Società, in qualità di locatore, e SHG Verona S.r.l., in qualità di conduttore, della durata di 18 anni con rinnovo automatico di 9 anni in 9 anni (con rinuncia del conduttore alla disdetta alla prima scadenza), e con canone annuo pari al 18% per cento del fatturato annuo lordo dell'azienda alberghiera condotta nell'Immobile di Verona, con un canone annuo minimo garantito pari, per i primi tre anni a 450.000 Euro;

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. in data 21 novembre 2019, ha approvato il nuovo piano industriale 2020-2024 "Nova Re 2020 Sailing Fast Plan" che prevede una significativa crescita dimensionale realizzata attraverso due aumenti di capitale, la razionalizzazione di alcune voci di costo e l'ottimizzazione della struttura finanziaria. Queste azioni consentiranno di migliorare il profilo reddituale e finanziario della Società a favore di una sempre maggiore creazione di valore per i propri azionisti. Elaborato con il supporto di Houlihan Lokey in qualità di advisor finanziario, il Piano Industriale "Nova Re 2020 Sailing Fast Plan" è strutturato tenendo in considerazione tre principali driver:

- aumento di capitale e nuovi investimenti: il Piano prevede un primo aumento di capitale pari ad 60 milioni di Euro nel 2020 e un secondo aumento di capitale pari a 40 milioni di Euro nel 2022. Tali risorse finanziarie, unitamente alla relativa leva finanziaria, saranno utilizzate per effettuare investimenti immobiliari di circa 180 milioni di Euro.
- efficientamenti operativi: il Piano prevede la riduzione dei costi di struttura e la razionalizzazione di alcune funzioni di gestione.
- ottimizzazione della struttura finanziaria: il Piano prevede azioni volte al miglioramento della gestione finanziaria che, unitamente alle previste condizioni finanziarie relative alle nuove acquisizioni immobiliari, consentirà una significativa riduzione del costo per il servizio del debito.

L'azienda si focalizzerà su asset class che intendono rispondere alle esigenze dei nuovi schemi e stili di fruizione dell'immobiliare, che riflettono le caratteristiche dell'economia e della società dell'accesso, dell'utilità e dell'esperienza. Le categorie assunte guardano al Life-cycle Living & Hospitality, Leisure & Wellness, Smart Office Space, Omnichannel Retail & Distribution.

Lo scenario prevedibile per la Società si caratterizzerà in particolare con l'individuazione di almeno un nuovo partner finanziario ed un primo aumento di capitale da completarsi entro il 2020 con un obiettivo di raccolta di almeno 60 milioni di Euro coerentemente alle previsioni di Piano Industriale.

Con questa prospettiva si evidenziano le attività strategiche operative implementate e da implementarsi nel corso dei prossimi mesi, come di seguito rappresentato:

- individuazione dello studio legale di riferimento per le attività relative al primo aumento di capitale;
- scouting delle opportunità sul mercato e negoziazioni preliminari con le controparti;
- negoziazione e definizione degli accordi con i partner individuati;
- definizione e implementazione di tutte le attività - anche e soprattutto autorizzative propedeutiche alla conclusione dell'aumento di capitale.

Nell'arco del primo trimestre 2020, l'emergenza sanitaria legata al COVID -19 ha raggiunto un'ampia diffusione in tutto il mondo.

La Direzione ha proattivamente posto in essere azioni predisposte a tutela e protezione dei dipendenti in coerenza con le indicazioni delle autorità sanitarie mediante l'attivazione dello smart working per tutti i lavoratori al fine di garantire la continuità delle attività. Sono stati attivati, inoltre interventi di sanificazione dei locali adibiti alla sede del Gruppo.

A seguito della suddetta emergenza i conduttori degli immobili ad uso commerciale ed alberghiero, settori tra i maggiormente colpiti, che rappresentano circa il 68% del totale dei ricavi del Gruppo, hanno comunicato la necessità di ridurre e/o prorogare temporaneamente i pagamenti dei canoni contrattuali per l'anno 2020; Alla data della presente Relazione Finanziaria Annuale sono in corso le interlocuzioni con gli stessi; a tale riguardo si evidenzia che ogni eventuale decisione in merito potrà essere assunta dal Gruppo solo tenendo in considerazione il quadro generale complessivo che verrà a delinearsi e anche alla luce de i prossimi interventi governativi a supporto delle imprese.

In merito a potenziali scenari di tensione finanziaria, la Società ha effettuato un aggiornamento del piano di tesoreria, prendendo in considerazione uno scenario necessariamente di breve termine, e condotto uno stress test sui flussi di cassa, allo scopo di anticipare eventuali criticità e tensioni che si potrebbero determinare nella gestione finanziaria del Gruppo. Alla luce degli elementi di contesto conosciuti alla data di pubblicazione della presente Relazione Finanziaria e dell'incertezza sull'evoluzione della pandemia e degli interventi normativi correlati, al fine di mitigare i potenziali effetti sulle voci di ricavo e/o relativi incassi derivanti da una dilazione o riduzione dei canoni di locazione che potrebbero derivare dalle suddette interlocuzioni, il Gruppo ha ritenuto opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18\2020, cd. "Cura Italia" e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere.

### *Nova Re SIIQ S.p.A. – Dati significativi*

Di seguito si riportano i principali indicatori economici al 31 dicembre 2019 confrontati con il medesimo periodo dell'esercizio precedente con riferimento alla Società Capogruppo Nova Re SIIQ S.p.A.

Il risultato netto dell'esercizio al 31 dicembre 2019 è pari a 304 migliaia di Euro; il risultato del precedente esercizio teneva conto di una plusvalenza per cessione di un immobile per 1,2 milioni di Euro nonché di ricavi da locazione per tale immobile ceduto per sette mesi dell'esercizio. Inoltre, taluni costi, principalmente di struttura e del personale si sono manifestati a regime per tutto l'esercizio a partire dal 2019. Il risultato dell'esercizio riflette la rilevazione di adeguamenti al *fair value* del patrimonio immobiliare per 3.054 migliaia di Euro positivi e adeguamenti al *fair value* di strumenti finanziari iscritti nell'attivo per 687 migliaia di Euro negativi.

<i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>RICAVI DA LOCAZIONE</b>	<b>4.850</b>	<b>6.194</b>
<b>NET OPERATING INCOME</b>	<b>3.691</b>	<b>4.859</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(324)</b>	<b>2.353</b>
<b>EBIT</b>	<b>1.611</b>	<b>4.855</b>
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(32)</b>	<b>1.505</b>
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>304</b>	<b>1.680</b>

Le tabelle che seguono indicano l'indebitamento finanziario netto della Società Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019. L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre è risultato pari a 61.498 migliaia di Euro (52.366 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018).

Escludendo l'impatto della prima applicazione del principio IFRS 16 per 2.210 migliaia di Euro (al 1 gennaio 2019), il valore dei Debiti verso banche e altri finanziatori rimane pressoché costante rispetto ai valori del 31 dicembre 2018 principalmente per l'effetto combinato i) dell'accollo del debito residuo del mutuo relativo all'immobile di Verona acquisito nel mese di maggio 2019, ii) dell'erogazione, a favore della Società Capogruppo, di un mutuo ipotecario connesso all'operazione di acquisizione dell'albergo di Verona per 3.380 migliaia di Euro, iii) al rimborso delle quote capitali dei mutui, del leasing immobiliare esistente già al 31 dicembre 2018 e alle passività per lease per circa 5.234 migliaia di Euro nel corso dell'esercizio e iv) al rilascio della passività finanziaria legata al lease di Milano, Via Pisani a seguito della risoluzione del relativo contratto per 864 migliaia di Euro.

<i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>128.286</b>	<b>119.176</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>(67.943)</b>	<b>(66.810)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>(61.498)</b>	<b>(52.366)</b>

### *Raccordo tra il Patrimonio Netto e il risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il risultato netto consolidati*

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293 si riporta il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio e il patrimonio netto della Capogruppo Nova Re SIIQ S.p.A. con il risultato netto e il patrimonio netto consolidati al 31 dicembre 2019:

(Valori in Euro)

<i>valori in Euro</i>	31/12/2019		31/12/2018	
	Patrimonio netto	Risultato	Patrimonio netto	Risultato
<b>Valori della Capogruppo</b>	<b>67.943.410</b>	<b>304.208</b>	<b>66.809.920</b>	<b>1.680.243</b>
Iscrizione patrimonio netto rettificato controllata	3.366.321		4.014.703	
Effetto PPA			(1.048.791)	
Effetto fiscale PPA	224.420		302.262	
Altre rettifiche da consolidamento			34.730	
Risultato esercizio rettificato controllata	517.364	517.364	315.940	315.940
Fiscalità differita su rettifiche di consolidamento	(107.012)	(107.012)	(63.782)	(63.782)
Eliminazione valore di carico partecipazione	(3.603.670)	(343.423)	(3.260.247)	
<b>Valori consolidati</b>	<b>68.340.833</b>	<b>371.137</b>	<b>67.104.735</b>	<b>1.932.401</b>

### *Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio*

Il bilancio d'esercizio di Nova Re SIIQ S.p.A., al 31 dicembre 2019, presenta un utile pari a 304.207,82 Euro.

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

“L'assemblea degli Azionisti,

- preso atto del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 dal quale risulta un risultato positivo di esercizio pari 304.207,82 Euro;
- preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e delle vigenti disposizioni di legge;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione;

#### **delibera**

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- di destinare l'utile dell'esercizio 2019 di Euro come segue: (i) per 15.210,39 Euro a riserva legale e (ii) per 288.997,43 Euro ad integrazione dell'apposita riserva da fair value per sua natura non distribuibile.

## CAPITOLO 3: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DEL GRUPPO NOVA RE SIIQ S.P.A.

### *Prospetti contabili consolidati*

I prospetti contabili consolidati sono redatti in unità di Euro.



## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	Nota	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
<b>ATTIVO</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Investimenti immobiliari	1	118.700.000		111.400.000	14.000
Altre immobilizzazioni materiali	3	7.241		8.155	0
Diritti d'uso*	2	1.085.026	990.703	0	0
Attività immateriali	4	56.872		5.808	0
Crediti e altre attività non correnti	5	1.426.901		1.381.863	0
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>121.276.040</b>	<b>990.703</b>	<b>112.795.826</b>	<b>14.000</b>
<b>Attività correnti</b>					
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	6	13.622.416	5.041.000	8.666.951	4.757.400
Attività per strumenti derivati	7	0	0	1.242.600	1.242.600
Crediti e altre attività correnti	8	1.460.394	30.278	2.690.726	15.789
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9	475.275		8.011.442	0
<b>Totale attività correnti</b>		<b>15.558.085</b>	<b>5.071.278</b>	<b>20.611.719</b>	<b>6.015.789</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>136.834.125</b>		<b>133.407.545</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale		37.274.898	0	35.536.700	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	34.206.006	0
Altre riserve		11.356.543	0	(2.161.996)	0
Altre componenti di conto economico complessivo		(18.127)	0	(23.491)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(3.574.960)	0	(2.384.885)	0
Utile/(Perdita) del periodo		371.137	0	1.932.401	0
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>		<b>68.340.833</b>	<b>0</b>	<b>67.104.736</b>	<b>0</b>
Patrimonio netto di terzi		0	0	0	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio di terzi		0	0	0	0
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>10</b>	<b>68.340.833</b>		<b>67.104.736</b>	
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Benefici per i dipendenti	11	153.823		113.542	0
Debiti verso banche e altri finanziatori*	12	59.946.988	725.077	59.209.273	0
Passività per strumenti derivati non correnti	13	1.008.155		1.013.753	0
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	14	629.695		723.967	0
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>61.738.661</b>	<b>725.077</b>	<b>61.060.536</b>	<b>0</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori*	12	2.622.451	277.728	2.299.581	0
Passività per strumenti derivati	13	580.571		552.866	0
Debiti commerciali e altri debiti	14	3.551.608	409.912	2.389.827	488.333
<b>Totale passività correnti</b>		<b>6.754.631</b>	<b>687.640</b>	<b>5.242.274</b>	<b>488.333</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>68.493.292</b>		<b>66.302.809</b>	
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>136.834.125</b>		<b>133.407.545</b>	

\* Il valore al 31 dicembre 2018 non comprende gli effetti rivenienti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, applicato a partire dal 1° gennaio 2019

*Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio*

	Nota	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	15	5.436.110		6.779.889	53.295
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	16	(1.267.923)	(230.495)	(1.475.308)	(340.762)
<b>Ricavi netti da locazione</b>		<b>4.168.187</b>	<b>(230.495)</b>	<b>5.304.581</b>	<b>(287.467)</b>
Costi del personale		(1.643.099)		(1.274.573)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(1.109.756)		(931.544)	0
<i>Contributi</i>		(308.357)		(269.250)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(92.108)		(54.453)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(132.878)		(19.326)	0
Costi generali*		(2.187.018)	(769.648)	(2.226.405)	(758.621)
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>17</b>	<b>(3.830.117)</b>	<b>(769.648)</b>	<b>(3.500.978)</b>	<b>(758.621)</b>
Altri ricavi e proventi	18	87.827		1.256.712	(570.044)
Ammortamenti*	19	(433.214)	(283.056)	(2.991)	0
Altri costi e oneri	20	(965.240)	(974.208)	(451.581)	(44.706)
<b>Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri</b>		<b>(1.310.627)</b>	<b>(1.257.264)</b>	<b>802.140</b>	<b>(614.750)</b>
Rivalutazioni di immobili		3.253.966		5.289.043	0
Svalutazioni di immobili		(50.000)		(2.600.000)	0
<b>Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili</b>	<b>21</b>	<b>3.203.966</b>	<b>0</b>	<b>2.689.043</b>	<b>0</b>
<b>Reddito operativo</b>		<b>2.231.409</b>	<b>(2.257.407)</b>	<b>5.294.786</b>	<b>(1.660.838)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	22	(2.028.183)	40.551	(3.400.886)	154.309
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>203.226</b>	<b>(2.216.856)</b>	<b>1.893.900</b>	<b>(1.506.530)</b>
Imposte	23	167.911		38.501	0
<b>Risultato netto del periodo</b>		<b>371.137</b>	<b>(2.216.856)</b>	<b>1.932.401</b>	<b>(1.506.530)</b>
<b>Risultato di Gruppo</b>		<b>371.137</b>		<b>1.932.401</b>	
<b>Risultato di terzi</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	

\* Il valore al 31 dicembre 2018 non comprende gli effetti rivenienti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, applicato a partire dal 1° gennaio 2019

*Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo*

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Risultato netto del periodo</b>	<b>371.137</b>	<b>1.932.401</b>
Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i>	(82.747)	(1.335.521)
Utili/(Perdite) attuariali**	5.364	(23.491)
<b>Totale Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>(77.384)</b>	<b>(1.359.012)</b>
<b>Totale utile/(perdita) complessiva</b>	<b>293.754</b>	<b>573.389</b>

\*\*voci non riclassificabili a conto economico

## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utile (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Patrimonio netto di terzi	Utile(Perdita) di terzi	Totale
<b>Saldo al 1/1/2018</b>	<b>35.136.700</b>	<b>34.756.006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.668.714)</b>	<b>3.251</b>	<b>(723.423)</b>	<b>1.055.079</b>	<b>1.591.613</b>	<b>20.356</b>	<b>70.170.868</b>
Destinazione risultato 2017	0	0	982.200	51.695	0	0	21.185	(1.055.079)	20.356	(20.356)	0
Aumento di capitale	400.000	400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	800.000
Altri movimenti	0	0	0	0	0	(3.251)	3.251	0	0	0	0
Distribuzione dividendo straordinario	0	(950.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	(950.000)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(153.563)	0	0	0	0	0	(153.563)
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.745.463)	0	0	0	0	0	(1.745.463)
Assegnazione bonus share	0	0	0	0	1.707.370	0	(1.707.370)	0	0	0	0
Equity transaction 49% Cortese Immobiliare	0	0	0	0	0	0	21.472	0	(1.611.969)	0	(1.590.497)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(1.335.521)	(23.491)	0	0	0	0	(1.359.012)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	1.932.401	0	0	1.932.401
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	(1.335.521)	(23.491)	0	1.932.401	0	0	573.390
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>35.536.700</b>	<b>34.206.006</b>	<b>982.200</b>	<b>51.695</b>	<b>(3.195.891)</b>	<b>(23.491)</b>	<b>(2.384.885)</b>	<b>1.932.401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.104.736</b>
<b>Saldo al 1/1/2019</b>	<b>35.536.700</b>	<b>34.206.006</b>	<b>982.200</b>	<b>51.695</b>	<b>(3.195.891)</b>	<b>(23.491)</b>	<b>(2.384.885)</b>	<b>1.932.401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.104.736</b>
Destinazione risultato 2018	0	0	1.596.231	84.012	0	0	252.159	(1.932.401)	0	0	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	(12.243.618)	5.271.985	6.971.633	0	0	0	0	0	0	0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0	0	0	0	3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario	0	(769.244)	0	0	0	0	0	0	0	0	(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(267.406)	0	0	0	0	0	(267.406)
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.588.339)	0	0	0	0	0	(1.588.339)
Assegnazione bonus share	0	0	0	0	1.477.912	0	(1.477.912)	0	0	0	0
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	55.257	0	0	0	0	0	55.257
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	0	0	0	(77.384)
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	35.677	0	0	0	35.677
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	371.137	0	0	371.137
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	(82.747)	5.364	-	371.137	-	-	293.754
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>37.274.898</b>	<b>22.931.342</b>	<b>7.850.416</b>	<b>7.107.340</b>	<b>(3.601.214)</b>	<b>(18.127)</b>	<b>(3.574.960)</b>	<b>371.137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68.340.833</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>203.226</b>		<b>1.893.900</b>	
Ammortamenti e svalutazioni attività immateriali	1.936		1.936	
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni (Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili (non realizzate)	431.278 (3.053.966)	283.056	1.055 (2.689.043)	
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	686.269	959.000	184.031	
Proventi (oneri) finanziari netti	2.028.183	(75.416)	3.400.886	154.309
Oneri finanziari pagati	(2.301.894)		(2.678.532)	
Proventi finanziari incassati	257.164	75.416	154.667	154.309
Fair value stock option e free share	55.257		0	
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	92.108		54.453	
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione</b>	<b>(1.600.439)</b>		<b>323.353</b>	
<b>Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)</b>	<b>28.674</b>		<b>102.283</b>	
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte</b>	<b>(1.571.765)</b>		<b>425.636</b>	
Altre attività/altre passività	1.149.013		1.998.119	
<i>Variazione crediti commerciali</i>	<i>(159.361)</i>	<i>(3.569)</i>	<i>291.301</i>	<i>(14.513)</i>
<i>Variazione debiti commerciali</i>	<i>1.191.051</i>	<i>(16.843)</i>	<i>1.154.310</i>	<i>(156.655)</i>
<i>Variazione altre attività correnti</i>	<i>123.467</i>	<i>(23.912)</i>	<i>451.041</i>	<i>(321.302)</i>
<i>Variazione altre passività correnti</i>	<i>(1.622)</i>	<i>16.989</i>	<i>(82.550)</i>	<i>230.341</i>
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	<i>(274.272)</i>		<i>(92.164)</i>	
<i>Variazione crediti tributari</i>	<i>346.845</i>		<i>225.652</i>	
<i>Variazione debiti tributari</i>	<i>(117.376)</i>		<i>46.684</i>	
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	<i>40.281</i>		<i>3.845</i>	
<b>Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria</b>	<b>(422.752)</b>		<b>2.423.755</b>	
<i>Attività di investimento e disinvestimento</i>				
(Incremento)/decremento attività immateriali	(53.000)		0	
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	0		(9.210)	
(Incremento)/decremento di immobili	(3.696.715)		28.889.043	(14.000)
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	1.626.178		(3.100.000)	
Capex contribution	0		(1.100.000)	
Acquisto di partecipazioni	0		(1.603.670)	(1.603.670)
<i>Attività Finanziaria</i>				
Acquisto azioni proprie	(1.588.339)		(1.745.463)	
Distribuzione dividendi	(769.244)		(950.000)	
Altre variazioni di Patrimonio Netto	(267.405)		(153.563)	
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo azioni (al netto dei costi)	0		800.000	
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	(2.364.891)	(270.954)	(22.925.950)	(513.769)
<b>Disponibilità liquide generate nell'esercizio</b>	<b>(7.536.167)</b>		<b>524.942</b>	
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>8.011.442</b>		<b>7.486.501</b>	
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>475.275</b>		<b>8.011.442</b>	

## Note esplicative

### FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 del Gruppo Nova Re è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* – IFRS emessi dall’International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

Il Consiglio di Amministrazione del 13 maggio 2020 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio consolidato. Il bilancio consolidato è sottoposto a revisione legale da parte di Ria Grant Thornton S.p.A. ai sensi dell’articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell’art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014 in base all’incarico conferito dall’Assemblea degli azionisti del 27 aprile 2017, e attribuito ai sensi del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, con una durata di nove esercizi (2017-2025).

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 è redatto in unità di Euro e corredato dalla Relazione sulla gestione. Le note esplicative al bilancio sono redatte in migliaia di Euro, salvo diversa indicazione.

### PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

Nella predisposizione di tale bilancio i principi contabili, i criteri di valutazione e i criteri di consolidamento applicati sono conformi a quelli utilizzati per il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2018.

#### **IFRS 16**

Nell’esercizio è stato adottato il nuovo principio contabile internazionale IFRS 16 “*Leasing*”, applicabile dal 1° gennaio 2019, che ha sostituito lo IAS 17 e modificato l’approccio contabile ai soli *leasing* operativi passivi eliminando la distinzione tra *leasing* operativo e finanziario.

Il principio fornisce una nuova definizione di *lease* ed introduce un criterio basato sulla nozione di controllo (*right of use*) di un bene per distinguere i contratti di lease dai contratti di fornitura di servizi, individuando quali discriminanti dei *lease*: l’identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall’uso del bene e, da ultimo, il diritto di dirigere l’uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di *lease* per il locatario (*lessee*) che prevede l’iscrizione del bene oggetto di *lease*, anche operativo, nell’attivo con contropartita un debito finanziario. Al contrario, il principio non introduce modifiche significative per i locatori.

Le regole introdotte dall’IFRS 16 sono state applicate in transizione prospettivamente, a partire dal 1° gennaio 2019, adottando alcune semplificazioni (cd. *practical expedient*) previste, per cui i contratti di durata inferiore ai dodici mesi e alcuni contratti di modesto valore sono stati esclusi dalla valutazione.

In base al nuovo principio si definisce lease un contratto per cui, in cambio di un corrispettivo, il conduttore ha il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività specifica per un periodo di tempo determinato.

L'applicazione del nuovo principio ai contratti identificati ha determinato:

- a stato patrimoniale: l'iscrizione iniziale (i) di un debito finanziario pari al valore attuale dei canoni minimi futuri obbligatori che il conduttore dovrà pagare a partire dal 1° gennaio 2019, che sarà successivamente ridotto man mano che i canoni di noleggio saranno pagati; (ii) di un'attività, rappresentativa del diritto d'uso, pari alla passività finanziaria. Il diritto d'uso sarà poi ammortizzato sulla minore durata tra vita economico-tecnica del bene e la durata residua del contratto;
- a conto economico: l'iscrizione (i) dell'ammortamento del diritto d'uso e (ii) degli oneri finanziari sul debito iscritto anziché dei canoni di locazione.

Sulla base dei contratti esistenti, l'applicazione dell'IFRS 16 ha determinato l'iscrizione al 1° gennaio 2019 di un debito finanziario pari a 2.210 migliaia di Euro.

Si segnala che il tasso incrementale di indebitamento applicato alle passività finanziarie iscritte al 1° gennaio 2019 è risultato pari al 2,5% circa.

Di seguito si riporta la riconciliazione tra gli impegni ai sensi dello IAS 17 al 31 dicembre 2018 e il saldo di apertura del debito finanziario derivante dalla prima applicazione dell'IFRS 16 al 1° gennaio 2019:

<b>Pagamenti minimi futuri per contratti di leasing operativi non annullabili ai sensi dello IAS 17</b>	<b>2.370</b>
Impatto di prima applicazione IFRS 16	
- esclusione dei contratti di modesto valore	-
- contratti di breve durata	-
- effetto attualizzazione	(160)
<b>Debito al 1° gennaio 2019 derivante dalla prima applicazione dell'IFRS 16</b>	<b>2.210</b>

Con riferimento agli impatti contabili derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 sulla rappresentazione contabile del business della Società si precisa che non cambia la sostanza della modalità di rilevazione del contratto di *lease* prevista per il locatore. Secondo l'IFRS 16, il locatore continua a classificare i *lease* come *lease* finanziari e operativi contabilizzando diversamente le due tipologie di *lease*.

Con riferimento agli ulteriori emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2019 non vi sono stati effetti sul bilancio del Gruppo.



## SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DAL GRUPPO

Gli schemi di bilancio e la relativa informativa sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità del Gruppo di operare in continuità aziendale.

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 si compone dei seguenti schemi primari:

- Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata, che viene presentato attraverso l’esposizione distinta fra le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, con la descrizione nelle note per ciascuna voce di attività e passività degli importi che ci si aspetta di regolare o recuperare entro e non oltre i 12 mesi della data di riferimento;
- Prospetto consolidato dell’utile o perdita d’esercizio, la cui forma di analisi è il metodo dei costi per natura;
- Prospetto consolidato delle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo;
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato, per la redazione del quale è stato utilizzato il metodo indiretto.

Il Bilancio consolidato include le Note Esplicative, che contengono un elenco dei principi contabili rilevanti e altre informazioni esplicative.

## PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2019 predisposti dalle società incluse nell’area di consolidamento e rettificati, al fine di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione conformi agli IFRS. Nell’area di consolidamento rientrano le società controllate, le società collegate e le partecipazioni in *joint ventures*. Al 31 dicembre 2019, in linea con l’esercizio precedente, l’area di consolidamento include esclusivamente Nova Re, società Capogruppo, e la Società controllata al 100% Cortese Immobiliare S.r.l.

Sono considerate società controllate tutte le società sulle quali il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le attività rilevanti (i.e. le politiche finanziarie e gestionali). Una *joint venture* è un’impresa ove le decisioni finanziarie e gestionali strategiche sulle attività rilevanti della società sono prese con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo. Una collegata è un’impresa nella quale il Gruppo è in grado di esercitare un’influenza significativa, ma non di controllare le attività rilevanti della partecipata.

I principi di consolidamento possono essere così sintetizzati:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito alla Società Capogruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori della Società Capogruppo; tale controllo esiste quando la Società Capogruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un’impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività; il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo integrale; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario. Solo in sede di

- determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;
- le partecipazioni in società collegate e in *joint ventures* sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Il valore contabile delle partecipazioni viene adeguato per tener conto della quota di pertinenza della partecipante nei risultati economici della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione;
  - tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono completamente eliminati. Le perdite non realizzate sono eliminate ad eccezione del caso in cui le stesse rappresentino un indicatore di *impairment* da rilevare a conto economico;
  - gli utili emergenti da operazioni tra le società incluse nell'area di consolidamento e valutate con il metodo del patrimonio netto, che non si siano realizzate mediante operazioni con terzi, vengono eliminati in base alla percentuale di partecipazione.

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate utilizzando il metodo dell'acquisizione previsto dall'IFRS 3. Alla data di acquisizione le attività e le passività oggetto della transazione sono rilevate al *fair value* a tale data, a eccezione delle imposte anticipate e differite, delle attività e passività per benefici ai dipendenti, di eventuali piani di *stock option* nonché di attività classificate come detenute per la vendita che vengono valutate secondo il principio di riferimento.

Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

L'avviamento rappresenta l'eccedenza tra la somma del corrispettivo dell'acquisizione, del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze e del *fair value* dell'eventuale partecipazione già precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività e passività nette acquisite alla data di acquisizione.

Se il valore delle attività e passività nette acquisite alla data di acquisizione eccede la somma del corrispettivo dell'acquisizione, del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze e del *fair value* dell'eventuale partecipazione già precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata nel conto economico dell'esercizio in cui si è conclusa la transazione.

Le quote del patrimonio netto di pertinenza di terze interessenze, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al valore pro-quota delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Ai fini della determinazione dell'avviamento, gli eventuali corrispettivi dell'acquisizione sottoposti a condizione, previsti dal contratto di aggregazione aziendale, sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione e inclusi nel valore del corrispettivo dell'acquisizione. Eventuali variazioni successive di tale *fair value*, qualificabili come rettifiche derivanti da maggiori informazioni su fatti e circostanze esistenti alla data dell'aggregazione aziendale e comunque sorte entro dodici mesi, sono incluse nel valore dell'avviamento in modo retrospettivo.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è contabilizzato nel conto economico dell'esercizio in cui l'operazione è conclusa.

Se i valori delle attività e delle passività acquisite sono incompleti alla data di redazione del bilancio, il Gruppo iscrive valori provvisori che saranno oggetto di rettifica nel periodo di misurazione entro i dodici mesi successivi, per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze

esistenti alla data di acquisizione, che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e delle passività riconosciute a tale data.

## CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

I principali criteri di valutazione e principi contabili sono esposti di seguito.

### Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi a interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che migliorerebbero o valorizzerebbero l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

In particolare, nel misurare il *fair value* degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, il Gruppo deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti. Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento

immobiliare, il Gruppo utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile e al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia venduto.

Gli investimenti immobiliari sono valutati semestralmente da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati. Si rimanda al successivo paragrafo "Utilizzo di stime e assunzioni" per maggiori dettagli.

### **Attività materiali**

Le attività materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, al netto dei fondi ammortamento, dei contributi in conto impianti e di eventuali perdite di valore.

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenute, ad eccezione di quelle di natura incrementativa che sono capitalizzate sul valore dei beni di riferimento ed ammortizzate in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla vendita delle immobilizzazioni sono rilevate a conto economico.

### **Lease - Diritti d'uso e passività finanziarie**

Come già commentato nel paragrafo Principi di nuova applicazione il principio IFRS 16, applicabile dal 1° gennaio 2019, ha sostituito lo IAS 17 e ha modificato l'approccio contabile ai soli leasing operativi passivi. Le regole introdotte dall'IFRS 16 sono state applicate in transizione prospettivamente, a partire dal 1° gennaio 2019, senza *restatement* dei dati comparativi.

Si segnala peraltro che al momento della rilevazione iniziale di un contratto, il diritto d'uso e il debito sono valutati attualizzando i canoni futuri, lungo tutta la durata del contratto di locazione tenendo altresì conto delle ipotesi di rinnovo dei contratti o di risoluzione anticipata, solo nei casi in cui l'esercizio di tali opzioni è ragionevolmente certo.

### **Attività immateriali**

Un'attività immateriale viene rilevata contabilmente solo se è identificabile, controllabile, ed è prevedibile che generi benefici economici futuri e il suo costo può essere determinato in modo attendibile.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e dei relativi ammortamenti, calcolati, sistematicamente, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione e secondo quanto previsto dallo IAS 38.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dal Gruppo e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile. I costi associati allo sviluppo o alla manutenzione dei programmi per computer sono rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti. I costi per lo sviluppo del software per computer rilevati come attività sono ammortizzati nel corso delle loro vite utili stimate.

### **Perdite di valore di attività immobilizzate**

Il valore contabile delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, ogniqualvolta vi siano circostanze indicanti che il valore di carico non è più recuperabile, viene rivisto per valutarne la perdita durevole di valore effettuando la procedura prevista dallo IAS 36 (*impairment test*).

La verifica consiste nel confronto tra la stima del valore recuperabile dell'attività e il relativo valore netto contabile.

Se il valore recuperabile di un'attività è inferiore al valore netto contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata a conto economico nell'esercizio in cui si manifesta.

### **Attività finanziarie**

#### ***Classificazione delle attività finanziarie***

Le attività finanziarie sono classificate, alla data di rilevazione iniziale, come attività finanziarie al costo ammortizzato, al *fair value* rilevato tra le altre componenti di Conto economico complessivo e al *fair value* rilevato a Conto economico, sulla base sia del modello di business adottato dal Gruppo sia delle caratteristiche contrattuali dei flussi di cassa dello strumento.

A tal fine, la verifica finalizzata a stabilire se lo strumento generi flussi di cassa rappresentativi esclusivamente di pagamenti di capitale e interessi (ossia, SPPI) è definita "SPPI test" e viene eseguita a livello di singolo strumento. Il modello di business del Gruppo per la gestione delle attività finanziarie riguarda il modo in cui il Gruppo gestisce le proprie attività finanziarie al fine di generare flussi di cassa. Il modello di business determina se i flussi di cassa deriveranno dall'incasso degli stessi in base al contratto, dalla vendita delle attività finanziarie o da entrambi.

Di seguito una descrizione delle principali caratteristiche delle attività di cui sopra.

#### ***1. Attività finanziarie detenute per l'incasso (Categoria 1)***

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa e gli stessi sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale. Le attività iscritte in questa categoria sono valutate al costo ammortizzato.

#### ***2. Attività finanziarie detenute per l'incasso e la vendita (Categoria 2)***

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa o di essere cedute e i flussi di cassa sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale.

Le attività iscritte in questa categoria sono iscritte patrimonialmente al *fair value*, mentre a conto economico sono iscritte utilizzando il criterio del costo ammortizzato e le variazioni di *fair value* sono iscritte nelle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo con rigiro a Conto Economico nel momento della loro dismissione e/o svalutazione.

### 3. Attività finanziarie detenute per una finalità diversa delle precedenti (Categoria 3)

Le attività finanziarie che non rientrano in una delle due precedenti categorie, appartengono alla Categoria 3. Tali attività finanziarie sono valutate al *fair value* con iscrizione delle variazioni a conto economico.

Gli investimenti temporanei di liquidità in OICR, quote di fondi comuni di investimento, derivati e eventuali strumenti i cui flussi di cassa non sono rappresentativi del solo trascorrere del tempo e del rimborso del capitale sono valutati al *fair value* con contropartita il conto economico.

I crediti commerciali e gli altri crediti sono detenuti fino all'incasso in base alle scadenze contrattuali e da un'analisi delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali si è concluso che gli stessi rispettano i criteri per la valutazione al costo ammortizzato in accordo con l'IFRS 9.

#### **Impairment delle attività finanziarie**

L'IFRS 9 richiede che il Gruppo rilevi le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento. Il Gruppo applica l'approccio semplificato registrando le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale.

#### **Hedge accounting**

##### *Strumenti finanziari derivati*

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti a *fair value* con contropartita conto economico. Il Gruppo valuta di volta in volta l'applicazione della c.d. *Hedge Accounting* verificandone la rispondenza ai requisiti di compliance con il principio IFRS 9.

##### Classificazione

Le operazioni a termine e gli strumenti derivati in essere sono così classificati:

- strumenti derivati definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9: in tale fattispecie sono incluse le operazioni poste in essere a copertura dell'oscillazione di flussi finanziari (*Cash Flow Hedge - CFH*) su tassi di interesse;
- strumenti derivati non definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9, rispondenti ai requisiti di compliance con le politiche aziendali di gestione del rischio di credito.

##### Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

Il Gruppo determina il *fair value* in conformità all'IFRS 13 ogni volta che tale criterio di valorizzazione è richiesto dai principi contabili internazionali.

Il *fair value* rappresenta il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività nell'ambito di una transazione ordinaria posta in essere tra operatori di mercato, alla data di valutazione (c.d. "*exit-price*").



Il fair value delle attività e delle passività è classificato in una gerarchia del *fair value* che prevede tre diversi livelli, definiti come segue, in base agli input e alle tecniche di valutazione utilizzati per valutare il *fair value*:

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui il Gruppo opera tramite gestori su mercati attivi;
- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel “Livello 1” ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2019 rientrano in questo livello il *fair value* del prestito obbligazionario iscritto alla voce “Attività finanziarie al *fair value*” e dello strumento derivato iscritto alla voce “Attività per strumenti derivati”.

Si precisa che la valutazione degli strumenti finanziari può comportare una significativa discrezionalità ancorché il Gruppo utilizzi, qualora disponibili, prezzi quotati in mercati attivi come migliore stima del *fair value* di tutti gli strumenti derivati.

### **Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti includono: valori in cassa, depositi a vista con banche e altri investimenti altamente liquidi a breve termine. Gli scoperti bancari sono riportati tra i finanziamenti nelle passività correnti all’interno del prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria.

### **Patrimonio netto**

Il capitale sociale rappresenta il valore nominale dei versamenti e dei conferimenti operati a tale titolo dagli azionisti. I costi incrementali direttamente attribuibili all’emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati nel patrimonio netto.

Il costo di acquisto delle azioni proprie è iscritto in riduzione del patrimonio netto; gli effetti delle eventuali operazioni successive su tali azioni sono anch’essi rilevati direttamente a patrimonio netto.

### **Pagamenti basati su azioni**

Nel caso di operazioni con pagamento basato su azioni, regolate con strumenti rappresentativi di capitale della Società Capogruppo, in cui ricade il nuovo piano di Performance Share 2019-2021 il *fair value* alla data di assegnazione delle opzioni concesse ai dipendenti viene rilevato tra i costi del personale, con un corrispondente aumento del Patrimonio netto nella voce Altre riserve, lungo il periodo durante il quale i dipendenti ottengono il diritto incondizionato agli incentivi.

La stima del *fair value* delle opzioni considera tutte le condizioni di maturazione relative al mercato, in termini di posizionamento relativo rispetto al *Peer Group* (*market condition*). Inoltre, affinché



l'importo finale rilevato si basi sul numero di incentivi che effettivamente matureranno, il costo viene rettificato per riflettere sia le condizioni di permanenza in servizio, sia il conseguimento di condizioni c.d. "non di mercato" (*non-market condition*). Con riferimento alle condizioni di non maturazione, le eventuali differenze tra le ipotesi previste alla data di assegnazione e quelle effettive non produrranno alcun impatto in bilancio.

### **Benefici ai dipendenti**

I benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro (trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine sono soggetti a valutazioni di natura attuariale per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro o successivamente, maturati dai dipendenti alla data della situazione.

Il costo dei benefici previsti ai sensi del piano a benefici definiti è determinato usando il metodo attuariale della proiezione unitaria del credito.

Le rivalutazioni, che comprendono gli utili e le perdite attuariali, le variazioni nell'effetto del massimale delle attività, esclusi gli importi compresi negli interessi netti sulla passività netta per benefici definiti ed il rendimento delle attività a servizio del piano, sono rilevate immediatamente nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria addebitando od accreditando gli utili portati a nuovo attraverso le altre componenti di conto economico complessivo nell'esercizio in cui sono si manifestano.

Le rivalutazioni non sono riclassificate a conto economico negli esercizi successivi.

Il costo relativo alle prestazioni di lavoro passate è rilevato a conto economico alla data più remota tra le seguenti:

- la data in cui si verifica una modifica o la riduzione del piano;
- la data in cui la società rileva i costi di ristrutturazione correlati.

Gli interessi netti sulla passività/attività netta per benefici definiti devono essere determinati moltiplicando la passività/attività netta per il tasso di sconto. Il Gruppo rileva le seguenti variazioni dell'obbligazione netta per benefici definiti nel costo del venduto, nelle spese amministrative e nei costi di vendita e distribuzione nel conto economico consolidato (per natura):

- costi per prestazioni di lavoro, comprensivi di costi per prestazioni di lavoro correnti e passate, utili e perdite su riduzioni ed estinzioni non di routine;
- interessi attivi o passivi netti.

Seguendo tale metodologia la passività iscritta risulta essere rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione, al netto di ogni eventuale attività a servizio dei piani, rettificato per eventuali perdite o utili attuariali non contabilizzati.

### **Fondi rischi ed oneri**

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando il Gruppo deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un'uscita di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando il Gruppo ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso

risulta praticamente certo. In tal caso, il costo dell'eventuale accantonamento è presentato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto del valore del denaro nel tempo è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando la passività viene attualizzata, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Le attività potenziali non sono rilevate in bilancio e ne viene data informativa quando è probabile che vi sarà un beneficio economico. Tuttavia, se la realizzazione di un ricavo è virtualmente certa, allora l'attività connessa non è un'attività potenziale e la sua rilevazione è appropriata.

### **Passività finanziarie**

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che il Gruppo non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio. Qualora le previsioni dei flussi di cassa generati da una passività finanziaria siano oggetto di revisione/modifica è necessario riflettere il cambiamento di tale modifica ricalcolando il costo ammortizzato della stessa ed imputando eventuali differenze a conto economico.

### **Ricavi**

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o da ricevere, tenuto conto dei termini di pagamento contrattualmente definiti ed escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita.

Di seguito si riportano i criteri di rilevazione dei ricavi distinti per le fattispecie di ricavi del Gruppo:

- ricavi da locazione: sono i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili iscritti tra gli investimenti immobiliari ai sensi dello IAS 40 e sono contabilizzati in modo lineare come previsto dall'IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;
- " Ricavi di vendita di immobili: i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

I contributi erogati ai clienti, cd. *capex contribution*, per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.

### **Costi**

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

### **Proventi e Oneri finanziari**

I proventi e gli oneri finanziari vengono contabilizzati sulla base del criterio della competenza temporale, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli Azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.

### **Imposte correnti**

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

La Società Capogruppo in quanto SIIQ è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi. Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente.

### **Imposte differite**

In merito alla gestione non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

### Uso di stime e assunzioni

La redazione della relazione finanziaria annuale comporta per il Gruppo la necessità di effettuare stime e assunzioni che potrebbero influenzare i valori contabili di alcune attività e passività, costi e ricavi, così come l'informativa relativa ad attività/passività potenziali alla data di riferimento.

La stesura del bilancio consolidato e delle note esplicative ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni nella determinazione di alcune attività e passività. I risultati a posteriori che deriveranno dal verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni considerate sono riviste su base continua e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti immediatamente in bilancio.

Le stime sono utilizzate per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili e per la maggior parte di tali valutazioni si è fatto affidamento ad esperti indipendenti.

La valutazione degli immobili viene effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando apposite valutazioni redatte da esperti indipendenti e di riconosciuta professionalità e onorabilità.

Gli incarichi per le valutazioni immobiliari sono infatti conferiti soltanto ad esperti che si obbligano ad operare con indipendenza, integrità ed obiettività.

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. del 25 giugno 2019, in ottemperanza alla procedura "Esperti Indipendenti" della Società, ha affidato alla società Axia RE S.p.A l'incarico triennale di esperto indipendente per la valutazione semestrale del patrimonio del Gruppo Nova Re, inclusivo degli immobili di proprietà e del capitale economico della società controllata Cortese Immobiliare S.r.l., per un corrispettivo pari a 9.000 Euro per la prima valutazione al 30 giugno 2019 e di 4.500 Euro per ciascuna delle successive valutazioni a perimetro costante.

Nova Re, oltre a seguire le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie *best practices* di settore, si è dotato di una specifica procedura aziendale che, sulla base della normativa vigente in materia, definisce, inter alia, le regole di selezione e nomina degli esperti indipendenti, prevedendo che possano essere nominati solo quei soggetti che rispondono a predefiniti requisiti di professionalità, indipendenza ed onorabilità.

Le valutazioni da parte dell'Esperto Indipendente sono eseguite per singolo immobile adottando criteri di valutazione compatibili con le previsioni dell'IFRS 13 e di seguito illustrati:

- Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- Metodo Reddituale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
  - ✓ *Capitalizzazione Diretta*: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
  - ✓ *II. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)*, basato:

- a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
- b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
- c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile o combinati l'uno con l'altro, in funzione delle specificità dello stesso. Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore. Il massimo e migliore utilizzo viene determinato sulla base di considerazioni specifiche in funzione delle caratteristiche tipologiche/localizzazione/urbanistiche dell'immobile valutato e del mercato immobiliare di riferimento.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- o del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- o della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- o della vita economica residua dell'immobile.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da una apposita procedura interna che regola tutte le attività del processo: dalla selezione e nomina dei periti, alla documentazione che viene trasmessa agli stessi, ai metodi di valutazione, al sopralluogo degli immobili oggetto di valutazione, alle regole operative e di coordinamento con i periti, al monitoraggio dell'intero processo.

Tra le informazioni ed i dati utilizzati ai fini delle valutazioni si possono comprendere, tra le altre:

- o informazioni fornite ai periti dalla Nova Re, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti;
- o assunzioni fatte direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il *capitalization rate*, la curva di inflazione, ecc.). La definizione di tali elementi valutativi si fonda sul loro giudizio professionale, considerata un'attenta osservazione del mercato di riferimento e l'effettuazione di un sopralluogo dell'immobile.

Le informazioni trasmesse da Nova Re ai periti vengono da questi assunti come attendibili ed accurati mentre, le assunzioni e i modelli di valutazione da questi utilizzati sono riviste dalle Direzioni competenti, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica.

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *fair value* ai cambiamenti che intervengono nei principali input non osservabili, si rileva che si avrebbero riduzioni di *fair value* nelle seguenti ipotesi:

- o decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuali e/o nella stima dei canoni annui per sqm;

- un incremento dei tassi di attualizzazione (*discount rate*) e/o dei tassi di capitalizzazione (*capitalization rate*);
- l'emersione di spese incrementative sugli immobili non previste;
- per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (*capex*), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento del *timing* delle stesse;
- problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali *tenant*.

Variazioni opposte dei suddetti fenomeni comporterebbero, invece, un aumento del *fair value*.

Il *fair value* degli strumenti finanziari è determinato sulla base di prezzi direttamente osservabili sul mercato, ove disponibili, o, per gli strumenti finanziari a ristretta circolazione, utilizzando specifiche tecniche di valutazione (principalmente basate sul *present value*) che massimizzano input osservabili sul mercato.

Nelle rare circostanze ove ciò non fosse possibile, gli input sono stimati anche con il supporto metodologico di advisor esterni tenendo conto delle caratteristiche degli strumenti oggetto di valutazione. Variazioni nelle assunzioni effettuate nella stima dei dati di input potrebbero avere effetti sul *fair value* rilevato in bilancio per tali strumenti.

### **Informativa per settori**

Il *Management* considera il Gruppo come un solo segmento. Il Gruppo gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale e commerciale di varie dimensioni ma il processo di gestione unitamente ai rischi sostenuti rimane lo stesso per tutti i tipi di immobili. In aggiunta, le informazioni riviste dal Consiglio di Amministrazione mostrano solamente i valori del portafoglio immobiliare distinti per immobile e tra destinazione d'uso direzionale e destinazione d'uso commerciale mentre i valori economici sono analizzati per immobile. Considerando la struttura di *reporting* utilizzata, il processo di allocazione delle risorse e l'attività del Gruppo, il *Management* identifica quindi un solo segmento (i.e. Gruppo Nova Re).



## Note di commento ai prospetti contabili

### ATTIVO

#### Nota 1. Investimenti immobiliari

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	<b>Fabbricati</b>
<b>Valore netto contabile al 01/01/2019</b>	<b>111.400</b>
Conferimenti in natura	0
Incrementi	4.096
Cessioni	0
Rivalutazioni (svalutazioni)	3.204
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>118.700</b>

Il Portafoglio immobiliare direttamente detenuto dal Gruppo Nova Re ha fatto registrare al 31 dicembre 2019 una valutazione complessiva di 118.700 migliaia di Euro.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso dell'esercizio 2019.

Immobile	31/12/2018	incrementi	decrementi	valore contabile prima dell'adeguamento al valore di mercato	valore di mercato	adeguamento al valore di mercato	31/12/2019
Milano, Via Spadari	40.100	-	-	40.100	41.600	1.500	41.600
Milano, Via Cuneo	25.000	-	-	25.000	25.250	250	25.250
Milano, C. S. Gottardo	15.400	-	-	15.400	15.350	(50)	15.350
Roma, Via Zara	11.600	1.424	-	13.024	14.200	1.176	14.200
Bari, V. Dioguardi	12.700	2.672	-	15.372	15.550	178	15.550
Roma, Via Cortese	6.600	-	-	6.600	6.750	150	6.750
	<b>111.400</b>	<b>4.096</b>	<b>-</b>	<b>115.496</b>	<b>118.700</b>	<b>3.204</b>	<b>118.700</b>

In sintesi, riguardo all'andamento del valore degli immobili in gestione nel corso del 2019, con particolare riferimento alla data del 31 dicembre 2019, si evidenzia che:

- per l'immobile di Milano Via Spadari si è registrato un incremento di 1.500 migliaia di Euro (+ 3,7%) rispetto al 31 dicembre 2018 determinato, principalmente, dal positivo andamento del mercato immobiliare della città di Milano e, in particolare, della zona centrale della città all'interno della quale è ubicato l'immobile;
- per l'immobile di Milano Via Cuneo si è registrato un incremento di valore di 250 migliaia di Euro (+ 1,0%) rispetto al 31 dicembre 2018 determinato in parte dalla progressiva evoluzione degli accordi sottoscritti nel 2018 con il conduttore (che nel corso del 2019 ha effettuato il previsto intervento di restyling del negozio) ed in parte dell'andamento del mercato immobiliare della città di Milano;
- per l'immobile di Milano, Corso San Gottardo si è registrato un lieve decremento di 50 migliaia di Euro (-0,3%) rispetto al 31 dicembre 2018 e, dunque, una sostanziale stabilità del valore nel



corso dell'anno determinato dagli effetti delle negoziazioni in corso alla data del 31 dicembre 2019 per il nuovo contratto di locazione con il conduttore OVS - a condizioni sostanzialmente in linea con quelle ipotizzate nella valutazione al 31 dicembre 2018 - in connessione con l'andamento del mercato di Milano.

- per l'immobile di Roma, Via Zara si è registrato un incremento di valore di 2.600 migliaia di Euro (+ 22,4%) rispetto al 31 dicembre 2018 determinato principalmente dall'investimento - di circa 1.424 migliaia di Euro - effettuato sull'immobile da Nova Re SIIQ nel 2019 nell'ambito del processo di valorizzazione e riqualificazione dell'immobile (che si concluderà nel corso del 2020) e dagli accordi in corso di definizione alla data del 31 dicembre 2019 per sottoscrizione del nuovo contratto di locazione con l'Ambasciata del Canada.
- per l'immobile di Bari, Viale Saverio Dioguardi, si è registrato un incremento di valore 2.850 migliaia di euro (+ 22,4%) rispetto al 31 dicembre 2018 determinato principalmente dall'investimento - di circa 2.672 migliaia di Euro - effettuato sull'immobile da Nova Re SIIQ nel 2019 nell'ambito del processo di valorizzazione, riqualificazione e personalizzazione alle esigenze del nuovo conduttore Ministero della Giustizia dell'immobile che si è concluso nell'estate 2019) e dalla entrata a regime del nuovo contratto di locazione con Ministero della Giustizia;
- per l'immobile di Roma, Via Cortese si è registrata una stabilità di valore rispetto al 30 giugno 2019, e, complessivamente nell'anno un lieve incremento di 150 migliaia di Euro (+2,3%) rispetto al 31 dicembre 2018 determinato principalmente dalle diverse considerazioni e assunzioni valutative effettuate dal nuovo esperto indipendente Axia RE rispetto alle valutazioni del precedente valutatore.

La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare, come si evince dalla tabella sopra riportata gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per 3.254 migliaia di Euro e svalutazioni per 50 migliaia di Euro, con un impatto netto positivo pari a 3.204 migliaia di Euro.

L'adeguamento al *fair value* fa riferimento alle perizie sul valore di mercato redatte dall'esperto indipendente sugli immobili, in osservanza degli standard "RICS Valuation - Professional Standards", che inglobano gli IVS (International Valuation Standards), e in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni dei *regulator*.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *fair value*.

La gerarchia del *fair value*, classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1, osservabili, direttamente o indirettamente, per l'attività o la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività;
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o la passività.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare distinto per tipologia natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2019:

Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano	Via Spadari, 2	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/19	41.600
Milano	Via Cuneo, 2	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/19	25.250
Milano	Corso San Gottardo, 29/3	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/19	15.350
Roma	Via Zara, 22/32	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/19	14.200
Bari	Viale Saverio Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	31/12/19	15.550
Roma	Via Vinicio Cortese, 143	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/19	6.750
					<b>118.700</b>

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per singolo immobile, riconducibili al Livello 3 della gerarchia del *fair value* sono:

- Tasso di attualizzazione;
- Tasso di *Gross Cap Out*;
- Canoni annuali per metro quadro (ERV).

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da Nova Re sono il tasso di attualizzazione e il tasso di *Gross Cap Out*, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *fair value*.

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili al 31 dicembre 2019:

Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di <i>Gross cap put</i>	ERV €/mq/a
Milano	Via Spadari, 2	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	5,20%	4,00%	1.400
Milano	Via Cuneo, 2	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	5,60%	4,90%	400
Milano	Corso San Gottardo, 29/3	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	5,90%	5,40%	360
Roma	Via Zara, 22/32	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	5,70%	5,70%	283
Bari	Viale Saverio Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddituale (DCF)	5,90%	7,50%	110
Roma	Via Vinicio Cortese, 143	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	6,70%	7,50%	200

Di seguito viene rappresentato, infine, il portafoglio immobiliare del Gruppo, il debito residuo ed il Net Asset Value alla data del 31 dicembre 2019:

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2019	Debito residuo al 31 dicembre 2019*	Net asset value Euro	Leva	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	41.600	21.294	20.306	51,2%	29/12/2022	3
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	25.250	13.592	11.659	53,8%	29/12/2022	3
Milano, C. S. Gottard	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	15.350	10.194	5.156	66,4%	29/12/2022	3
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	14.200	6.171	8.030	43,5%	29/12/2022	3
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	15.550	5.337	10.213	34,3%	10/11/2021	1,86
Roma, Via Cortese	Piena Proprietà	Intesa Sanpaolo	6.750	1.203	4.838	28,3%	05/12/2023	4
		Intesa Sanpaolo		709			01/04/2024	4,25
			<b>118.700</b>	<b>58.499</b>	<b>60.201</b>	<b>49,3%</b>		

\*valori nominali del debito

### Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Altri beni	Totale
<b>Valore netto contabile al 01/01/2019</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(1)	(1)
<b>Saldo finale al 31/12/2019</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Costo storico	13	13
Fondo ammortamento	(6)	(6)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

La voce si movimentata nel corso dell'anno e in relazione alla rilevazione della quota di ammortamento del periodo. La voce accoglie principalmente i valori della telefonia mobile per il personale dipendente della Capogruppo.

### Nota 3. Diritti d'uso

	Diritti d'uso
Valore netto contabile al 31/12/2018	0
IFRS 16 - prima applicazione 01/01/2019	2.210
Incrementi	106
Decrementi	(800)
Ammortamenti e svalutazioni	(431)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>1.085</b>

Come indicato alla sezione Principi di nuova applicazione, a partire dal 1° gennaio 2019 è entrato in vigore il principio contabile internazionale IFRS 16 *Leases* che ha comportato l'iscrizione del diritto all'utilizzazione dell'attività sottostante per l'intera durata contrattuale e la contestuale rilevazione di una passività a fronte del pagamento dei canoni futuri.

La voce accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di *leasing* della sede di Roma Via del Tritone e dei contratti relativi alle auto in uso a due dirigenti.

La prima applicazione ha comportato, alla data del 1 gennaio 2019, anche l'iscrizione del diritto d'uso per 936 migliaia di Euro con riferimento al contratto di locazione passivo dell'ufficio adibito a sede secondaria (chiusa nel primo semestre 2019); in data 31 ottobre 2019 è stata siglata la risoluzione anticipata da tale contratto con il locatore DWS che ha avuto come impatto contabile il rilascio del diritto d'uso per 800 migliaia di Euro a fronte della passività finanziaria per 860 migliaia di Euro generando un provento finanziario al 31 dicembre 2019 per 60 migliaia di Euro.

Gli incrementi del periodo fanno riferimento ai diritti d'uso relativi ai contratti di lease di due auto aziendali ad uso di due dirigenti. Si precisa che 991 migliaia di Euro fanno riferimento al contratto per la sede di Roma, Via del Tritone in essere con la società Tiberia S.r.l. (operazione con parti correlate).

#### Nota 4. Attività immateriali

La voce include prevalentemente l'attività a vita utile definita relativa ai costi sostenuti in relazione al progetto di implementazione dei sistemi contabile e gestionale Business Central e RefTree che entreranno in esercizio nel primo semestre 2020.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Concessioni e licenze	Software in concessione capitalizzato	Immobilizzazioni immateriali in corso	Totale
<b>Valore netto contabile al 01/01/2019</b>	0	6	0	6
Ammortamenti e svalutazioni	0	(2)	0	(2)
Incrementi	0	0	53	53
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	0	4	53	57
<b>Saldo al 31/12/2019</b>				
Costo storico	1	10	53	64
Fondo ammortamento	(1)	(6)	0	(7)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	0	4	53	57

#### Nota 5. Crediti e altre attività non correnti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei crediti e delle altre attività non correnti al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018.

	31/12/2019	31/12/2018
Capex contribution	856	978
Attività per imposte anticipate	508	341
Depositi cauzionali versati	63	63
<b>Crediti e altre attività non correnti</b>	<b>1.427</b>	<b>1.382</b>

La voce al 31 dicembre 2019 è pari a 1.427 migliaia di euro e si riferisce principalmente:

- alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 856 migliaia di Euro il cui decremento fa riferimento alla quota di competenza dell'esercizio successivo riclassificata alla voce 8. Crediti e altre attività correnti. Detta quota sarà rilasciata a riduzione dei ricavi da locazione nel 2020;
- a depositi cauzionali per lease passivi per 63 migliaia di Euro;
- imposte differite attive per 508 migliaia di Euro.

Nota 6. Attività finanziarie al fair value

	Obbligazioni	OICR	Altre	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2019	4.757	3.910	0	8.667
Incrementi	0	0	7.789	7.789
Decrementi	0	(3.390)	0	(3.390)
Adeguamento al fair value	284	272	0	556
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>5.041</b>	<b>792</b>	<b>7.789</b>	<b>13.622</b>

La voce accoglie le attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita il conto economico; la contropartita economica dell'adeguamento al *fair value* è incluso nella voce 20. Altri costi e oneri.

Nella voce è incluso il *fair value* per 5.041 migliaia di Euro di cui al prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re, a seguito di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Nova Re del 19 ottobre 2017, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund - HTBF Comparto Euro (Fondo HTBF-€) gestito dalla società di diritto lussemburghese Main Source S.A..

Nell'ambito delle negoziazioni finalizzate ad addivenire alla sottoscrizione del prestito obbligazionario, Nova Re ha acquisito specifiche garanzie sull'operazione.

In data 13 ottobre 2017, in particolare, Nova Re e Main Source S.A. sottoscrivevano una lettera di impegno a latere del regolamento del prestito obbligazionario riportante, inter alia, la previsione che, in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione delle obbligazioni, e a semplice richiesta scritta, Nova Re avrebbe potuto richiedere al Fondo HTBF-€ di acquistare, in tutto o anche in parte, le obbligazioni sottoscritte (l'"Opzione Put"), con conseguente obbligo per il Fondo HTBF-€ di: (i) riacquistare, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della presente richiesta, le obbligazioni sottoscritte dalla Società; nonché (ii) procedere (sempre entro il menzionato termine essenziale di 30 giorni) al pagamento del prezzo, pari al valore nominale delle obbligazioni che Nova Re intende vendere, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita.

In data 19 ottobre 2017, inoltre, Sorgente SGR S.p.A., società che gestisce in via discrezionale e indipendente i fondi che detengono la partecipazione di controllo della Nova Re, non in proprio ma nella sua qualità di gestore del Fondo - unico quotista del Fondo HTBF-€ - denominato "Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano", rilasciava, in favore di Nova Re, garanzia autonoma a prima richiesta, con la quale si impegnava irrevocabilmente e incondizionatamente - ove il Fondo

HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni e il relativo rendimento in favore della Società – a pagare a Nova Re, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prova o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che Nova Re avrebbe richiesto, sino alla concorrenza dell'importo investito, pari a 6 milioni di Euro, maggiorato del Rendimento come definito nella lettera di impegno.

Si riportano di seguito specifici fatti salienti avvenuti nel secondo semestre dell'esercizio 2019:

- alla data del 31 dicembre 2019, la cedola maturata al 31 dicembre 2019 non è stata pagata a Nova Re.

Si riportano altresì taluni eventi occorsi nei primi mesi del 2020:

- alla data del 3 gennaio 2020, Nova Re riceveva, così come altresì risultava pubblicato presso il sito internet della Borsa del Lussemburgo, la *notice* avente ad oggetto la sospensione della negoziazione del titolo per un *"event of default"*;
- Nova Re, a seguito di tale *event of default* ha esercitato, in data 31 gennaio 2020, il diritto aggiuntivo (Opzione Put) richiedendo al Fondo HTBF-€ di provvedere, entro e non oltre il 30° giorno dal ricevimento della relativa comunicazione, al pagamento del prezzo pari al valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita;
- la Società, in data 9 marzo 2020 – in considerazione del vano decorso del termine di trenta giorni dall'esercizio dell'Opzione Put e in considerazione del mancato pagamento del prezzo pari al valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società (6 milioni di Euro), maggiorato del Rendimento – ha escusso la garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata in favore della Società in data 19 ottobre 2017 da Sorgente SGR S.p.A. in a.s., non in proprio, ma nella sua qualità di gestore, in nome e per conto del Fondo denominato *"Donatello – FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano"* con la quale si impegnava, come predetto, irrevocabilmente e incondizionatamente – ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni e il relativo Rendimento in favore della Società – a pagare alla Società, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prova o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che la Società stessa sarà a richiedere, sino alla concorrenza dell'importo di Euro 6.000.000,00, maggiorato del rendimento;
- la Società, con tale ultima citata comunicazione, escutando la garanzia in parola, ha richiesto a Sorgente SGR S.p.A. in a.s. che le venisse corrisposto l'importo del valore nominale delle obbligazioni sottoscritte (6 milioni di Euro), maggiorato del rateo degli interessi maturati, entro e non oltre il 17 marzo 2020;
- in data 24 marzo 2020 Nova Re ha richiesto a Sorgente SGR conferma della volontà di onorare la garanzia, tempistiche e modalità di dettaglio con cui la garanzia verrebbe onorata ed evidenze, anche documentali, in merito alla capacità patrimoniale e finanziaria per onorare detta garanzia;
- in data 8 aprile 2020 Sorgente SGR, in riscontro, e avanzando dubbi sulla validità del patto di riacquisto/*put option* tra Nova Re e Main Source S.A., ha dedotto in particolare che: *"al riguardo occorre premettere che il soggetto che, in ultima istanza, ha assunto il rischio di inadempienza del SIF HTBF Euro all'obbligo di pagamento del prezzo di riacquisto dei titoli da Voi sottoscritti è Sorgente Group"*



*Italia S.p.A., come a Voi noto entità riferibile al prof. Valter Mainetti al pari del gestore dello stesso SIF HTBF Euro, Main Source S.A.*”,

- veniva altresì comunicato che: *“Sorgente Group Italia S.p.a., infatti, ha assunto impegno del tutto speculare a quello da Voi attivato nei confronti del Fondo Donatello Comparto Tulipano, contro-garantendo il Comparto per il medesimo importo di Euro 6 milioni oltre il rendimento maturato per il caso di escussione da parte della Vostra Società. Va da sé che la scrivente, nella predetta qualità, ha puntualmente e tempestivamente attivato, in data 11 marzo 2020, a seguito della Vostra iniziativa, la contro-garanzia di Sorgente Group Italia S.p.a.”.*
- In data 16 aprile 2020 Nova Re ha quindi inviato una ulteriore lettera di riscontro, con cui:
  - prende atto del fatto che Sorgente sgr non dispone delle informazioni richieste in quanto per Sorgente sgr non sarebbe stato possibile finalizzare le relazioni di gestione aggiornate al 31 dicembre 2019 e rendere noto il NAV del Fondo Donatello Comparto Tulipano; richiede la trasmissione della documentazione quanto più aggiornata relativa al Fondo Donatello Comparto Tulipano e richiede conferma che dal 30 giugno 2018, data di riferimento dell’ultimo rendiconto periodico trasmesso a Nova Re non sono intervenute variazioni nell’entità del patrimonio;
  - evidenzia che i rapporti tra Sorgente Group Italia S.p.A. e Sorgente Sgr non sono noti a Nova Re e non sono giuridicamente rilevanti per Nova Re e respinge integralmente le eccezioni sollevate da Sorgente Group Italia S.p.A..

Da ultimo, in data 27 aprile 2020, Nova Re ha inviato una ulteriore comunicazione a Main Source S.A. richiedendo il rafforzamento delle proprie garanzie patrimoniali, tramite l’acquisizione di certe garanzie reali.

Si segnala infine che Nova Re ha conferito l’incarico allo Studio GLG & Partners per il recupero della somma investita nell’ambito del prestito obbligazionario in parola.

Si sottolinea come il *Management* di Nova Re si sia continuativamente e costantemente adoperato in una attività di richiesta di documentazione in merito alla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo HTBF -€ ed in merito agli attivi detenuti dal Fondo stesso, e di ricognizione ed analisi della documentazione pervenuta.

In particolare, nell’attività di acquisizione della documentazione relativa al Fondo HTBF- € e nella definizione di talune *assumptions* di base ai fini del processo valutativo degli strumenti finanziari, il *Management* di Nova Re si è avvalso in maniera rilevante delle comunicazioni pervenute da Main Source S.A..

Main Source, S.A. oltre ad aver trasmesso a Nova Re il bilancio del Fondo HTBF - € al 31 dicembre 2017, sottoposto a revisione contabile da parte della società di revisione PKF in data 05 marzo 2020, le valutazioni delle partecipazioni societarie e degli attivi immobiliari detenuti dal Fondo HTBF-€ eseguite da Duff & Phelps al 31 dicembre 2018 ed altri dati contabili aggiornati al 30 giugno 2018 ed al 31 dicembre 2018, ha confermato, quale *assumption* di base, che il patrimonio del Fondo HTBF - € non ha, a partire dal 1 gennaio 2018, subito alterazioni, non avendo lo stesso compiuto nuovi rilasci di garanzie rispetto a quanto già in essere, né effettuato dismissioni e/o rimborsi di capitale ai quotisti.



In base alla documentazione resasi progressivamente disponibile, integrando le informazioni in proprio possesso, Nova Re ha strutturato un processo di valutazione delle obbligazioni ai fini del bilancio al 31 dicembre 2019 che partisse dal presupposto delle mutate condizioni del Fondo HTBF-€ rispetto al 31 dicembre 2018 ed intendendo quindi pervenire ad una stima del *fair value* dell'investimento obbligazionario in considerazione della particolare situazione emersa sul Fondo al 31 dicembre 2019.

La stima del *fair value* delle obbligazioni ha seguito approcci valutativi applicati alle attività finanziarie deteriorate (cosiddetti *Non Performing Loan* o NPL), in particolare stimando, sulla base delle informazioni disponibili e di puntuali e motivate *assumptions*, l'*exit price* dell'obbligazione in relazione al valore di cessione forzata dei beni inclusi nel patrimonio del Fondo e posti a garanzia dell'attività finanziaria deteriorata. Tale metodologia valutativa risulta coerente con l'intenzione di avviare specifiche azioni di recupero della propria posizione creditoria, da esperire anche in sede giudiziaria.

In tale metodologia di valutazione, il *fair value* delle obbligazioni viene determinato come valore attuale del prezzo di cessione degli asset posseduti dal fondo e posti a garanzia, considerato pro-quota per la percentuale di partecipazione al totale delle passività della società debitrice. Il *fair value* delle obbligazioni è quindi stimato come pari al valore del *Judicial Market Value* (JMV), attualizzato in base al periodo stimato di durata della procedura di recupero. Il processo valutativo si è basato su assunzioni dei parametri riscontrabili sul mercato, selezionati ed imputati con un approccio prudenziale che ha condotto ad una stima del *fair value* delle obbligazioni ai fini della predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2019, in un ammontare pari a 5.041 migliaia di Euro.

Con riferimento, invece, alla valorizzazione del Diritto aggiuntivo (successiva voce 7. Attività per strumenti derivati, delle presenti note esplicative) in considerazione del mancato riscontro da parte di Main Source a fronte dell'esercizio dell'opzione put avvenuto da parte di Nova Re nel mese di gennaio 2020, ai fini della predisposizione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, è stato stimato pari a zero il *fair value* dello strumento derivato, annullando quindi, con contropartita conto economico, il valore che era stato rilevato al 31 dicembre 2018.

Con riferimento infine alla garanzia aggiuntiva rilasciata da Sorgente SGR in nome e per conto del Fondo Tulipano comparto Donatello, ai fini della predisposizione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, coerentemente con l'approccio seguito nei precedenti esercizi, non ha rilevato alcun *asset* in bilancio coerentemente con le indicazioni dello IAS 37 per i *contingent assets* che impongono di non valorizzare simili diritti fino alla certezza dell'esito positivo del *claim* avanzato. Tale impostazione introduce un ulteriore fattore di prudenza, nella stima della posizione, implicito nello IAS 37. Per ulteriori informazioni si rimanda al paragrafo Stime e Assunzioni incluso al capitolo Criteri di valutazione e principi contabili delle presenti Note esplicative.

La voce Attività finanziarie al *fair value* include altresì gli investimenti delle temporanee eccedenze di liquidità sottoscritti dalla Società in quote di fondi comuni di investimento (fondi di OICR, quote di OICR o portafogli di quote di OICR) gestiti da primari gestori patrimoniali qualificati. Nel corso del 2019 la Società ha liquidato 3.390 migliaia di Euro in tale tipologia di strumenti.

La voce include, infine, il valore del corrispettivo spettante alla società in base ai termini dell'opzione di riacquisto concessa alla controparte Hotel alla Salute S.r.l. nell'ambito della transazione avente ad oggetto l'acquisizione di un complesso immobiliare a destinazione alberghiera sito in Verona. Questo in quanto la presenza dell'opzione di riacquisto non permette di considerare trasferito il

controllo sul complesso immobiliare, ma impone di rappresentare l'operazione quale un'attività finanziaria da rappresentare in base al principio IFRS 9. La voce include anche gli importi relativi ai canoni di locazione maturati nel periodo e non ancora incassati; ricavi da locazione e costi inerenti tale immobile sono classificati alla voce 22. Proventi e oneri finanziari netti.

*Nota 7. Attività per strumenti derivati*

	Opzione put	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2019	1.243	1.243
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Adeguamento al <i>fair value</i>	(1.243)	(1.243)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La voce include la valorizzazione del sopra citato Diritto aggiuntivo concesso da Main Source S.A. con riferimento al prestito obbligazionario sottoscritto nel 2017 per nominali 6 milioni di Euro.

Alla luce dei fatti evidenziati alla voce 6. Attività finanziarie al *fair value*, il valore di tale strumento finanziario derivato è stato adeguato al *fair value* al 31 dicembre 2019, ritenuto pari a zero subendo pertanto un decremento paria 1.243 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2018 (operazione con parti correlate).

*Nota 8. Crediti e altre attività correnti*

La voce include attività finanziarie valutate al costo ammortizzato composte da crediti commerciali, crediti tributari e altri crediti come di seguito meglio dettagliato.

	31/12/2019	31/12/2018
Crediti verso conduttori	928	772
Crediti verso clienti sottoposti al controllo delle controllanti	3	12
Fondo a copertura perdite	(248)	(248)
<i>Crediti verso clienti netti</i>	683	536
Crediti finanziari verso terzi	0	1.000
Crediti tributari	506	853
<i>Capex contribution</i> - quota corrente	122	122
Ratei e risconti attivi	38	173
Altri crediti	111	7
<b>Totale</b>	<b>1.460</b>	<b>2.691</b>

**Crediti verso Clienti netti**

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 683 migliaia di Euro (536 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e sono composti principalmente da:

- crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 680 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 300 migliaia di Euro;
- crediti derivanti dalla precedente proprietà completamente svalutati per 248 migliaia di Euro;

- o crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Tiziano Comparto San Nicola per 2 migliaia di Euro e crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Donatello Comparto Tulipano per 0,5 migliaia di euro (operazioni con parti correlate).

Con riferimento al fondo a copertura perdite si riporta di seguito la movimentazione del periodo.

Fondo svalutazione Crediti	
Saldo al 31/12/2018	(248)
Accantonamenti	0
Rilascio	0
Utilizzo	0
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>(248)</b>

La Società prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

### Crediti tributari

Correnti	31/12/2019	31/12/2018
Crediti verso Erario per IVA	455	791
Crediti verso Erario per imposte	37	32
Altri crediti tributari	14	30
<b>Crediti tributari correnti</b>	<b>506</b>	<b>853</b>

I crediti tributari presentano un saldo pari a 506 migliaia di Euro (853 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e sono composti principalmente da:

- o credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2019 per 455 migliaia di Euro (791 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018); la riduzione rispetto al periodo precedente è imputabile agli utilizzi in compensazione dei pagamenti di taluni contributi, ritenute e tributi dovuti nel 2019;
- o crediti IRAP per 37 migliaia di Euro;
- o crediti tributari verso altri per 14 migliaia di Euro; si segnala che nel 2019 è stato rimborsato da parte dell'Agenzia delle Entrate un credito pari a 28 migliaia di Euro relativo una richiesta di rimborso IRES per IRAP deducibile riferita all'anno 2007.

### Capex contribution- quota corrente

La voce fa riferimento alla quota entro l'esercizio successivo del *capex contribution* erogato nel 2018 al cliente OVS per l'immobile di Milano, Via Spadari per 122 migliaia di euro. Tale importo fa riferimento alla quota che verrà portata a riduzione dei ricavi da locazione nel 2020.

### Ratei e risconti attivi

<b>Correnti</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Risconti consulenze finanziarie	0	68
Ratei attivi	8	0
Costi differiti per acquisto asset	0	53
Risconti gestione immobiliare	20	40
Altri risconti	10	12
<b>Ratei e risconti attivi correnti</b>	<b>38</b>	<b>173</b>

La voce Risconti gestione immobiliare pari a 20 migliaia di Euro (40 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) afferisce principalmente al costo delle assicurazioni per 19 migliaia di Euro.

La voce altri risconti pari a 10 migliaia di Euro (12 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) afferisce principalmente alle quote di assicurazioni per il personale e a contributi associativi di competenza dell'esercizio successivo.

### Crediti finanziari verso terzi

I crediti finanziari verso terzi presentavano un saldo pari a 1.000 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018 e si riferivano all'anticipo sul prezzo di un hotel sito in Verona di complessivi 4.024 migliaia di Euro corrisposto in favore di Hotel alla Salute S.r.l. in data 27 ottobre 2018 nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale subordinata al verificarsi delle condizioni sospensive. Il closing di tale operazione è avvenuto nel mese di maggio 2019 e pertanto l'anticipo è stato portato a riduzione del prezzo corrisposto.

### Altri crediti

<b>Crediti verso altri</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Anticipi a fornitori terzi	81	0
Altri crediti verso parti correlate	24	4
Altri crediti	6	3
<b>Crediti verso altri</b>	<b>111</b>	<b>7</b>

I crediti verso altri, pari a 111 migliaia di Euro (7 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018), rappresentano principalmente:

- credito verso Sorgente Group Italia S.p.A per 3 migliaia di euro e verso Sorgente SGR per 1 migliaia di euro derivanti dal passaggio di due risorse dalle società sopra citate a Nova Re (operazione tra parti correlate);
- anticipo al *general contractor* con riferimento ai lavori di riqualificazione dell'immobile di Via Zara per 81 migliaia di Euro;
- crediti verso Sorgente REM per 24 migliaia di Euro iscritti a fronte di debiti per fatture da ricevere (operazione tra parti correlate).

Nota 9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31/12/2019	31/12/2018
Depositi bancari e postali	440	2.795
Conti correnti vincolati	34	5.215
Denaro e valori in cassa	1	1
<b>Totale</b>	<b>475</b>	<b>8.011</b>

Ammontano complessivamente a 475 migliaia di Euro (8.011 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e sono rappresentate principalmente da depositi bancari e postali.

**PATRIMONIO NETTO**

## Nota 10. Patrimonio Netto

Valori in Euro

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utile (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Patrimonio netto di terzi	Utile(Perdita) di terzi	Totale
<b>Saldo al 1/1/2019</b>	<b>35.536.700</b>	<b>34.206.006</b>	<b>982.200</b>	<b>51.695</b>	<b>(3.195.891)</b>	<b>(23.491)</b>	<b>(2.384.885)</b>	<b>1.932.401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.104.736</b>
Destinazione risultato 2018	0	0	1.596.231	84.012	0	0	252.159	(1.932.401)	0	0	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	(12.243.618)	5.271.985	6.971.633	0	0	0	0	0	0	0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0	0	0	0	3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario	0	(769.244)	0	0	0	0	0	0	0	0	(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(267.406)	0	0	0	0	0	(267.406)
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.588.339)	0	0	0	0	0	(1.588.339)
Assegnazione bonus share	0	0	0	0	1.477.912	0	(1.477.912)	0	0	0	0
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	55.257	0	0	0	0	0	55.257
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	0	0	0	(77.384)
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	35.677	0	0	0	35.677
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	371.137	0	0	371.137
<b>Totale utile/perdita complessiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(82.747)</b>	<b>5.364</b>	<b>-</b>	<b>371.137</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293.754</b>
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>37.274.898</b>	<b>22.931.342</b>	<b>7.850.416</b>	<b>7.107.340</b>	<b>(3.601.214)</b>	<b>(18.127)</b>	<b>(3.574.960)</b>	<b>371.137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68.340.833</b>

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 37.275 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 ed è costituito da n. 11.012.554 azioni ordinarie.

In data 7 maggio 2019 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha esaminato le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione all'ordine del giorno, come di seguito rappresentato e: **(i)** ha approvato all'unanimità il Bilancio 2018 e **(ii)** ha deliberato:

- di accantonare a riserva legale una parte della riserva sovrapprezzo azioni pari a 6.972 migliaia di Euro in misura necessaria per raggiungere il quinto del capitale sociale esistente alla data dell'Assemblea, pari a 7.107 migliaia di Euro;
- di accantonare a riserva da *fair value* una parte della riserva sovrapprezzo azioni pari a 5.272 migliaia di Euro, in misura necessaria per raggiungere l'importo delle plusvalenze della Società, pari a 7.850 migliaia di Euro;
- di distribuire, a valere sulla quota residua disponibile e distribuibile della riserva sovrapprezzo azioni, un dividendo straordinario (al lordo delle eventuali ritenute di legge) di 0,07 Euro per ciascuna azione ordinaria in circolazione alla data della *record date* per la legittimazione al pagamento del dividendo di cui all'art. 83-terdecies del D. Lgs. n. 58/98 individuata dal Consiglio di Amministrazione (con esclusione dal computo delle azioni proprie in portafoglio a quella data).

In data 10 maggio 2019 la Società ha perfezionato l'acquisizione dell'Immobile di Verona al prezzo complessivo di 7.500 migliaia di Euro corrisposto: **(i)** con riferimento alla quota di proprietà del 46,352%, tramite l'emissione da parte della Società in favore di Hotel alla Salute S.r.l. di n. 634.379 nuove azioni ordinarie al prezzo di Euro 5,48, per un controvalore complessivo di 3.476 migliaia di Euro, e **(ii)** con riferimento alla restante quota di proprietà del 53,648%, tramite compravendita

a fronte del riconoscimento di un prezzo in favore di Hotel alla Salute S.r.l., complessivamente pari ad 4.024 migliaia di Euro, di cui 1.000 migliaia di Euro anticipato dalla Società in data 27 dicembre 2018, 1.219 migliaia di Euro versato in data 10 maggio 2019 e il saldo mediante accollo del debito in linea capitale (corrispondente a 1.805 migliaia di Euro) gravante sull'Immobile di Verona.

A seguito della emissione delle n. 634.379 nuove azioni rinvenienti dal menzionato aumento di capitale in natura deliberato in data 27 dicembre 2018, il capitale sociale della Società è quindi pari ad 37.275 migliaia di Euro diviso in n. 11.012.554 azioni ordinarie.

La colonna Altre riserve, che include le variazioni della riserva negativa per costi da aumento di capitale, della riserva negativa per acquisto azioni proprie, della riserva di *cash flow hedge* e della riserva per piani di *performance share*, al 31 dicembre 2019 mostra una variazione netta di 405 migliaia di Euro attribuibile principalmente a:

- incremento della riserva negativa di *cash flow hedge* per 83 migliaia di Euro relativa al *mark to market* strumento derivato di copertura rischio tasso di interesse connesso al finanziamento bancario della Società Capogruppo (si rimanda alla nota 13. Debiti verso banche e altri finanziatori per maggiori dettagli). L'ammontare iscritto si riferisce alla porzione efficace del *mark to market* negativo dello strumento derivato al 31 dicembre 2019 e registrato alla voce 13. Passività per strumenti derivati per 1.589 migliaia di Euro;
- incremento netto di 110 migliaia di euro della riserva negativa per i) acquisto azioni proprie di cui 1.354 migliaia di Euro in relazione all'acquisto tramite un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale (deliberato in data 6 settembre 2019 dal Consiglio di Amministrazione) di massime n. 283.313 al prezzo di 4,78 e ii) l'assegnazione di *bonus share* agli azionisti aventi diritto in base alle condizioni previste dall'operazione di aumento di capitale per cassa del mese di agosto 2017, tale assegnazione designata come operazione tra soci ha comportato un giroconto dalla riserva negativa per azioni proprie per 1.479 migliaia di Euro alla voce Utili(Perdite) a nuovo;
- iscrizione di costi legati all'aumento di capitale per 267 migliaia di Euro sostenuti e direttamente riferibili all'operazione di aumento di capitale e per i quali, pertanto, sono state soddisfatte le condizioni per rilevarli a diretta riduzione del patrimonio netto. Le spese in oggetto includono costi direttamente riferibili all'operazione di emissione degli strumenti di capitale, tra i quali corrispettivi corrisposti a legali, fiscalisti ed altri professionisti;
- iscrizione della quota di *fair value* pari a 55 migliaia di Euro in accordo con l'IFRS 2 con riferimento alla valutazione dello strumento finanziario assegnato con l'approvazione del Piano di Performance Share 2019 - 2021 da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 7 maggio 2019 e che prevede l'assegnazione gratuita di massime n. 540.677 azioni proprie della Società a favore dei beneficiari individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti, tra gli organi delegati, direttore generale, dirigenti con responsabilità strategiche e quadri della Società.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è negativa ed ammonta a 18 migliaia di Euro ed è relativa agli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto dei dipendenti della Società ai sensi dello IAS 19.



**PASSIVO**

## Nota 11. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2019.

	31/12/2019	31/12/2018
Debiti per TFR	154	114
<b>Totale</b>	<b>154</b>	<b>114</b>

Movimentazione Debiti per TFR

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo iniziale	114	55
Utili/Perdite attuariali	(7)	23
Utilizzo	(43)	(11)
Accantonamenti	89	46
Oneri finanziari IAS 19	1	1
<b>Totale</b>	<b>154</b>	<b>114</b>

Il saldo finale, pari a 154 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 (114 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018), riflette il valore attuale dell'impegno della Società Capogruppo nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 89 migliaia di Euro (46 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) tra i costi del personale, per 1 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 7 migliaia di Euro (23 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2018) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%
Probabilità di dimissioni	5%

IPOTESI FINANZIARIE	31/12/2019
Tasso annuo di attualizzazione	0,77%
Tasso annuo di inflazione	1,20%
Tasso annuo incremento TFR	2,40%
Tasso annuo di incremento salariale	3,00%

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

In particolare, occorre notare come:

- il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con *duration* 10+ rilevato alla data della valutazione;
- il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice civile è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- il tasso annuo di incremento salariale applicato esclusivamente per le Società con in media meno di 50 dipendenti nel corso del 2006 è stato determinato in base a quanto comunicato dai Responsabili della Società.

Alla data del 31 dicembre 2019 l'organico della Società è composto da n. 11 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2019	31/12/2018
Dirigenti	3	3
Quadri	4	5
Impiegati	4	3
<b>Totale</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

Divisione per media annua	2019	2018
Dirigenti	3	3,2
Quadri	4,3	4,3
Impiegati	3,3	2,6
<b>Totale</b>	<b>10,6</b>	<b>10,1</b>

Nota 12. Debiti verso banche e altri finanziatori

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Non correnti</b>		
Mutui ipotecari	54.525	53.872
Debiti verso altri finanziatori	5.422	5.337
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	<b>59.947</b>	<b>59.209</b>
<b>Correnti</b>		
Mutui ipotecari	1.338	1.290
Debiti verso altri finanziatori	1.012	675
Debiti per anticipo fatture	272	335
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	<b>2.622</b>	<b>2.300</b>
<b>Totale</b>	<b>62.569</b>	<b>61.509</b>

Al 31 dicembre 2019 il Gruppo ha in essere quattro contratti di mutuo di cui tre già in essere al 31 dicembre 2018 e uno stipulato nell'esercizio con l'istituto Imprebanca S.p.A..

Il debito residuo dei mutui ipotecari al 31 dicembre 2019 è pari a 55.863 migliaia di Euro al netto degli effetti del costo ammortizzato, di cui 1.338 migliaia di Euro entro l'esercizio e 54.525 migliaia di Euro oltre l'esercizio.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle condizioni principali dei mutui ipotecari in essere alla data di bilancio:

Istituto	Contraente	Importo originario	Debito residuo al 31 Dicembre 2019 valori nominali	Debito residuo al 31 Dicembre 2019 valori di bilancio al costo ammortizzato	di cui entro l'esercizio successivo	di cui oltre l'esercizio successivo	Scadenza	Garanzie ipotecarie	Ulteriori garanzie e cautele
Unicredit S.p.A.	Nova Re SIIQ	74.500	51.250	50.719	590	50.129	29/12/2022	Ipoteca di 1° grado	Covenants Contratto di pegno su c.c. vincolati Cessione dei canoni di locazione Copertura rischio tasso di interesse attraverso contratto IRS
Imprebanca S.p.A.	Nova Re SIIQ	3.400	3.250	3.231	297	2.934	30/06/2027	Ipoteca di 2° grado formale, 1° sostanziale	Cessione dei canoni di locazione
Intesa SanPaolo S.p.A.	Cortese Immobiliare	3.900	1.203	1.203	296	907	05/12/2023	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa SanPaolo S.p.A.	Cortese Immobiliare	2.100	709	709	155	555	01/01/2024	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
<b>Totale mutui ipotecari</b>		<b>83.900</b>	<b>56.412</b>	<b>55.863</b>	<b>1.338</b>	<b>54.525</b>			

Il contratto con Imprebanca S.p.A. è stato stipulato nell'esercizio 2019 nell'ambito dell'operazione di acquisizione dell'Immobile di Verona descritta precedentemente. In relazione a tale operazione e all'accollo del debito gravante sull'immobile, la Società Capogruppo ha stipulato un contratto di mutuo ipotecario con l'istituto Imprebanca S.p.A. con scadenza il 30 giugno 2027 che è stato erogato per 3.380 migliaia di Euro in data 16 luglio 2019; in pari data è stato rimborsato interamente e anticipatamente il debito accollato per 1.805 migliaia di Euro.

Con riferimento agli impegni finanziari derivanti dal contratto di finanziamento con Unicredit, si segnala che, a seguito del mancato rispetto del covenant ISCR al 30 giugno 2019, la Società ha provveduto ad iniziare le interlocuzioni con Unicredit; tale confronto è proseguito sino al mese di dicembre 2019 quando Unicredit ha accettato le richieste della Società Capogruppo con una lettera di consenso ai seguenti aspetti:

- (i) un *waiver* relativo alla facoltà di eccepire l'evento di risoluzione previsto dal contratto di finanziamento, quale conseguenza della violazione dell'impegno di Nova Re al mantenimento dell'impegno finanziario relativo all'indice ISCR in misura pari a 1,35x alla data del 30 giugno 2019 (data in cui l'ISCR risultava essere pari a 0,1, così come pubblicato nella relazione finanziaria semestrale e comunicato ad Unicredit in data 11 ottobre 2019) nonché dell'eventuale violazione dell'impegno al mantenimento dell'ISCR in misura pari a 1,35x alla data del 31 dicembre 2019;
- (ii) una modifica del piano di rimborso del contratto di finanziamento, che prevede il pagamento di rate semestrali di ammortamento dell'importo di 500 migliaia di Euro ciascuna, corrispondendo per le sole date di pagamento ricadenti il 31 dicembre 2019 ed il 30 giugno 2020, un importo da rimborsare pari ad 250 migliaia di Euro ciascuna e pagamento alla data di scadenza di un importo non superiore al 94% del finanziamento.

(iii) il consenso alla rimodulazione del valore nozionale degli Accordi di Hedging per effetto delle modifiche al piano di ammortamento del finanziamento.

Di seguito si riportano i risultati della verifica semestrale del rispetto dei *covenants* del finanziamento.

parametro	Limiti	Esito
LTV	pari o minore al 70% fino al 31/12/2019	53,16%
LTV Globale	pari o minore al 70% fino al 31/12/2019	49,28%
ISCR* (rapporto tra EBITDA e interessi netti)	superiore a 1,35x	0,2x

\*L'ISCR è calcolato considerando interessi netti, commissioni e costi di chiusura *hedging*. Alla luce del *waiver* concesso da Unicredit in data 20 dicembre 2019 il parametro risulta rispettato alla data del 31/12/2019

La voce Debiti verso altri finanziatori fa riferimento per 6.434 migliaia di Euro, di cui 1.012 migliaia di Euro entro l'esercizio e 5.422 migliaia di Euro oltre l'esercizio relativi a i) il debito verso Unicredit Leasing per il contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 (4.630 migliaia di Euro oltre l'esercizio e 706 migliaia entro l'esercizio) e ii) passività finanziarie per *lease* relative ai contratti di locazione passiva dell'immobile di Roma, Via Tritone 132 dove ha sede il Gruppo e i contratti di *lease* delle auto aziendali (792 migliaia di Euro oltre l'esercizio e 306 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo) .

La voce include altresì debiti per anticipo fatture della Cortese Immobiliare nei confronti di Intesa Sanpaolo per 272 migliaia di Euro (335 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018); si segnala che nel mese di febbraio 2020 le fatture oggetto di anticipazione sono state incassate a fronte del pagamento del conduttore Guardia di Finanza.

Si riportano di seguito, ai sensi dello IAS 7 "Rendiconto finanziario", le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento. La tabella consente di riconciliare i flussi monetari esposti nel Rendiconto finanziario con il totale delle variazioni registrate nell'esercizio dalle poste patrimoniali che concorrono all'indebitamento finanziario netto. Il prospetto include anche le variazioni delle passività per strumenti finanziari derivati analizzati alla successiva voce 13. Passività per strumenti derivati.

(Valori in Euro)

valori in Euro

	31/12/2018	Flusso monetario	Variazioni di fair value	Flussi non monetari			31/12/2019
				Variazioni costo ammortizzato	IFRS 16 prima applicazione	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	59.209	(49)		230	1.867	(1.311)	59.947
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	2.300	(2.316)		0	343	2.297	2.622
Passività per strumenti derivati non correnti	1.014		(6)				1.008
Passività per strumenti derivati correnti	553		27				580
<b>Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento</b>	<b>63.075</b>	<b>(2.365)</b>	<b>22</b>	<b>230</b>	<b>2.210</b>	<b>986</b>	<b>64.158</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(8.011)	7.536					(475)
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>55.064</b>	<b>5.171</b>	<b>22</b>	<b>230</b>	<b>2.210</b>	<b>986</b>	<b>63.683</b>

Di seguito si riporta, sempre ai sensi dell'IFRS 7, l'analisi delle scadenze delle passività finanziarie.

Passività	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	62.569	2.622	6.535	51.670	1.742

Nota 13. Passività per strumenti derivati

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Non correnti</b>		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	1.008	1.014
<b>Passività per strumenti derivati non correnti</b>	<b>1.008</b>	<b>1.014</b>
<b>Correnti</b>		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	581	553
<b>Passività per strumenti derivati correnti</b>	<b>581</b>	<b>553</b>
<b>Passività per strumenti derivati</b>	<b>1.589</b>	<b>1.567</b>

Le passività per strumenti derivati rappresentano il *mark to market* al 31 dicembre 2019 del contratto derivato per copertura dal di fluttuazione del rischio tasso di interesse del finanziamento Unicredit, stipulato in data 29 gennaio 2018.

Si precisa che l'operazione in oggetto è conforme agli obiettivi ed alle strategie di gestione del rischio del Gruppo; l'obiettivo che quest'ultima intende perseguire attraverso l'operazione designata in *cash flow hedge* è quella di mitigare la propria esposizione al rischio derivante dalle variazioni dei tassi di interesse relativi al finanziamento sottoscritto con Unicredit S.p.A.

Nello specifico, il Gruppo ha l'impegno di corrispondere semestralmente un tasso fisso pari allo 0,796 annuo su un nozionale pari al debito residuo del finanziamento e a ricevere il tasso Euribor a 6 mesi sullo stesso nozionale. Il contratto prevede la presenza di un *floor* sul tasso variabile, in particolare qualora l'Euribor a 6 mesi risulti inferiore al *floor* di 2,5%, il tasso da considerare per la determinazione dei flussi sarà pari al -2,50%. Il perfezionamento del contratto ha, inoltre, previsto il rilascio di ulteriori garanzie e, in particolare, la costituzione di un deposito vincolato su un conto corrente dedicato per un importo corrispondente all'ammontare dei costi operativi della Società e degli interessi del finanziamento di competenza di un semestre.

Il *mark to market* negativo dello strumento derivato è pari a 1.589 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 ed è stato iscritto per la quota efficace, pari ad Euro 1.418 migliaia nella riserva di *cash flow hedge* inclusa nella voce Altre riserve e per la quota inefficace per 60 migliaia di Euro positivi alla voce 22. Proventi (oneri) finanziari netti (231 migliaia di Euro negativi al 31 dicembre 2018).

Come indicato precedentemente alla voce 12. Debiti verso banche e altri finanziatori, nel mese di dicembre 2019 è stato ridotto, in accordo con Unicredit, il nozionale del derivato per allinearli al debito residuo del finanziamento i cui flussi di cassa per interessi sono coperti dallo strumento

derivato in oggetto; operazione resasi necessaria in quanto nel mese di ottobre 2019 è stato effettuato un rimborso anticipato per 1.500 migliaia di Euro del finanziamento.

Di seguito si riporta, ai sensi dell'IFRS 7, l'analisi delle scadenze delle passività per strumenti derivati.

	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Passività per strumenti derivati	1.589	581	541	467	-

#### Nota 14. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2019.

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Non correnti</b>		
Debiti tributari	630	724
<b>Totale debiti commerciali e altri debiti non correnti</b>	<b>630</b>	<b>724</b>
<b>Correnti</b>		
Debiti verso fornitori	2.634	1.416
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	274	291
Debiti tributari	228	260
Debiti verso istituti di previdenza	63	57
Altri debiti	307	292
Ratei e risconti passivi	46	74
<b>Totale debiti commerciali e altri debiti correnti</b>	<b>3.552</b>	<b>2.390</b>

#### Debiti verso fornitori

La voce presenta un saldo pari a 2.634 migliaia di Euro (1.416 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e si riferisce a debiti per fatture ricevute per 732 migliaia di Euro ed a fatture e note di credito da ricevere per 1.902 migliaia di Euro. Il significativo incremento della voce è da ricollegare agli importanti lavori di riqualificazione e ristrutturazione degli immobili di Bari, Via Dioguardi e Roma, Via Zara.

#### Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

La voce presenta un saldo pari a 274 migliaia di Euro (291 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e riferisce principalmente a:

- debiti verso Polimnia Real Estate Services S.r.l. per 128 migliaia di Euro concernenti debiti per servizi di *property* e *facility management* di cui 80 migliaia di Euro per fatture da ricevere (operazioni con parti correlate);
- debiti per fatture da ricevere da Tiberia S.r.l. per 75 migliaia di euro concernenti il canone di locazione del quarto trimestre 2019 degli spazi attrezzati della sede del Gruppo in Via del Tritone

- 132, Roma e il saldo degli oneri accessori per la restante parte per 43 migliaia di Euro di cui 6 migliaia per di Euro per fatture da ricevere (operazioni con parti correlate);
- debiti verso Sorgente SGR Fondo Donatello Comparto Tulipano per 8 migliaia di Euro concernenti le commissioni per il rilascio della garanzia su obbligazioni Fondo HTBF-€, (operazioni con parti correlate);
  - debiti per fatture da ricevere da Sorgente R.E.M. S.p.A. per riaddebito di servizi centralizzati per 20 migliaia di Euro (operazioni con parti correlate).

### Debiti tributari

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Debiti tributari non correnti	629	724
Altri debiti tributari	228	260
<b>Debiti tributari</b>	<b>857</b>	<b>984</b>

I debiti tributari oltre l'esercizio fanno riferimento a imposte relative ad esercizi precedenti e importi esigibili oltre i dodici mesi in ragione della rateizzazione in corso da parte della Cortese Immobiliare. I debiti tributari entro l'esercizio presentano un saldo pari a 228 migliaia di Euro (260 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente a:

- a ritenute su redditi di lavoro dipendente e autonomi pagate nel 2019 per 90 migliaia di Euro;
- debiti per rateizzazioni con l'Agenzia delle Entrate della Cortese Immobiliare per 56 migliaia di Euro;
- altri debiti tributari per 52 migliaia di Euro della Cortese Immobiliare.

### Debiti verso istituti di previdenza

<b>Debiti verso istituti di previdenza</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Debiti verso INPS	57	53
Debiti verso INAIL	2	3
Enti previdenziali vari	4	1
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza</b>	<b>63</b>	<b>57</b>

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 63 migliaia di Euro (57 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2019 pagati nel mese di gennaio 2020.

### Altri Debiti

<b>Altri debiti</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Debiti verso il personale	75	119
Debiti verso Amministratori	66	84
Debiti verso Sindaci	70	25
Altri debiti	83	54
Debiti verso Organismo di Vigilanza	10	10
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>304</b>	<b>292</b>



Gli Altri debiti ammontano a 304 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019, a fronte di un saldo di 292 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018, e sono composti prevalentemente da:

- debiti verso il personale per 75 migliaia di Euro relativi a note spese, ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2019;
- debiti per emolumenti a sindaci e amministratori, rispettivamente per 70 e 66 migliaia di Euro (operazione con parti correlate);
- altri debiti per 83 migliaia di Euro (54 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018);
- il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 10 migliaia di euro.

## **Rischi e impegni**

I rischi a cui è soggetta il Gruppo e le relative mitigazioni sono ampiamente illustrati nell'ambito del paragrafo relativo alla gestione dei rischi nella Relazione sulla Gestione.

In merito al finanziamento contratto dalla Nova Re SIIQ S.p.A. con Unicredit S.p.A, è stato concordato con l'istituto di credito quanto segue:

- ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto del rifinanziamento per 149 milioni di Euro;
- pegno sui conti correnti bancari operativi legati al contratto di finanziamento con Unicredit;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto e dei crediti derivanti dalle polizze assicurative sugli immobili.

In merito al mutuo ipotecario acceso nell'esercizio con la controparte Imprebanca S.p.A. si segnalano le seguenti condizioni:

- ipoteca di primo grado sull'immobile di Verona oggetto del finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto.

In merito ai contratti di finanziamento della Cortese Immobiliare S.r.l. con Intesa Sanpaolo è stata rilasciata ipoteca sull'immobile di Roma, Via Cortese per un valore originario di 16 milioni di Euro; si evidenzia che il debito residuo al 31 dicembre 2019 è pari a 1.912 migliaia e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 6.750 migliaia di Euro.

**CONTO ECONOMICO**
*Nota 15. Ricavi da locazione*

	31/12/2019	31/12/2018
Locazioni immobiliari	5.334	6.542
Riaddebiti a conduttori	102	238
<b>Ricavi da locazione</b>	<b>5.436</b>	<b>6.780</b>

La voce pari a 5.436 migliaia di Euro riflette i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

La variazione dei ricavi da locazioni immobiliari, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è riferibile ai seguenti fattori:

- nel 2018 erano inclusi i canoni da locazione per 1.018 migliaia di Euro riferiti all'immobile di Milano, Via Pisani ceduto il 31 luglio 2018;
- con riferimento all'immobile di Bari, Via Dioguardi per il primo semestre 2019 i canoni di competenza sono stati pari ad Euro 240 migliaia di Euro mentre nel primo semestre 2018 gli stessi ammontavano ad Euro 541 migliaia; la variazione è imputabile parzialmente dal cambio di conduttore e riduzione del canone e parzialmente al fatto che per il primo semestre 2019 il contratto con il Ministero della Giustizia prevedeva un canone ridotto in ragione della contestuale effettuazione di importanti valorizzazioni all'immobile. Il canone contrattuale è entrato a regime a partire dal 1° luglio 2019 (963 migliaia di Euro su base annua);
- con riferimento all'immobile di Milano, Via Spadari i canoni da locazione riflettono il rilascio della quota di competenza di capex contribution a riduzione degli stessi per Euro 122 migliaia;
- i ricavi da locazione relativi all'immobile di Milano, C.so San Gottardo riflettono la variazione in riduzione del canone per il secondo semestre 2019 in seguito alla stipula, a febbraio 2020, del nuovo contratto di locazione con decorrenza 1° luglio 2019; in base all'IFRS 16 la modifica al contratto preesistente è stata contabilizzata come un nuovo lease operativo; i canoni di locazione sono contabilizzati linearmente lungo il periodo contrattuale.

Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi conseguiti per immobile.

Immobile	31/12/2019	31/12/2018
Milano, Via Spadari	1.438	1.501
Milano, Via Cuneo	1.136	1.139
Milano, C.so San Gottardo	881	1.012
Roma, Via Zara	672	668
Bari, Via Dioguardi	723	855
Roma, Via Cortese	586	586
Milano, Via Pisani	-	1.018
	<b>5.436</b>	<b>6.780</b>

Nota 16. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

I costi inerenti il patrimonio immobiliare ammontano ad Euro 1.268 migliaia al 31 dicembre 2019 e sono rappresentati nella seguente tabella per tipologia di costo e confrontati con il 31 dicembre 2018.

	31/12/2019	31/12/2018
IMU e TASU	635	768
Costi di <i>property, building e facility management</i>	100	180
Manutenzioni e spese di gestione locali	218	229
Imposte di registrazione contratti	11	88
Utenze	34	50
Consulenze legali, notarili e spese professionali	44	34
Assicurazioni	22	31
Pulizie locali	0	22
Consulenze immobiliari	70	17
Consulenze tecniche	4	8
Vigilanza e portierato	84	43
Altre imposte e tasse	35	0
Altri oneri	11	5
<b>Costi inerenti il patrimonio immobiliare</b>	<b>1.268</b>	<b>1.475</b>

I costi per IMU, TASI, imposte di registro, sono relativi alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare.

I costi di *property, building e facility management* sono relativi alle attività di gestione immobiliare ordinaria e amministrativa degli immobili in portafoglio svolta dalla parte correlata Polimnia Res S.r.l.

I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili mentre la voce utenze comprende le spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili; i costi per manutenzione includono 85 migliaia di Euro sostenuti verso la parte correlata Polimnia Real Estate Systems; i costi per spese professionali includono 5 migliaia di Euro verso Polimnia (operazioni con parti correlate)

I costi di vigilanza e portierato includono 40 migliaia di Euro verso Polimnia; la voce ha subito un significativo incremento in connessione agli interventi di riqualificazione presso gli immobili di Bari, Via Dioguardi e Roma, Via Zara che hanno richiesto un presidio durante lo svolgimento degli stessi.

Le assicurazioni si riferiscono alle polizze *all risk* stipulate con riferimento agli immobili in portafoglio.

## Nota 17. Costi di funzionamento

	31/12/2019	31/12/2018
Salari e stipendi	1.110	932
Oneri sociali	308	269
Trattamento di fine rapporto	92	55
Altri costi del personale	133	19
<b>Sub totale a) Costi del personale</b>	<b>1.643</b>	<b>1.275</b>
Emolumenti Amministratori	446	371
Consulenze finanziarie	263	554
Commissioni e spese bancarie	263	37
Consulenze legali e notarili	202	190
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	163	64
Consulenze amministrative	153	126
Altre consulenze	100	55
Emolumenti Collegio Sindacale	89	70
Costi di comunicazione e marketing	74	110
Consulenze immobiliari	74	123
Spese viaggio, trasporto e auto	74	64
Compensi revisori professionisti	64	53
Canoni e consulenze IT	55	0
Assicurazioni	40	15
Compensi <i>internal auditor</i>	26	24
Compensi Organismo di Vigilanza	21	10
Utenze	20	9
Commissioni per acquisto azioni proprie	11	12
Servizi generali, IT e HR	6	15
Consulenze tecniche	4	63
Canoni di locazione	0	188
Diversi	39	73
<b>Sub totale b) Costi generali</b>	<b>2.187</b>	<b>2.226</b>
<b>Costi di funzionamento</b>	<b>3.830</b>	<b>3.501</b>

Tale voce include i costi relativi alla normale operatività della Società, tra cui:

- i costi del personale ammontano a 1.643 migliaia di Euro (1.275 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018); tale variazione riflette il costo a regime dell'organico aziendale composto da 3 dirigenti, 4 quadri e 4 impiegati 31 dicembre 2019; la voce include anche i compensi del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili in quanto dipendente della Società;
- gli altri costi del personale includono, tra l'altro, costi connessi all'uscita di una risorsa dall'organico liquidati nel mese di luglio 2019 la voce include anche un costo pari a Euro 55 relativo al Piano di Performance Share 2019-2021 per i cui maggiori dettagli si rinvia al successivo paragrafo Piani di Incentivazione;
- sempre con riferimento al piano di incentivazione deliberato dall'Assemblea degli Azionisti, lo stesso prevede un bonus annuale; si segnala che al 31 dicembre 2019 non sono stati accantonati costi nel bilancio in quanto i risultati dell'esercizio evidenziano il mancato raggiungimento del *gate* di accesso a tale MBO costituito dal margine EBITDA pari al 90% dell'EBITDA di Budget;

- gli oneri relativi agli organi sociali sono pari a 535 migliaia di Euro (441 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e così divisi: 393 migliaia di Euro sono gli emolumenti agli amministratori, 53 migliaia relativi a contributi previdenziali per emolumenti e 89 migliaia di Euro i compensi al collegio sindacale (operazioni con parti correlate);
- le consulenze finanziarie fanno principalmente riferimento a costi per *corporate broking*, costi per la predisposizione del nuovo Piano Industriale 2020-2024 e ai costi sostenuti per la ricerca relativa al titolo Nova Re pubblicata da Integrate SIM nel mese di maggio 2019;
- l'incremento delle commissioni bancarie è relativo al sostenimento di costi per l'uscita da taluni investimenti di liquidità, commissioni per gestione investimenti, commissioni per acquisto azioni proprie e *waiver fee* in relazione al contratto di mutuo ipotecario con Unicredit;
- la voce Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni include oneri accessori derivanti dai contratti di sublocazione stipulati con Tiberia S.r.l. per la sede di Roma in Via del Tritone per 97 migliaia di Euro e oneri per servizi centralizzati forniti da Sorgente R.E.M. S.p.A. per 50 migliaia di Euro (operazioni con parti correlate);
- i costi di comunicazione e *marketing* includono i costi derivanti dal contratto per servizi di media relations con Musa Comunicazione S.r.l. per 70 migliaia di Euro (operazione con parti correlate);
- i costi per servizi generali IT e HR includono costi sostenuti verso Sorgente SGR S.p.A. in a.s. sino al mese di maggio 2019 per 6 migliaia di Euro (operazione con parti correlate);
- i costi per spese viaggio, trasporto e auto includono costi per auto sostenuti da Sorgente SGR S.p.A. in a.s. e da Saites S.r.l. e ribaltati a Nova Re per 21 migliaia di Euro (operazioni con parti correlate);
- i canoni di locazione derivanti dai contratti di *lease* passivi per la sede di Roma, Via del Tritone e di Milano, Via Pisani (sino al 31 ottobre 2018) sono classificati alle voci Ammortamenti e Proventi/(Oneri) Finanziari al 31 dicembre 2019 in accordo con il principio di nuova applicazione IFRS 16 *Leases* pari (188 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018).

#### Nota 18. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
Plusvalenze da cessioni immobili	0	1.210
Altri proventi	88	47
<b>Totale</b>	<b>88</b>	<b>1.257</b>

La voce include principalmente proventi derivanti dalla cancellazione di passività fiscali della Cortese Immobiliare per intervenuta prescrizione.

Al 31 dicembre 2018 la voce includeva la plusvalenza netta realizzata con la vendita dell'immobile di Milano in Via Pisani avvenuta in data 31 luglio 2018 per 1,2 milioni di Euro.

#### Nota 19. Ammortamenti

La voce accoglie le quote di ammortamento per l'esercizio delle immobilizzazioni immateriali (2 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (432 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 1 migliaia di Euro.

L'ammortamento dei diritti d'uso fa riferimento, per 283 migliaia di Euro al diritto iscritto con riferimento al contratto di leasing passivo con Tiberia S.r.l. per la sublocazione della sede della Società Capogruppo ai sensi dell'IFRS 16 (operazione con parti correlate).

Nota 20. Altri costi ed oneri

	31/12/2019	31/12/2018
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	687	184
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	67	106
Contributi associativi	51	41
Costi per rilascio garanzie	15	15
Altri oneri	145	106
<b>Totale Altri costi ed oneri</b>	<b>965</b>	<b>452</b>

La voce Adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari pari a 687 migliaia di Euro afferisce alle seguenti componenti:

- adeguamento al *fair value* degli investimenti classificati alla voce investimenti temporanei di liquidità in OCIR, fondi e Sicav iscritti alla voce 7. Attività finanziarie al *fair value* per 272 migliaia di Euro positivi e all'adeguamento al *fair value* per 284 migliaia di Euro positivi dei titoli obbligazionari in portafoglio, per nominali 6 milioni di Euro positivi cui si rimanda per maggiori informazioni;
- adeguamento al *fair value* per 1.243 migliaia di Euro negativi dello strumento finanziario derivato relativo al diritto aggiuntivo sul suddetto prestito obbligazionario, classificato alla voce 8. Attività per strumenti derivati cui si rimanda per maggiori informazioni.

Gli altri costi e oneri includono 67 migliaia di Euro (106 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) per costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti. I contributi associativi fanno riferimento ai costi per le seguenti associazioni: EPRA, Civita, Assoimmobiliare e Assonime.

I costi per rilascio garanzia, pari a 15 migliaia di euro, sono riferiti alla garanzia rilasciata da Fondo Donatello Comparto Tulipano, come precedentemente descritto, con riferimento al prestito obbligazionario iscritto alla voce 6. Attività finanziarie al *fair value* (operazione con parti correlate); a tal proposito si segnala che in data 9 marzo 2020 Nova Re, con lettera inviata a Sorgente SGR S.p.A. in A.S. (e, per conoscenza, Main Source e Fondo HTBF-€), ha escusso la garanzia autonoma, richiedendo a Sorgente SGR (in qualità di gestore in nome e per conto del Fondo Donatello Comparto Tulipano) la corresponsione entro la data del 17 marzo 2020 del valore nominale delle obbligazioni (Euro 6 milioni), maggiorato del rateo degli interessi maturati.

Nota 21. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2019	31/12/2018
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(50)	(2.600)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	3.254	5.289
<b>Totale</b>	<b>3.204</b>	<b>2.689</b>



La voce accoglie rivalutazioni e svalutazioni effettuate sul valore degli investimenti immobiliari in portafoglio sulla base delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti. Per il relativo commento si rinvia alla Nota 1. Investimenti Immobiliari.

Nota 22. Proventi/(Oneri) finanziari netti

	31/12/2019	31/12/2018
Proventi da attività finanziarie al <i>fair value</i>	293	0
Altri interessi attivi	76	152
Proventi da risoluzione <i>lease</i> Pisani	60	0
Interessi attivi su conti correnti bancari e di mora	5	3
<b>Proventi finanziari</b>	<b>434</b>	<b>155</b>
Interessi su finanziamenti bancari	(1.647)	(2.336)
Oneri su contratti derivati per copertura cambio	(551)	(1.071)
Interessi su <i>lease</i>	(140)	(118)
Oneri finanziari su attività finanziarie al <i>fair value</i>	(93)	0
Interessi passivi su altri debiti	(31)	(31)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(2.462)</b>	<b>(3.556)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>(2.028)</b>	<b>(3.401)</b>

La voce Proventi (Oneri) finanziari netti è negativa per 2.028 migliaia di Euro (negativa per 3.401 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) ed è composta principalmente da:

- la voce Proventi da attività finanziarie al *fair value* fa riferimento ai corrispettivi spettanti a Nova Re con riferimento al *lease* dell'hotel di Verona classificato alla voce 6. Attività finanziarie al *fair value* per il periodo intercorrente sino alla scadenza dell'opzione concessa al venditore dell'hotel come meglio indicato alla relativa nota esplicativa;
- interessi attivi pari a 76 migliaia di Euro relativi alla cedola incassate al 30 giugno 2019 per il primo semestre con riferimento ai titoli obbligazionari in portafoglio classificati alla voce 6. Attività finanziarie al *fair value* pari a nominali 6 milioni di Euro emessi dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A. in nome e per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund (operazione con parti correlate);
- i proventi da risoluzione *lease* Pisani che derivano dal rilascio del diritto d'uso e della passività per *lease* alla data della risoluzione anticipata del contratto in data 31 ottobre 2019;
- interessi passivi per 1.647 migliaia di Euro sui mutui ipotecari in essere;
- oneri netti su contratti derivati sullo strumento per copertura tasso di interesse per 551 migliaia di Euro di cui 43 migliaia di Euro per riallineamento del nozionale in seguito al rimborso anticipato del finanziamento per 1,5 milioni di Euro e 60 migliaia di Euro per quota inefficace positiva al 31 dicembre 2019;
- interessi passivi per 106 migliaia di Euro relativi al contratto di locazione finanziaria con Unicredit Leasing per l'immobile sito in Bari, Via Dioguardi;
- interessi passivi per 34 migliaia di Euro relativi ai contratti di leasing delle sedi di Roma, Milano e due auto aziendali di cui 30 migliaia di Euro verso Tiberia S.r.l. (operazione con parti correlate).
- oneri finanziari su attività finanziarie al *fair value* che fanno riferimento ai costi sostenuti sull'immobile di Verona per IMU, TASI, manutenzioni, costi di gestione e imposte di registro classificati in tale voce in coerenza i ricavi da locazione, come sopra descritto; tale voce include

costi sostenuti verso Polimina Real Estate Systems per 6 migliaia di Euro (operazione con parti correlate).

Nota 23. Imposte

	31/12/2019	31/12/2018
IRES	275	102
Rilascio imposte anticipate	(107)	(63)
<b>Totale</b>	<b>168</b>	<b>39</b>

Il rilascio delle imposte anticipate è connesso ai valori derivanti dalla *purchase price allocation* del 2017.

Le imposte correnti hanno segno positivo in quanto il Gruppo ha realizzato redditi imponibili negativi e in ragione del consolidato fiscale del Gruppo Nova Re sono state attività per imposte anticipate.

### Piani di incentivazione

L'Assemblea degli Azionisti, nella riunione del 7 maggio 2019, ha approvato il piano di incentivazione denominato "Piano di *Performance Share* 2019-2021" che prevede l'assegnazione gratuita di massime n. 540.677 azioni proprie della Società Capogruppo a favore dei beneficiari individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti, tra gli organi delegati, direttore generale, dirigenti con responsabilità strategiche e quadri della Società.

Il Piano ha una durata triennale e l'assegnazione delle azioni ai beneficiari è subordinata al raggiungimento negli esercizi 2019-2021 di predeterminati obiettivi di *performance* individuati dall'organo amministrativo sulla base del piano industriale del Gruppo Nova Re, come verrà successivamente aggiornato, nonché al mantenimento del rapporto di lavoro con la Società al termine del periodo di *vesting*, corrispondente alla data della riunione consiliare di approvazione del bilancio consolidato dell'esercizio 2021.

In data 25 giugno 2019 il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha approvato il Regolamento Attuativo del Piano di Performance Share 2019-2021.

La Società ha conferito l'incarico per la valutazione dei diritti assegnati a una società indipendente. La valutazione dei diritti assegnati è stata realizzata riflettendo le condizioni di mercato finanziario valide alla data di valutazione e ha riguardato il *fair value* totale del piano che è influenzato dal numero dei diritti che andranno a maturazione secondo le regole previste dalle condizioni di performance oltre che dal *fair value* di ciascun diritto. La valutazione è stata effettuata considerando le componenti di *performance* comprese nel piano: i) la componente *market based* legata alla misurazione della *performance* della Società misurata in termini di posizionamento relativo rispetto al *Peer group* di riferimento; ii) la componente *non market based* legata al raggiungimento degli obiettivi rispetto ai *target* di piano. Per quanto attiene la componente *non market based*, in considerazione delle previsioni del Piano Industriale 2020-2024 che ha innalzato la soglia di difficoltà del raggiungimento delle *non-market condition* solo al raggiungimento di livelli di *over performance*, la Società ha ritenuto che la migliore stima alla data del 31 dicembre 2019, con riferimento esclusivamente alla componente di *non market condition* sia pari a numero zero strumenti che andranno a maturazione. La componente *market based* è stata stimata utilizzando la simulazione stocastica con il Metodo Monte Carlo. Con riferimento alla porzione di *fair value* degli strumenti legati alla *market condition*, essendo la probabilità di raggiungimento della stessa già considerata dall'*advisor* incaricato nella stima del *fair value* alla data di assegnazione, pari a complessivi 268 migliaia di Euro, è stato rilevato nel bilancio pro-rata temporis un costo pari a 55 migliaia di Euro iscritti alla voce Altri costi del personale con contropartita Altre riserve di patrimonio netto.

Tutte le informazioni riferite al Piano di Performance Share 2019-2021 sono descritte nel Documento Informativo redatto ai sensi dell'articolo 84-bis, comma 1, del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e in conformità allo Schema n. 7 dell'Allegato 3A al medesimo Regolamento, a disposizione del pubblico sul sito internet [www.novare.it](http://www.novare.it), Sezione Governance-Assemblea degli Azionisti.

Il Consiglio di Amministrazione del 25 giugno 2019 ha altresì approvato la proposta di MBO 2019, legando la maturazione dell'MBO 2019 al raggiungimento degli obiettivi di *performance* aziendali (generali e individuali) declinati, per ciascun beneficiario. In considerazione del fatto che i risultati

consuntivati nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 non raggiungono il *gate* di accesso per l'MBO 2019 non sono stati accantonati costi per MBO nel bilancio al 31 dicembre 2019.

### **Eventi successivi alla data di bilancio**

Non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

Il Gruppo ha ritenuto che l'emergenza sanitaria indotta dal Covid-19, costituisca un *not-adjusting event*, secondo le previsioni dello IAS 10, e pertanto non se n'è tenuto conto nei processi di valutazione afferenti alle voci iscritte nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Il principio contabile IAS 10 richiede altresì che l'impresa fornisca nell'informativa di bilancio la stima degli impatti di quegli eventi che non hanno comportato la rettifica delle voci di bilancio (*not-adjusting event*).

Sotto tale profilo, si fornisce di seguito l'informativa ritenuta rilevante con riferimento al soddisfacimento di tale requisito.

Con riferimento alle valutazioni al *fair value* del patrimonio immobiliare le stesse sono espresse alla data del 31 dicembre 2019 e non devono considerare eventuali impatti derivanti dalla successiva diffusione del Coronavirus (Covid-19) che in Italia ha manifestato i suoi rilevanti effetti nel mese di marzo 2020. Un aggiornamento successivo al 31 dicembre 2019 di tali valutazioni non considererebbe il potenziale impatto generato da Coronavirus sul mercato immobiliare in quanto, ad oggi, non risulta sufficientemente definibile l'impatto della pandemia sul mercato di riferimento. Con riferimento alla valutazione degli strumenti derivati, gli impatti sui mercati finanziari della crisi sanitaria potrebbero determinare una variazione del *fair value* di tali strumenti, con conseguente impatto anche su patrimonio netto e conto economico. In merito allo strumento finanziario derivato in essere, a copertura del tasso di interesse di un mutuo ipotecario, designato in *hedge accounting*, le transazioni future sono a tutt'oggi ancora considerate altamente probabili.

Analogamente per le attività finanziarie al *fair value* si ritiene che il *fair value* delle stesse alla data di *reporting* non debba tenere conto del mutato contesto economico derivante dalla pandemia Covid-19; la pandemia sta influenzando i mercati economici e finanziari e potrebbe determinare un prolungato impatto negativo sui risultati finanziari del Gruppo. La variazione del contesto economico potrebbe determinare impatti sulla stima del *fair value* delle attività finanziarie

Per la descrizione degli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio si rimanda al capitolo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio incluso nella Relazione sulla Gestione.

Attestazione del Bilancio Consolidato

**ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL  
REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E  
INTEGRAZIONI**

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Giovanni Cerrone, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NOVA RE SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del periodo 1° gennaio - 31 dicembre 2019.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 Il bilancio consolidato:

- a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Roma, 13 maggio 2020

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone  


Il Dirigente Preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari

Dott. Giovanni Cerrone  


## Allegati

### *Allegato 1 - Rapporti con parti correlate*

La tabella seguente fornisce l'ammontare delle transazioni intercorse tra il Gruppo e le parti correlate.

(Valori in Euro)

Controparte	Diritti d'uso	Attività finanziarie al fair value	Crediti ed altre attività correnti	Debiti verso banche e altri finanziatori	Debiti commerciali ed altri debiti (correnti)	Costi inerenti il patrimonio immobiliare	Costi generali	Ammortamenti	Altri costi ed oneri	Proventi / (oneri) finanziari netti
Fondo Donatello Comparto Tulipano	0	0	506	0	(7.812)	0	0	0	(15.208)	0
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	0	0	2.261	0	0	0	0	0	0	0
Main Source S.A.	0	5.041.000	0	0	0	0	0	0	(959.000)	75.416
Musa Comunicazione S.r.l.	0	0	0	0	0	0	(70.000)	0	0	0
Polimnia Real Estate Systems S.r.l.	0	0	0	0	(129.605)	(228.710)	0	0	0	(5.819)
Saites S.r.l.	0	0	0	0	336	(1.785)	(12.399)	0	0	0
Sorgente Group Italia S.p.A.	0	0	3.008	0	0	0	0	0	0	0
Sorgente REM S.p.A.	0	0	23.912	0	(19.600)	0	(49.790)	0	0	0
Sorgente SGR S.p.A. in a.s.	0	0	591	0	608	0	(15.609)	0	0	0
Tiberia S.r.l.	990.703	0	0	(1.002.805)	(118.116)	0	(96.517)	(283.056)	0	(29.046)
Amministratori	0	0	0	0	(65.523)	0	(441.953)	0	0	0
Collegio Sindacale	0	0	0	0	(70.200)	0	(83.200)	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>990.703</b>	<b>5.041.000</b>	<b>30.278</b>	<b>(1.002.805)</b>	<b>(409.912)</b>	<b>(230.495)</b>	<b>(769.468)</b>	<b>(283.056)</b>	<b>(974.208)</b>	<b>40.551</b>

*Il compenso del Dirigente Preposto non è stato indicato in quanto è compreso nel costo per lavoro dipendente.*



## Relazione della società di Revisione



Ria Grant Thornton S.p.A.  
Via Salaria 222  
00158 Roma

T +39 06 8551752  
F +39 06 8552023

**Relazione della Società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39  
e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**

Agli Azionisti della  
Nova Re SIIQ S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Nova Re (il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal prospetto dell'utile/perdita d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.



Società di revisione ed organizzazione contabile - Sede Legale: Via Mediolana Civile n.8 - 20124 Milano - iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02060480959 - R.E.A. 1895400 Registro dei revisori legali n.157903 già iscritta all'Albo Spaziato delle società di revisione iscritto dalle CONSOB al n. 40 Capitale Sociale: € 1.852.810,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Milano-Napoli-Palermo-Palermone-Parma-Pesaro-Roma-Torino-Trento  
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTL), GTIL, and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

[www.ria-granthornton.it](http://www.ria-granthornton.it)





Aspetti chiave	Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave
<p><b>Valutazione degli investimenti immobiliari</b></p> <p>Gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del fair value nel conto economico per gli immobili della Controllante Nova Re SIIQ S.p.A.</p> <p>L'immobile di proprietà della Controllata Cortese Immobiliare S.r.l., è valutato anch'esso al fair value nell'ambito del bilancio consolidato, con la prima rilevazione degli effetti a patrimonio netto, alla data di acquisizione della partecipazione, secondo quanto previsto dall'IFRS 3 (Business Combination).</p> <p>Le valutazioni al fair value degli investimenti immobiliari sono effettuate dagli amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente.</p> <p>La stima del valore equo si basa su metodi valutativi che tengono conto delle previsioni di costi e ricavi futuri correlati a ciascun immobile e di assunzioni riguardanti la previsione dell'andamento previsto del mercato immobiliare e del mercato finanziario, delle condizioni economiche che incidono sui canoni di locazione, sull'affidabilità dei tenants e sulla previsione del tasso di occupazione futura degli immobili.</p> <p>La determinazione del fair value degli immobili, come sopra rappresentato, si basa su un processo complesso di stima degli investimenti immobiliari e, pertanto, è stata da noi ritenuta di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio consolidato della Società e rappresenta un aspetto chiave della revisione.</p>	<p>Nell'ambito della revisione al bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 del Gruppo Nova Re sono state svolte le seguenti principali attività, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, in risposta all'aspetto chiave:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>l'analisi della procedura di selezione posta in essere dalla Nova Re SIIQ S.p.A. per l'individuazione dell'esperto indipendente ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo alla data del 31 dicembre 2019;</li> <li>l'analisi dei metodi valutativi utilizzati dall'esperto indipendente (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari), tenuto conto delle caratteristiche fisiche e reddituali dei singoli immobili;</li> <li>l'analisi dei principali parametri valutativi applicati e la ragionevolezza degli stessi sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti di mercato disponibili;</li> <li>confronto con il management della Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni valutative, utilizzate dal perito, all'attuale stato degli immobili</li> </ol> <p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.</p>



**Valutazione al fair value del prestito obbligazionario emesso da Main Source S.A., per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese HTBF**

La stima del fair value del prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re SIIQ S.p.A. ha seguito approcci valutativi applicati alle attività finanziarie deteriorate (*Non Performing Loan*), sulla base delle informazioni disponibili e di puntuali e motivate *assumptions*, in relazione al valore di cessione forzata dei beni inclusi nel patrimonio del Fondo. La stima si basa, pertanto, sul valore del *Judicial Market Value* attualizzato in base al periodo stimato di durata della procedura di liquidazione degli attivi del Fondo emittente.

Le valutazioni al fair value del titolo obbligazionario è stata effettuata dagli amministratori della Società con il supporto di un parere di congruità redatto da un esperto indipendente.

La stima si basa su un processo valutativo complesso e, pertanto, abbiamo considerato la valutazione del fair value del titolo un aspetto chiave dell'attività di revisione.

Le nostre procedure di revisione hanno incluso:

- L'analisi dei metodi valutativi utilizzati, delle *assumptions* e della documentazione di supporto utilizzati per la determinazione del fair value dell'attività finanziaria;
- L'esame del parere sulla congruità del fair value del prestito obbligazionario redatto dall'esperto indipendente;
- L'esame dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

**Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Capogruppo Nova Re SIIQ S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

**Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.



Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

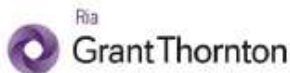
Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Nova Re SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 28 aprile 2017 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.





Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli amministratori della Nova Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 28 maggio 2020

Ria Grant Thornton S.p.A.

  
Fabio Gallassi  
Socio

## CAPITOLO 4: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DI NOVA RE SIIQ S.P.A.

### *Prospetti contabili di Nova Re*

I prospetti contabili sono redatti in unità di Euro.

### Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria

	Nota	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
<b>ATTIVO</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Investimenti immobiliari	1	111.950.000	0	104.800.000	14.000
Altre immobilizzazioni materiali	2	7.241	0	8.155	0
Diritti d'uso*	3	1.085.026	990.703	0	0
Attività immateriali	4	56.872	0	5.808	0
Partecipazioni in imprese controllate	5	3.603.670	3.603.670	3.260.247	3.260.247
Crediti e altre attività non correnti	6	1.309.493	0	1.157.443	0
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>118.012.302</b>	<b>4.594.373</b>	<b>109.231.653</b>	<b>3.274.247</b>
<b>Attività correnti</b>					
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	7	13.622.416	5.041.000	8.666.951	4.757.400
Attività per strumenti derivati	8	0	0	1.242.600	1.242.600
Crediti e altre attività correnti	9	1.347.966	281.864	2.328.996	74.525
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	475.273	0	8.011.440	0
<b>Totale attività correnti</b>		<b>15.445.655</b>	<b>5.322.864</b>	<b>20.249.987</b>	<b>6.074.525</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>133.457.957</b>		<b>129.481.640</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale		37.274.898	0	35.536.700	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	34.206.006	0
Altre riserve		11.356.543	0	(2.161.996)	0
Altre componenti di conto economico complessivo		(18.127)	0	(23.491)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(3.905.454)	0	(2.427.542)	0
Utile/(Perdita) del periodo		304.208	0	1.680.243	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	11	<b>67.943.410</b>		<b>66.809.920</b>	
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Benefici per i dipendenti	12	153.823	0	113.542	0
Debiti verso banche e altri finanziatori*	13	58.485.173	725.077	57.297.178	0
Passività per strumenti derivati non correnti	14	1.008.155	0	1.013.753	0
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>59.647.151</b>	<b>725.077</b>	<b>58.424.473</b>	<b>0</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori*	13	1.899.590	277.728	1.513.335	0
Passività per strumenti derivati	14	580.571	0	552.866	0
Debiti commerciali e altri debiti	15	3.387.235	409.912	2.181.046	480.333
<b>Totale passività correnti</b>		<b>5.867.396</b>	<b>687.640</b>	<b>4.247.247</b>	<b>480.333</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>65.514.547</b>		<b>62.671.720</b>	
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>133.457.957</b>		<b>129.481.640</b>	

\* Il valore al 31 dicembre 2018 non comprende gli effetti rivenienti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, applicato a partire dal 1° gennaio 2019

### Prospetto Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	16	4.850.193	0	6.193.972	53.295
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	17	(1.159.401)	(230.495)	(1.334.870)	(303.762)
<b>Ricavi netti da locazione</b>		<b>3.690.792</b>	<b>(230.495)</b>	<b>4.859.102</b>	<b>(250.467)</b>
Costi del personale		(1.643.099)	0	(1.274.573)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(1.109.756)	0	(931.544)	0
<i>Contributi</i>		(308.357)	0	(269.250)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(92.108)	0	(54.453)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(132.878)	0	(19.326)	0
Costi generali*		(2.158.877)	(769.648)	(2.217.038)	(758.621)
<b>Totale costi di funzionamento</b>	18	<b>(3.801.976)</b>	<b>(769.648)</b>	<b>(3.491.611)</b>	<b>(758.621)</b>
Altri ricavi e proventi	19	17		1.210.167	(570.044)
Ammortamenti*	20	(433.214)	(283.056)	(2.991)	0
Altri costi e oneri	21	(898.641)	(974.208)	(408.695)	(44.706)
<b>Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri</b>		<b>(1.331.838)</b>	<b>(1.257.264)</b>	<b>798.481</b>	<b>(614.750)</b>
Rivalutazioni di immobili		3.103.966	0	5.289.043	0
Svalutazioni di immobili		(50.000)	0	(2.600.000)	0
<b>Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili</b>	22	<b>3.053.966</b>	<b>0</b>	<b>2.689.043</b>	<b>0</b>
<b>Reddito operativo</b>		<b>1.610.944</b>	<b>(2.257.407)</b>	<b>4.855.015</b>	<b>(1.623.838)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	23	(1.643.167)	385.549	(3.350.173)	154.309
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(32.223)</b>	<b>(1.871.858)</b>	<b>1.504.842</b>	<b>(1.469.529)</b>
Imposte	24	336.431	0	175.401	0
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>		<b>304.208</b>	<b>(1.871.858)</b>	<b>1.680.243</b>	<b>(1.469.529)</b>

\* Il valore al 31 dicembre 2018 non comprende gli effetti rivenienti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, applicato a partire dal 1° gennaio 2019



*Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo*

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Utile/ (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>304.208</b>	<b>1.680.243</b>
Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i>	(82.747)	(1.335.521)
Utili/(Perdite) attuariali**	5.364	(23.491)
<b>Totale Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>(77.384)</b>	<b>(1.359.012)</b>
<b>Totale utile/(perdita) complessiva</b>	<b>226.824</b>	<b>321.231</b>

\*\*voci non ri classificabili a conto economico

## Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

Descrizione variazioni	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utile (perdite) a nuovo	Utile(Perdita) del periodo	Totale
<b>Saldo al 1/1/2018</b>	<b>35.136.700</b>	<b>34.756.006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.668.714)</b>	<b>3.251</b>	<b>(723.423)</b>	<b>1.033.894</b>	<b>68.537.714</b>
Destinazione risultato 2017	0		982.200	51.695		0	0	(1.033.894)	0
Aumento di capitale	400.000	400.000			0	0	0	0	800.000
Altri movimenti	0	0	0	0	0	(3.251)	3.251	0	0
Distribuzione dividendo straordinario		(950.000)			0	0	0	0	(950.000)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(153.563)	0	0	0	(153.563)
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.745.463)	0	0	0	(1.745.463)
Assegnazione <i>bonus share</i>	0	0	0	0	1.707.370		(1.707.370)	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(1.335.521)	(23.491)		0	(1.359.011)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	1.680.243	1.680.243
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>					(1.335.521)	(23.491)	0	1.680.243	321.231
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>35.536.700</b>	<b>34.206.006</b>	<b>982.200</b>	<b>51.695</b>	<b>(3.195.891)</b>	<b>(23.491)</b>	<b>(2.427.542)</b>	<b>1.680.243</b>	<b>66.809.920</b>
<b>Saldo al 1/1/2019</b>	<b>35.536.700</b>	<b>34.206.006</b>	<b>982.200</b>	<b>51.695</b>	<b>(3.195.891)</b>	<b>(23.491)</b>	<b>(2.427.542)</b>	<b>1.680.243</b>	<b>66.809.920</b>
Destinazione risultato 2018	0		1.596.231	84.012	0	0	0	(1.680.243)	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	(12.243.618)	5.271.985	6.971.633	0	0	0	0	0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0	0	3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario	0	(769.244)	0	0	0	0	0	0	(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(267.406)	0	0	0	(267.406)
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	55.257	0	0	0	55.257
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.588.339)	0	0	0	(1.588.339)
Assegnazione <i>bonus share</i>	0	0	0	0	1.477.912	0	(1.477.912)	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	0	(77.384)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	304.208	304.208
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>					(82.747)	5.364	0	304.208	226.824
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>37.274.898</b>	<b>22.931.342</b>	<b>7.850.416</b>	<b>7.107.340</b>	<b>(3.601.214)</b>	<b>(18.127)</b>	<b>(3.905.454)</b>	<b>304.208</b>	<b>67.943.410</b>

## Rendiconto finanziario

	31/12/2019	di cui con parti correlate	31/12/2018	di cui con parti correlate
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(32.223)</b>		<b>1.504.842</b>	
Ammortamenti e svalutazioni attività immateriali	1.936		1.936	
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	431.278	283.056	1.055	
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(3.053.966)		(2.689.043)	
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di partecipazioni e strumenti finanziari	342.846	615.557	184.031	
Proventi (oneri) finanziari netti	1.986.590	(75.416)	3.350.173	154.309
Oneri finanziari pagati	(2.260.301)		(2.627.896)	
Proventi finanziari incassati	257.164	75.416	154.667	154.309
<i>Fair value shared based payments</i>	55.257		0	
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	92.108		54.453	
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione</b>	<b>(2.179.311)</b>		<b>(65.782)</b>	
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	28.674		0	
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte</b>	<b>(2.150.637)</b>		<b>(65.782)</b>	
Altre attività/altre passività	1.216.613		1.773.163	
<i>Variazione crediti commerciali</i>	(222.237)	(3.569)	102.072	(14.513)
<i>Variazione debiti commerciali</i>	1.175.909	(16.843)	1.154.643	(156.655)
<i>Variazione altre attività correnti</i>	126.031	(202.195)	451.047	(262.566)
<i>Variazione altre passività correnti</i>	20.197	16.989	(99.740)	230.341
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	(274.272)		(63.000)	
<i>Variazione crediti tributari</i>	350.704		224.296	
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	40.281		3.845	
<b>Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria</b>	<b>(934.024)</b>		<b>1.707.381</b>	
<i>Attività di investimento e disinvestimento</i>				
(Incremento)/ decremento attività immateriali	(53.000)		0	
(Incremento)/ decremento di beni strumentali ed altri beni	0		(9.210)	
(Incremento)/ decremento di immobili	(3.696.715)		28.889.043	(14.000)
(Incremento)/ decremento strumenti finanziari	1.626.178		(3.100.000)	
<i>Capex contribution</i>	0		(1.100.000)	
Acquisto di partecipazioni	0		(1.603.670)	
<i>Attività Finanziaria</i>				
Acquisto azioni proprie	(1.588.339)		(1.745.463)	
Distribuzione dividendi	(769.244)		(950.000)	
Altre variazioni di Patrimonio Netto	(267.405)		(153.563)	
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo azioni (al netto dei costi)	0		800.000	
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	(1.853.619)	(270.954)	(22.209.576)	(513.769)
<b>Disponibilità liquide generate nell'esercizio</b>	<b>(7.536.167)</b>		<b>524.942</b>	
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>8.011.440</b>		<b>7.486.499</b>	
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>475.273</b>		<b>8.011.440</b>	

### *Utile (perdita) per azione*

#### *Utile (perdita) per azione base*

	31/12/2019	31/12/2018
Utile (perdita) del periodo	304.208	1.680.243
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	10.739.716	10.363.678
<b>Utile (perdita) per azione base</b>	<b>0,0283</b>	<b>0,162</b>

#### *Utile (perdita) per azione diluito*

	31/12/2019	31/12/2018
Utile (perdita) del periodo	304.208	1.680.243
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	10.739.716	10.363.678
<b>Utile (perdita) per azione diluito</b>	<b>0,0283</b>	<b>0,162</b>

## Note esplicative

### FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 di Nova Re è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* - IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

Il Consiglio di Amministrazione del 13 maggio 2020 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio d'esercizio. Il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di Ria Grant Thornton S.p.A. ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014 in base all'incarico conferito dall'Assemblea degli azionisti del 27 aprile 2017, e attribuito ai sensi del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, con una durata di nove esercizi (2017-2025).

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 è redatto in unità di Euro e corredato dalla Relazione sulla gestione. Le note esplicative al bilancio sono redatte in migliaia di Euro, salvo diversa indicazione.

### PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

Nella predisposizione di tale bilancio i principi contabili, i criteri di valutazione e i criteri di consolidamento applicati sono conformi a quelli utilizzati per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

#### **IFRS 16**

Nell'esercizio è stato adottato il nuovo principio contabile internazionale IFRS 16 "Leasing", applicabile dal 1° gennaio 2019, che ha sostituito lo IAS 17 e modificato l'approccio contabile ai soli leasing operativi passivi eliminando la distinzione tra leasing operativo e finanziario.

Il principio fornisce una nuova definizione di *lease* ed introduce un criterio basato sulla nozione di controllo (*right of use*) di un bene per distinguere i contratti di lease dai contratti di fornitura di servizi, individuando quali discriminanti dei *lease*: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e, da ultimo, il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di lease per il locatario (*lessee*) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di *lease*, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Al contrario, il principio non introduce modifiche significative per i locatori.

Le regole introdotte dall'IFRS 16 sono state applicate in transizione prospettivamente, a partire dal 1° gennaio 2019, adottando alcune semplificazioni (cd. *practical expedient*) previste, per cui i contratti di durata inferiore ai dodici mesi e alcuni contratti di modesto valore sono stati esclusi dalla valutazione.

In base al nuovo principio si definisce lease un contratto per cui, in cambio di un corrispettivo, il conduttore ha il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività specifica per un periodo di tempo determinato.

L'applicazione del nuovo principio ai contratti identificati ha determinato:

- a stato patrimoniale: l'iscrizione iniziale (i) di un debito finanziario pari al valore attuale dei canoni minimi futuri obbligatori che il conduttore dovrà pagare a partire dal 1° gennaio 2019, che sarà successivamente ridotto man mano che i canoni di noleggio saranno pagati; (ii) di un'attività, rappresentativa del diritto d'uso, pari alla passività finanziaria. Il diritto d'uso sarà poi ammortizzato sulla minore durata tra vita economico-tecnica del bene e la durata residua del contratto;
- a conto economico: l'iscrizione (i) dell'ammortamento del diritto d'uso e (ii) degli oneri finanziari sul debito iscritto anziché dei canoni di locazione.

Sulla base dei contratti esistenti, l'applicazione dell'IFRS 16 ha determinato l'iscrizione al 1° gennaio 2019 di un debito finanziario pari a 2.210 migliaia di Euro.

Si segnala che il tasso incrementale di indebitamento applicato alle passività finanziarie iscritte al 1° gennaio 2019 è risultato pari al 2,5% circa.

Di seguito si riporta la riconciliazione tra gli impegni ai sensi dello IAS 17 al 31 dicembre 2018 e il saldo di apertura del debito finanziario derivante dalla prima applicazione dell'IFRS 16 al 1° gennaio 2019:

<b>Pagamenti minimi futuri per contratti di leasing operativi non annullabili ai sensi dello IAS 17</b>	<b>2.370</b>
Impatto di prima applicazione IFRS 16	
- esclusione dei contratti di modesto valore	-
- contratti di breve durata	-
- effetto attualizzazione	(160)
<b>Debito al 1° gennaio 2019 derivante dalla prima applicazione dell'IFRS 16</b>	<b>2.210</b>

Con riferimento agli impatti contabili derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 sulla rappresentazione contabile del business della Società si precisa che non cambia la sostanza della modalità di rilevazione del contratto di *lease* prevista per il locatore. Secondo l'IFRS 16, il locatore continua a classificare i *lease* come *lease* finanziari e operativi contabilizzando diversamente le due tipologie di *lease*.

Con riferimento agli ulteriori emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2019 non vi sono stati effetti sul bilancio della Società.

### **SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DALLA SOCIETA'**

Gli schemi di bilancio e la relativa informativa sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società di operare in continuità aziendale.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 si compone dei seguenti schemi primari:

- Prospetto della Situazione Patrimoniale - Finanziaria, che viene presentato attraverso l'esposizione distinta fra le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, con la descrizione nelle note per ciascuna voce di attività e passività degli importi che ci si aspetta di regolare o recuperare entro e non oltre i 12 mesi della data di riferimento;
- Prospetto dell'utile o perdita d'esercizio, la cui forma di analisi è il metodo dei costi per natura;
- Prospetto delle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo;
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto;
- Rendiconto finanziario, per la redazione del quale è stato utilizzato il metodo indiretto.

Il Bilancio d'Esercizio include le Note Esplicative, che contengono un elenco dei principi contabili rilevanti e altre informazioni esplicative.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI**

I principali criteri di valutazione e principi contabili sono esposti di seguito.

### **Investimenti immobiliari**

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi a interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.



In particolare, nel misurare il *fair value* degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la Società deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti. Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la Società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile e al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia venduto.

Gli investimenti immobiliari sono valutati semestralmente da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati. Si rimanda al successivo paragrafo "Utilizzo di stime e assunzioni" per maggiori dettagli.

### **Attività materiali**

Le attività materiali sono iscritte al costo di acquisto al netto dei fondi ammortamento, dei contributi in conto impianti e di eventuali perdite di valore.

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenute, ad eccezione di quelle di natura incrementativa che sono capitalizzate sul valore dei beni di riferimento ed ammortizzate in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla vendita delle immobilizzazioni sono rilevate a conto economico.

### **Lease - Diritti d'uso e passività finanziarie**

Come già commentato nel paragrafo Principi di nuova applicazione il principio IFRS 16, applicabile dal 1° gennaio 2019, ha sostituito lo IAS 17 e ha modificato l'approccio contabile ai soli leasing operativi passivi. Le regole introdotte dall'IFRS 16 sono state applicate in transizione prospettivamente, a partire dal 1° gennaio 2019, senza *restatement* dei dati comparativi.

Si segnala peraltro che al momento della rilevazione iniziale di un contratto, il diritto d'uso e il debito sono valutati attualizzando i canoni futuri, lungo tutta la durata del contratto di locazione tenendo altresì conto delle ipotesi di rinnovo dei contratti o di risoluzione anticipata, solo nei casi in cui l'esercizio di tali opzioni è ragionevolmente certo. Al fine di determinare il valore attuale della Passività derivante dal *lease*, la Società ha determinato un tasso incrementale di indebitamento assimilabile al tasso di interesse al quale il locatario si finanzierebbe mediante un contratto con termini e garanzie simili al fine di ottenere un bene dal valore analogo al diritto d'uso in un contesto economico simile.

La Passività derivante dal lease è esposta in una voce separata della situazione patrimoniale-finanziaria con distinzione tra quota corrente e non corrente.

### **Attività immateriali**

Un'attività immateriale viene rilevata contabilmente solo se è identificabile, controllabile, ed è prevedibile che generi benefici economici futuri e il suo costo può essere determinato in modo attendibile.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e dei relativi ammortamenti, calcolati, sistematicamente, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione secondo quanto previsto dallo IAS 38.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla Società e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile. I costi associati allo sviluppo o alla manutenzione dei programmi per computer sono rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti. I costi per lo sviluppo del software per computer rilevati come attività sono ammortizzati nel corso delle loro vite utili stimate.

### **Partecipazioni**

Sono imprese controllate le imprese su cui Nova Re ha autonomamente il potere di determinare le scelte strategiche dell'impresa al fine di ottenerne i relativi benefici. Generalmente si presume l'esistenza del controllo quando si detiene, direttamente e indirettamente, più della metà dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria considerando anche i cosiddetti voti potenziali cioè i diritti di voto derivanti da strumenti convertibili. Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore determinate applicando il cosiddetto *impairment test*.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), il *test di impairment* è sviluppato sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i *fair value* relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopraccitate perizie immobiliari, al netto del relativo effetto fiscale ove dovuto. Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Società.

Nel caso in cui i motivi che hanno portato alla rilevazione delle perdite vengano meno, il valore delle partecipazioni viene ripristinato.

## **Attività finanziarie**

### *Classificazione delle attività finanziarie*

Le attività finanziarie sono classificate, alla data di rilevazione iniziale, come attività finanziarie al costo ammortizzato, al fair value rilevato tra le altre componenti di Conto economico complessivo e al fair value rilevato a Conto economico, sulla base sia del modello di business adottato dalla Società sia delle caratteristiche contrattuali dei flussi di cassa dello strumento.

A tal fine, la verifica finalizzata a stabilire se lo strumento generi flussi di cassa rappresentativi esclusivamente di pagamenti di capitale e interessi (ossia, SPPI) è definita "SPPI test" e viene eseguita a livello di singolo strumento. Il modello di business del Gruppo per la gestione delle attività finanziarie riguarda il modo in cui la Società gestisce le proprie attività finanziarie al fine di generare flussi di cassa. Il modello di business determina se i flussi di cassa deriveranno dall'incasso degli stessi in base al contratto, dalla vendita delle attività finanziarie o da entrambi.

Di seguito una descrizione delle principali caratteristiche delle attività di cui sopra.

#### *1. Attività finanziarie detenute per l'incasso (Categoria 1)*

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa e i flussi di cassa sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale. Le attività iscritte in questa categoria sono valutate al costo ammortizzato.

#### *2. Attività finanziarie detenute per l'incasso e la vendita (Categoria 2)*

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa o di essere cedute e gli stessi sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale.

Le attività iscritte in questa categoria sono iscritte patrimonialmente al *fair value*, mentre a conto economico sono iscritte utilizzando il criterio del costo ammortizzato e le variazioni di *fair value* sono iscritte nelle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo con rigiro a Conto Economico nel momento della loro dismissione e/o svalutazione.

#### *3. Attività finanziarie detenute per una finalità diversa delle precedenti (Categoria 3)*

Le attività finanziarie che non rientrano in una delle due precedenti categorie, appartengono alla Categoria 3. Tali attività finanziarie sono valutate al *fair value* con iscrizione delle variazioni a conto economico.

Gli investimenti temporanei di liquidità in OICR, quote di fondi comuni di investimento e derivati e eventuali strumenti i cui flussi di cassa non sono rappresentativi del solo trascorrere del tempo e del rimborso del capitale sono valutati al *fair value* con contropartita il conto economico.

I crediti commerciali e gli altri crediti sono detenuti fino all'incasso in base alle scadenze contrattuali e da un'analisi delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali si è concluso che gli stessi rispettano i criteri per la valutazione al costo ammortizzato in accordo con l'IFRS 9.

### *Impairment delle attività finanziarie*

L'IFRS 9 richiede che la Società rilevi le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento. La Società applica l'approccio semplificato registrando le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale.

### *Hedge accounting*

#### *Strumenti finanziari derivati*

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti a *fair value* con contropartita conto economico. La Società valuta di volta in volta l'applicazione della c.d. *Hedge Accounting* verificandone la rispondenza ai requisiti di compliance con il principio IFRS 9.

#### Classificazione

Le operazioni a termine e gli strumenti derivati in essere sono così classificati:

- strumenti derivati definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9: in tale fattispecie sono incluse le operazioni poste in essere a copertura dell'oscillazione di flussi finanziari (*Cash Flow Hedge - CFH*) su tassi di interesse;
- strumenti derivati non definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9, rispondenti ai requisiti di compliance con le politiche aziendali di gestione del rischio del rischio di credito.

#### Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

Il Gruppo determina il *fair value* in conformità all'IFRS 13 ogni volta che tale criterio di valorizzazione è richiesto dai principi contabili internazionali.

Il *fair value* rappresenta il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività nell'ambito di una transazione ordinaria posta in essere tra operatori di mercato, alla data di valutazione (c.d. "exit price").

Il *fair value* delle attività e delle passività è classificato in una gerarchia del *fair value* che prevede tre diversi livelli, definiti come segue, in base agli input e alle tecniche di valutazione utilizzati per valutare il *fair value*:

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui la Società opera tramite gestori su mercati attivi;
- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2019 rientrano in questo livello

il *fair value* del prestito obbligazionario iscritto alla voce "Attività finanziarie al *fair value*" e dello strumento derivato iscritto alla voce "Attività per strumenti derivati".

Si precisa che la valutazione degli strumenti finanziari può comportare una significativa discrezionalità ancorché la Società utilizzi, qualora disponibili, prezzi quotati in mercati attivi come migliore stima del *fair value* di tutti gli strumenti derivati.

### **Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti includono: valori in cassa, depositi a vista con banche e altri investimenti altamente liquidi a breve termine. Gli scoperti bancari sono riportati tra i finanziamenti nelle passività correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria.

### **Patrimonio netto**

Il capitale sociale rappresenta il valore nominale dei versamenti e dei conferimenti operati a tale titolo dagli azionisti. I costi incrementali direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati in apposita riserva nel patrimonio netto.

Il costo di acquisto delle azioni proprie è iscritto in riduzione del patrimonio netto; gli effetti delle eventuali operazioni successive tra soci su tali azioni sono anch'essi rilevati direttamente a patrimonio netto.

### **Pagamenti basati su azioni**

Nel caso di operazioni con pagamento basato su azioni, regolate con strumenti rappresentativi di capitale della Società, in cui ricade il nuovo piano di Performance Share 2019-2021 il *fair value* alla data di assegnazione delle opzioni concesse ai dipendenti viene rilevato tra i costi del personale, con un corrispondente aumento del Patrimonio netto nella voce Altre riserve, lungo il periodo durante il quale i dipendenti ottengono il diritto incondizionato agli incentivi.

La stima del *fair value* delle opzioni considera tutte le condizioni di maturazione relative al mercato, in termini di posizionamento relativo rispetto al *Peer Group* (*market condition*). Inoltre, affinché l'importo finale rilevato si basi sul numero di incentivi che effettivamente matureranno, il costo viene rettificato per riflettere sia le condizioni di permanenza in servizio, sia il conseguimento di condizioni c.d. "non di mercato" (*non-market condition*). Con riferimento alle condizioni di non maturazione, le eventuali differenze tra le ipotesi previste alla data di assegnazione e quelle effettive non produrranno alcun impatto in bilancio.

### **Benefici ai dipendenti**

I benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro (trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine sono soggetti a valutazioni di natura attuariale per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro o successivamente, maturati dai dipendenti alla data della situazione.

Il costo dei benefici previsti ai sensi del piano a benefici definiti è determinato usando il metodo attuariale della proiezione unitaria del credito.

Le rivalutazioni, che comprendono gli utili e le perdite attuariali, le variazioni nell'effetto del massimale delle attività, esclusi gli importi compresi negli interessi netti sulla passività netta per benefici definiti ed il rendimento delle attività a servizio del piano, sono rilevate immediatamente nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria addebitando od accreditando gli utili portati a nuovo attraverso le altre componenti di conto economico complessivo nell'esercizio in cui sono si manifestano.

Le rivalutazioni non sono riclassificate a conto economico negli esercizi successivi.

Il costo relativo alle prestazioni di lavoro passate è rilevato a conto economico alla data più remota tra le seguenti:

- la data in cui si verifica una modifica o la riduzione del piano;
- la data in cui la società rileva i costi di ristrutturazione correlati.

Gli interessi netti sulla passività/attività netta per benefici definiti devono essere determinati moltiplicando la passività/attività netta per il tasso di sconto. La società rileva le seguenti variazioni dell'obbligazione netta per benefici definiti nel costo del venduto, nelle spese amministrative e nei costi di vendita e distribuzione nel conto economico consolidato (per natura):

- costi per prestazioni di lavoro, comprensivi di costi per prestazioni di lavoro correnti e passate, utili e perdite su riduzioni ed estinzioni non di routine;
- interessi attivi o passivi netti.

Seguendo tale metodologia la passività iscritta risulta essere rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione, al netto di ogni eventuale attività a servizio dei piani, rettificato per eventuali perdite o utili attuariali non contabilizzati.

### **Fondi rischi ed oneri**

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando la Società deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un'uscita di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando la Società ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, il costo dell'eventuale accantonamento è presentato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto del valore del denaro nel tempo è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando la passività viene attualizzata, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Le attività potenziali non sono rilevate in bilancio e ne viene data informativa quando è probabile che vi sarà un beneficio economico. Tuttavia, se la realizzazione di un ricavo è virtualmente certa, allora l'attività connessa non è un'attività potenziale e la sua rilevazione è appropriata.

### **Passività finanziarie**

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che



la Società non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio. Qualora le previsioni dei flussi di cassa generati da una passività finanziaria siano oggetto di revisione/modifica è necessario riflettere il cambiamento di tale modifica ricalcolando il costo ammortizzato della stessa ed imputando eventuali differenze a conto economico.

Le passività finanziarie della Società comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

### **Ricavi**

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o da ricevere, tenuto conto dei termini di pagamento contrattualmente definiti ed escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita.

Di seguito si riportano i criteri di rilevazione dei ricavi distinti per le fattispecie di ricavi della Società:

- ricavi da locazione: sono i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili iscritti tra gli investimenti immobiliari ai sensi dello IAS 40 e sono contabilizzati in modo lineare come previsto dall'IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;
- " *Ricavi di vendita di immobili*: i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

I contributi erogati ai clienti, cd. *capex contribution*, per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.

### **Costi**

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

### **Proventi e Oneri finanziari**

I proventi e gli oneri finanziari vengono contabilizzati sulla base del criterio della competenza temporale, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli Azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.



### **Imposte correnti**

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

La Società in quanto SIIQ è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi. Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente.

### **Imposte differite**

In merito alla gestione non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

### **Utile/perdita per azione**

L'utile/perdita per azione è dato dal rapporto fra risultato dell'esercizio e la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, con l'esclusione delle azioni proprie in portafoglio. L'utile per azioni diluito è calcolato rettificando la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetto diluitivo e tenendo conto, nel calcolo del numero di azioni in circolazione, del potenziale effetto diluitivo derivante dalle opzioni assegnate ai beneficiari dei piani di *stock option*. Il piano di *Performance Share 2019-2021* non prevede l'emissione di nuove azioni e pertanto non ha effetti diluitivi sul capitale.

### Uso di stime e assunzioni

La redazione della relazione finanziaria annuale comporta per la Società la necessità di effettuare stime e assunzioni che potrebbero influenzare i valori contabili di alcune attività e passività, costi e ricavi, così come l'informativa relativa ad attività/passività potenziali alla data di riferimento.

La stesura del bilancio e delle note esplicative ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni nella determinazione di alcune attività e passività. I risultati a posteriori che deriveranno dal verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni considerate sono riviste su base continua e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti immediatamente in bilancio. Le stime sono utilizzate per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili e per la maggior parte di tali valutazioni si è fatto affidamento ad esperti indipendenti.

La valutazione degli immobili viene effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando apposite valutazioni redatte da esperti indipendenti e di riconosciuta professionalità e onorabilità.

Gli incarichi per le valutazioni immobiliari sono infatti conferiti soltanto ad esperti che si obbligano ad operare con indipendenza, integrità ed obiettività.

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. del 25 giugno 2019, in ottemperanza alla procedura "Esperti Indipendenti" della Società, ha affidato alla società Axia RE S.p.A l'incarico triennale di esperto indipendente per la valutazione semestrale del patrimonio del Gruppo Nova Re, inclusivo degli immobili di proprietà e del capitale economico della società controllata Cortese Immobiliare S.r.l., per un corrispettivo pari a 9.000 Euro per la prima valutazione al 30 giugno 2019 e di 4.500 Euro per ciascuna delle successive valutazioni a perimetro costante.

Nova Re, oltre a seguire le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie *best practices* di settore, si è dotato di una specifica procedura aziendale che, sulla base della normativa vigente in materia, definisce, inter alia, le regole di selezione e nomina degli esperti indipendenti, prevedendo che possano essere nominati solo quei soggetti che rispondono a predefiniti requisiti di professionalità, indipendenza ed onorabilità.

Le valutazioni da parte dell'Esperto Indipendente sono eseguite per singolo immobile adottando criteri di valutazione compatibili con le previsioni dell'IFRS 13 e di seguito illustrati:

- Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- Metodo Reddittuale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
  - ✓ *Capitalizzazione Diretta*: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
  - ✓ *II. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)*, basato:
    - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
    - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;

- c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile o combinati l'uno con l'altro, in funzione delle specificità dello stesso. Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore. Il massimo e migliore utilizzo viene determinato sulla base di considerazioni specifiche in funzione delle caratteristiche tipologiche/localizzazione/urbanistiche dell'immobile valutato e del mercato immobiliare di riferimento.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- o del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- o della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- o della vita economica residua dell'immobile.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da una apposita procedura interna che regola tutte le attività del processo: dalla selezione e nomina dei periti, alla documentazione che viene trasmessa agli stessi, ai metodi di valutazione, al sopralluogo degli immobili oggetto di valutazione, alle regole operative e di coordinamento con i periti, al monitoraggio dell'intero processo.

Tra le informazioni ed i dati utilizzati ai fini delle valutazioni si possono comprendere, tra le altre:

- o informazioni fornite ai periti dalla Nova Re, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti;
- o assunzioni fatte direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il *capitalization rate*, la curva di inflazione, ecc.). La definizione di tali elementi valutativi si fonda sul loro giudizio professionale, considerata un'attenta osservazione del mercato di riferimento.

Le informazioni trasmesse ai periti, le assunzioni e i modelli di valutazione da questi utilizzati sono riviste dalle Direzioni competenti, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica.

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *fair value* ai cambiamenti che intervengono nei principali input non osservabili, si rileva che si avrebbero riduzioni di *fair value* nelle seguenti ipotesi:

- o decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuali e/o nella stima dei canoni annui per sqm;
- o un incremento dei tassi di attualizzazione (*discount rate*) e/o dei tassi di capitalizzazione (*capitalization rate*);
- o l'emersione di spese incrementative sugli immobili non previste;
- o per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (*capex*), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento del *timing* delle stesse;
- o problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali *tenant*.

Variazioni opposte dei suddetti fenomeni comporterebbero, invece, un aumento del *fair value*.

Il *fair value* degli strumenti finanziari è determinato sulla base di prezzi direttamente osservabili sul mercato, ove disponibili, o, per gli strumenti finanziari a ristretta circolazione, utilizzando specifiche tecniche di valutazione (principalmente basate sul *present value*) che massimizzano input osservabili sul mercato.

Nelle rare circostanze ove ciò non fosse possibile, gli input sono stimati, anche con il supporto metodologico di *advisor* esterni, tenendo conto delle caratteristiche degli strumenti oggetto di valutazione. Variazioni nelle assunzioni effettuate nella stima dei dati di input potrebbero avere effetti sul *fair value* rilevato in bilancio per tali strumenti.

### **Informativa per settori**

Il *Management* considera la Società come un solo segmento. Nova Re gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale e commerciale di varie dimensioni ma il processo di gestione unitamente ai rischi sostenuti rimane lo stesso per tutti i tipi di immobili. In aggiunta, le informazioni riviste dal Consiglio di Amministrazione mostrano solamente i valori del portafoglio immobiliare distinti per immobile e tra destinazione d'uso direzionale e destinazione d'uso commerciale mentre i valori economici sono analizzati per immobile. Considerando la struttura di *reporting* utilizzata, il processo di allocazione delle risorse e l'attività della Società, il *Management* identifica quindi un solo segmento (i.e. Nova Re).

## INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI QUOTATE - SIIQ

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007 ( di seguito anche il " Decreto"), comporta l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP ("Regime Speciale") del reddito d'impresa derivante, *inter alia*, dall'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente").

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto Legge n. 133/2014 (di seguito anche "D. L. n. 133/2014"), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito con modificazioni dalla Legge 11 Novembre 2014, n. 164.

Agli effetti dell'applicazione del Regime Speciale, l'utile netto derivante dalla gestione esente è destinato ad essere tassato in capo ai Soci, in conseguenza della sua distribuzione. La distribuzione deve obbligatoriamente essere deliberata (a pena di decadenza dal regime speciale) in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio nel corso del quale l'utile esente si è formato. In particolare, il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci (i) almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati c.d. " gestione esente" - (quale risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio), se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile netto della gestione esente, ovvero (ii) almeno il 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile netto della gestione esente. L'obbligo di distribuzione nella misura predetta concerne l'utile netto del conto economico derivante dalla gestione esente disponibile, in base alle regole civilistiche, per la distribuzione ai soci (art. 7 del "decreto")

Con il D. L. n. 133/2014 è stato previsto un ulteriore regime obbligatorio di distribuzione degli utili, che si affianca a quello preesistente, e che consiste nell'obbligo di distribuire, nei successivi due esercizi a quello di realizzo, il 50% dei proventi corrispondenti alle plusvalenze nette realizzate che originano dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati.

Nova Re ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1° gennaio 2017.

Nova Re tenuto conto della variazione del capitale sociale comunicata al mercato in data 21 dicembre 2017 ha reso noto che la partecipazione complessiva detenuta al 31 dicembre 2017 (direttamente e indirettamente) dall'Azionista di controllo Sorgente SGR S.p.A. risulta inferiore al 60% del capitale sociale della Società. Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Soddisfatti tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"), in conformità con quanto previsto dal Piano Industriale della Società, il Regime Speciale SIIQ ha esplicato i propri effetti a decorrere dal 1° gennaio 2017.

**INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI (art.3, comma 2. D.M. n.174 del 7 luglio 2007)**

Con riguardo ai Requisiti Statutari di Nova Re SIIQ S.p.A., lo Statuto all'art. 4, prevede:

**(1) Regole in materia di investimenti**

La Società non investe in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie: (i) direttamente, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; e (ii) direttamente, e/o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del patrimonio immobiliare del gruppo ad essa facente capo. A tale proposito si precisa che, nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;

**(2) Limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte**

La Società non può generare: (i) direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo. Il limite sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

**(3) Limite massimo di leva finanziaria**

La Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% della somma del valore totale del proprio patrimonio immobiliare, del valore di Bilancio delle partecipazioni in società controllate e del valore nominale dei crediti finanziari verso società controllate; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, indebitamento finanziario consolidato (inclusi i debiti verso la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% del valore totale del patrimonio immobiliare del Gruppo.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli Azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi. Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti di concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti punti (1), (2) e (3) troveranno applicazione fino a quando la Società manterrà la qualifica di SIIQ. Venuta meno la qualifica di SIIQ, con conseguente definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa- anche regolamentare- di volta in volta applicabile, tali regole cesseranno di produrre effetto.



Si conferma comunque che i limiti di cui ai precedenti punti (1), (2) e (3) non sono stati superati né dalla Nova Re SIIQ S.p.A, né a livello consolidato dal Gruppo Nova Re.

## INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI PER LA PERMANENZA NEL REGIME SPECIALE

### (1) Requisiti oggettivi

Come previsto dall'art. 1, co. 121, della Legge n. 296/2006, le SIIQ devono svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. Tale attività si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale destinati alla locazione, le partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Fondi (o SICAF) immobiliari qualificati rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale (parametro patrimoniale) e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti, rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico (parametro economico). Il mancato rispetto per 3 esercizi consecutivi di uno dei due parametri sopra indicati determina la definitiva cessazione del regime speciale a decorrere dal secondo dei tre esercizi. Il mancato rispetto di entrambi i parametri, con riferimento al medesimo esercizio, determina la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dall'esercizio in relazione al quale la condizione di decadenza si realizza.

Di seguito si riportano le risultanze del calcolo dei suddetti parametri, che risultano entrambi rispettati per il 2019, in base ai dati patrimoniali ed economici risultanti dal Bilancio di Nova Re al 31 dicembre 2019.

### Parametro patrimoniale

		31/12/2019	31/12/2018
<b>Nova Re SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale</b>			
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A)	111.950	104.800
Partecipazioni in SIINQ e in fondi immobiliari qualificati	(B)	0	0
<b>Totale numeratore</b>	<b>(C)=(A)+(B)</b>	<b>111.950</b>	<b>104.800</b>
Totale attivo patrimoniale	(D)	133.458	129.482
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:			
Disponibilità liquide		(475)	(8.011)
Finanziamenti verso società del Gruppo		(130)	0
Crediti commerciali		(342)	(120)
Imposte differite attive		(391)	(116)
Crediti tributari (inclusa IVA)		(498)	(849)
Risconti attivi		(9)	141)
Totale rettifiche	(E)	(1.845)	(9.237)
<b>Totale denominatore: attivo patrimoniale rettificato</b>	<b>(F)=(D)+(E)</b>	<b>131.613</b>	<b>120.245</b>
<b>Parametro patrimoniale</b>	<b>(C)/(F)</b>	<b>85,06%</b>	<b>87,16%</b>



Il parametro patrimoniale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 111.950 migliaia di Euro, che include il valore di carico degli immobili destinati alla locazione. Tale importo corrisponde al valore di carico degli "Immobili di investimento";
- il denominatore, pari complessivamente a 131.613 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (133.458 migliaia di Euro) rettificato al fine di escludere, in applicazione dei criteri indicati dall'art. 6 del D. M. 174/2007: i) il valore delle disponibilità liquide (475 migliaia di Euro); ii) il valore dei crediti commerciali derivanti sia dalla gestione esente sia, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008, dalla gestione imponibile (342 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza patrimoniale, sono stati esclusi: iv) il valore dei crediti tributari (498 migliaia di Euro); viii) i risconti (9migliaia di Euro), ix) le imposte differite attive per 391 migliaia di Euro.

#### Parametro reddituale

Migliaia di euro		31/12/2019	31/12/2018
<b>Nova Re SIIQ S.p.A. - Parametro reddituale</b>			
Canoni di locazione e ricavi assimilati	(A)	4.735	5.956
Plusvalenze realizzate sulle vendite immobiliari	(B)	0	1.210
Dividendi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari qualificati	(C)	0	0
<b>Totale numeratore</b>	<b>(D)=(A)+(B)+(C)</b>	<b>4.735</b>	<b>7.166</b>
<i>Totale componenti economici positivi</i>	(E)	9.712	13.816
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:			
Rivalutazioni di immobili		(3.104)	(5.289)
Proventi per riaddebiti di costi		(105)	(238)
Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura		(61)	
Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini		(357)	
Imposte differite attive e interessi su crediti tributari		(369)	
<u>Totale rettifiche</u>	(F)	(3.996)	(5.702)
<b>Totale denominatore: componenti economici positivi rettificati</b>	<b>(G)=(E)+(F)</b>	<b>5.716</b>	<b>8.114</b>
<i>Parametro reddituale</i>	<b>(D)/(G)</b>	<b>82,83%</b>	<b>88,32%</b>

Il parametro reddituale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 4.735 migliaia di Euro e fa riferimento ai ricavi per canoni di locazione degli immobili destinati a tale attività (immobili di investimento) Si precisa che il suddetto importo dei ricavi da locazione è comprensivo dei ricavi assimilabili ai canoni di locazione, quali gli indennizzi da conduttori (ma non anche i proventi derivanti dal riaddebito di costi ai conduttori)
- il denominatore risulta pari complessivamente 5.716 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammontare complessivo dei componenti positivi del Conto Economico (9.712 migliaia di Euro), rettificato al fine di escludere le rivalutazioni di immobili rilevate nell'esercizio in applicazione del modello del *fair value* per la valutazione del portafoglio immobiliare (3.104 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza economica, sono stati esclusi: i) i proventi che rappresentano riaddebiti di costi quali, prevalentemente, quelli relativi al riaddebito di costi a conduttori di immobili destinati alla locazione (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale) per 105 migliaia di Euro; ii) proventi per rilevazione della quota inefficace relativa allo strumento derivato di copertura rischio di tasso di interesse per 60 migliaia di Euro; iii) ripristino del valore della partecipazione per 343 migliaia e iv) sopravvenienze attive per 14 migliaia di Euro. Le rettifiche includono infine i proventi di natura fiscale per 369 migliaia di Euro.

Con riferimento invece agli obblighi di distribuzione previsti dall'art. 1, comma 123 e 123-bis, della Legge n. 296/2006, si segnala che il Bilancio dell'esercizio 2019 si chiude con un risultato netto complessivo pari a 304 migliaia di Euro (dato da un risultato positivo della gestione esente pari a 1.139 migliaia di Euro e un risultato negativo della gestione imponibile di 835 migliaia di Euro).

Si precisa peraltro che, come stabilito dall'art.7 del Decreto ed altresì chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008 non è disponibile per la distribuzione, l'utile netto del conto economico della gestione esente soggetto a vincoli civilistici e come tale non distribuibile (esemplarmente l'utile obbligatoriamente da destinare a riserva ex artt. 2430 e 2431 del c.c. ed, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005). Conseguentemente, ai sensi della normativa applicabile, stante la composizione del patrimonio netto della società e i relativi obblighi di alimentare le riserve (in specie, art.2430 c.c. e, art. 6 del D.Lgs. n.38/2005) con riferimento al risultato dell'esercizio 2019, non è emerso alcun obbligo di distribuzione dell'utile della gestione esente.

Né, infine, nell'esercizio 2019 si sono realizzati i presupposti per alcuna distribuzione obbligatoria, in relazione all'ulteriore obbligo di distribuzione previsto dall'art. 1, comma 123-bis della Legge n. 296/2006.

## **(2) Requisiti soggettivi**

Nova Re SIIQ S.p.A., che redige il bilancio in applicazione dei principi contabili internazionali, rispetta i requisiti soggettivi previsti dalla normativa di riferimento per la permanenza nel regime speciale, essendo una società: i) costituita in forma di società per azioni; ii) residente ai fini fiscali in Italia; iii) le cui azioni sono negoziate presso la Borsa Italiana.

Si conferma inoltre che nel 2019 non sono intervenute operazioni straordinarie che hanno avuto effetto sui requisiti di permanenza nel regime speciale.

### (3) Requisiti relativi alla struttura partecipativa

In base alle informazioni in possesso della Società, non risultano soci che detengono direttamente o indirettamente, ai sensi dell'art. 1, co. 119, della Legge n. 296/2006 e modificato dalla Legge n. 164/2014, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

### Suddivisione dei componenti economici tra gestione esente e gestione imponibile e relativi criteri di ripartizione

Di seguito si riporta il conto economico al 31 dicembre 2019 suddiviso tra gestione esente e gestione imponibile (dati in migliaia di Euro).

	Totale (A)	Gestione esente (B)	Gestione imponibile (A)-(B)
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.850	4.850	0
Altri ricavi	0	0	0
Ricavi lordi	4.850	4.850	0
Costi per materie prime e servizi	(2.436)	(2.102)	(334)
Costo del personale	(1.672)	(1.385)	(287)
Altri costi operativi	(799)	(710)	(89)
Costi operativi	(4.907)	(4.197)	(710)
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>(57)</b>	<b>653</b>	<b>(710)</b>
Rettifiche di valore	1.934	2.695	(761)
<b>Risultato operativo</b>	<b>1.877</b>	<b>3.348</b>	<b>(1.471)</b>
Proventi finanziari	779	298	481
Oneri finanziari	(2.688)	(2.507)	(181)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(32)</b>	<b>1.139</b>	<b>(1.171)</b>

I risultati riportati nella precedente tabella relativamente alle due gestioni, derivano dalla separazione dei componenti economici dell'esercizio 2019 quali risultanti dalla contabilità separata adottata dalla Società per tali componenti. La contabilità separata ha, infatti, il fine di identificare i risultati gestionali dell'attività esente e di quella imponibile attraverso: i) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni dei componenti economici specificamente imputabili alle stesse; ii) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni, secondo un ragionevole pro quota percentuale, dei componenti economici "comuni" (in quanto non specificamente riferibili ad una delle due gestioni).

In particolare, si evidenzia che Nova Re ha adottato, ai fini della attribuzione alla gestione esente (o imponibile) di tali componenti "comuni" il parametro reddituale come più esattamente conteggiato ed espresso nella percentuale (82,83%) di cui alla tabella sopra riportata al paragrafo "parametro reddituale", in quanto ritenuto il parametro percentuale maggiormente idoneo per operare la suddetta ripartizione, poiché - depurato dei componenti economici non riferibili ad alcuna attività

svolta - effettivamente espressivo del rapporto di incidenza percentuale dell'attività di locazione rispetto al complesso delle attività esercitate dalla Società.

Si precisa altresì che per i redditi derivanti dalla gestione esente è stata applicata l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione imponibile sono state applicate le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP.

## Note di commento ai prospetti contabili

### ATTIVO

#### Nota 1. Investimenti immobiliari

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	<b>Fabbricati</b>
<b>Valore netto contabile al 01/01/2019</b>	<b>104.800</b>
Conferimenti in natura	0
Incrementi	4.096
Cessioni	0
Rivalutazioni (svalutazioni)	3.054
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>111.950</b>

Il Portafoglio immobiliare direttamente detenuto da Nova Re ha fatto registrare al 31 dicembre 2019 una valutazione complessiva di circa 111.950 migliaia di Euro.

Immobile	31/12/2018	incrementi	decrementi	valore contabile prima dell'adeguamento al valore di mercato	valore di mercato	adeguamento al valore di mercato	31/12/2019
Milano, Via Spadari	40.100	0	0	40.100	41.600	1.500	41.600
Milano, Via Cuneo	25.000	0	0	25.000	25.250	250	25.250
Milano, C. S. Gottardo	15.400	0	0	15.400	15.350	(50)	15.350
Roma, Via Zara	11.600	1.424	0	13.024	14.200	1.176	14.200
Bari, V. Dioguardi	12.700	2.672	0	15.372	15.550	178	15.550
	<b>104.800</b>	<b>4.096</b>	<b>-</b>	<b>108.896</b>	<b>111.950</b>	<b>3.054</b>	<b>111.950</b>

In sintesi, riguardo all'andamento del valore degli immobili in gestione nel corso del 2019, con particolare riferimento alla data del 31 dicembre 2019, si evidenzia che:

- per l'immobile di Milano Via Spadari si è registrato un incremento di 1.500 migliaia di Euro (+ 3,7%) rispetto al 31 dicembre 2018 determinato, principalmente, dal positivo andamento del mercato immobiliare della città di Milano e, in particolare, della zona centrale della città all'interno della quale è ubicato l'immobile;
- per l'immobile di Milano Via Cuneo si è registrato un incremento di valore di 250 migliaia di Euro (+ 1,0%) rispetto al 31 dicembre 2018 determinato in parte dalla progressiva evoluzione degli accordi sottoscritti nel 2018 con il conduttore (che nel corso del 2019 ha effettuato il previsto intervento di *restyling* del negozio) ed in parte dell'andamento del mercato immobiliare della città di Milano;
- per l'immobile di Milano, Corso San Gottardo si è registrato un lieve decremento di 50 migliaia di Euro (-0,3%) rispetto al 31 dicembre 2018 e, dunque, una sostanziale stabilità del valore nel corso dell'anno determinato dagli effetti delle negoziazioni in corso alla data del 31 dicembre 2019 per il nuovo contratto di locazione con il conduttore OVS - a condizioni sostanzialmente in

linea con quelle ipotizzate nella valutazione al 31 dicembre 2018 - in connessione con l'andamento del mercato di Milano.

- per l'immobile di Roma, Via Zara si è registrato un incremento di valore di 2.600 migliaia di Euro (+22,4%) rispetto al 31 dicembre 2018 determinato principalmente dall'investimento - di circa 1.424 migliaia di Euro - effettuato sull'immobile da Nova Re nel 2019 nell'ambito del processo di valorizzazione e riqualificazione dell'immobile (che si concluderà nel corso del 2020) e dagli accordi in corso di definizione alla data del 31 dicembre 2019 per sottoscrizione del nuovo contratto di locazione con l'Ambasciata del Canada.
- per l'immobile di Bari, Viale Saverio Dioguardi, si è registrato un incremento di valore 2.850 migliaia di euro (+22,4%) rispetto al 31 dicembre 2018 determinato principalmente dall'investimento - di circa 2.672 migliaia di Euro - effettuato sull'immobile da Nova Re nel 2019 nell'ambito del processo di valorizzazione, riqualificazione e personalizzazione alle esigenze del nuovo conduttore Ministero della Giustizia dell'immobile che si è concluso nell'estate 2019) e dalla entrata a regime del nuovo contratto di locazione con Ministero della Giustizia;

La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare, come si evince dalla tabella sopra riportata gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per 3.104 migliaia di Euro e svalutazioni per 50 migliaia di Euro, con un impatto netto positivo pari a 3.054 migliaia di Euro.

L'adeguamento al *fair value* fa riferimento alle perizie sul valore di mercato redatte dall'esperto indipendente sugli immobili, in osservanza degli standard "RICS Valuation - Professional Standards", che inglobano gli IVS (International Valuation Standards), e in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni dei *regulator*.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *fair value*.

La gerarchia del *fair value*, classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1, osservabili, direttamente o indirettamente, per l'attività o la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività;
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o la passività.

Il portafoglio immobiliare della Società è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare di Nova Re, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2019:

Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano	Via Spadari, 2	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/19	41.600
Milano	Via Cuneo, 2	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/19	25.250
Milano	Corso San Gottardo, 29/3	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/19	15.350
Roma	Via Zara, 22/32	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/19	14.200
Bari	Viale Saverio Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	31/12/19	15.550
					<b>111.950</b>

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per singolo immobile, riconducibili al Livello 3 della gerarchia del *fair value* sono:

- Tasso di attualizzazione;
- Tasso di *Gross Cap Out*;
- Canoni annuali per metro quadro (ERV).

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da Nova Re sono il tasso di attualizzazione e il tasso di *Gross Cap Out*, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *fair value*.

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili al 31 dicembre 2019:

Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di <i>Gross cap put</i>	ERV €/mq/a
Milano	Via Spadari, 2	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,20%	4,00%	1.400
Milano	Via Cuneo, 2	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,60%	4,90%	400
Milano	Corso San Gottardo, 29/3	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,90%	5,40%	360
Roma	Via Zara, 22/32	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,70%	5,70%	283
Bari	Viale Saverio Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddittuale (DCF)	5,90%	7,50%	110

Di seguito viene rappresentato, infine, il portafoglio immobiliare della Società, il debito residuo ed il Net Asset Value alla data del 31 dicembre 2019:

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2019	Debito residuo al 31 dicembre 2019*	Net asset value Euro	Leva	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	41.600	21.294	20.306	51,2%	29/12/2022	3
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	25.250	13.592	11.659	53,8%	29/12/2022	3
Milano, C. S. Gottard	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	15.350	10.194	5.156	66,4%	29/12/2022	3
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	14.200	6.171	8.030	43,5%	29/12/2022	3
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	15.550	5.337	10.213	34,3%	10/11/2021	1,86
			<b>111.950</b>	<b>56.587</b>	<b>55.363</b>	<b>50,5%</b>		

\*valori nominali del debito



Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Altri beni	Totale
<b>Valore netto contabile al 01/01/2019</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(1)	(1)
<b>Saldo finale al 31/12/2019</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Costo storico	13	13
Fondo ammortamento	(6)	(6)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

La voce si movimentata nel corso dell'anno e in relazione alla rilevazione della quota di ammortamento del periodo. La voce accoglie principalmente i valori della telefonia mobile per il personale dipendente.

Nota 3. Diritti d'uso

	Diritti d'uso
Valore netto contabile al 31/12/2018	0
IFRS 16 - prima applicazione 01/01/2019	2.210
Incrementi	106
Decrementi	(800)
Ammortamenti e svalutazioni	(431)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>1.085</b>

Come indicato alla sezione Principi di nuova applicazione, a partire dal 1° gennaio 2019 è entrato in vigore il principio contabile internazionale IFRS 16 *Leases* che ha comportato l'iscrizione del diritto all'utilizzazione dell'attività sottostante per l'intera durata contrattuale e la contestuale rilevazione di una passività a fronte del pagamento dei canoni futuri.

La voce accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di *leasing* della sede di Roma Via del Tritone e dei contratti relativi alle auto in uso a due dirigenti.

La prima applicazione ha comportato, alla data del 1° gennaio 2019, anche l'iscrizione del diritto d'uso per 936 migliaia di Euro con riferimento al contratto di locazione passivo dell'ufficio adibito a sede secondaria (chiusa nel primo semestre 2019). In data 31 ottobre 2019 è stata siglata la risoluzione anticipata da tale contratto con il locatore DWS che ha avuto come impatto contabile il rilascio del diritto d'uso per 800 migliaia di Euro a fronte della passività finanziaria per 860 migliaia di Euro generando un provento finanziario al 31 dicembre 2019 per 60 migliaia di Euro.

Gli incrementi del periodo fanno riferimento ai diritti d'uso relativi ai contratti di lease di due auto aziendali ad uso di due dirigenti.

Si precisa che 991 migliaia di Euro fanno riferimento al contratto per la sede di Roma, Via del Tritone in essere con la società Tiberia S.r.l. (operazione con parti correlate).

#### Nota 4. Attività immateriali

La voce include prevalentemente l'attività a vita utile definita relativa ai costi sostenuti in relazione al progetto di implementazione dei sistemi contabile e gestionale Business Central e RefTree che entreranno in esercizio nel primo semestre 2020.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Concessioni e licenze	Software in concessione capitalizzato	Immobilizzazioni immateriali in corso	Totale
<b>Valore netto contabile al 01/01/2019</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
Ammortamenti e svalutazioni	0	(2)	0	(2)
Incrementi	0	0	53	53
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>53</b>	<b>57</b>
<b>Saldo al 31/12/2019</b>				
Costo storico	1	10	53	64
Fondo ammortamento	(1)	(6)	0	(7)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>53</b>	<b>57</b>

#### Nota 5. Partecipazioni in imprese controllate

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Cortese Immobiliare S.r.l.	Totale
<b>Valore netto contabile al 01/01/2019</b>	<b>3.260</b>	<b>3.260</b>
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Rivalutazioni / (Svalutazioni)/ Ripristini	344	344
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>3.604</b>	<b>3.604</b>

Le partecipazioni in imprese controllate ammontano a 3.604 migliaia di Euro e riferiscono totalmente alla partecipata Cortese Immobiliare S.r.l., acquistata in data 19 ottobre 2017 per una quota di possesso del 51% e per il restante 49% in data 24 ottobre 2018. Come indicato nella parte relativa ai criteri di valutazione delle presenti Note esplicative, le partecipazioni sono iscritte al costo, svalutato in presenza di perdite durevoli di valore, determinate tramite test di *impairment*. La Società ha incaricato l'esperto indipendente Axia Re di condurre una valutazione del capitale economico della controllata sulla base della quale è emerso un valore superiore rispetto al valore di iscrizione della partecipazione pari a 517 migliaia di Euro; al 31 dicembre è stato pertanto registrato un ripristino del valore della partecipazione nei limiti del costo per 344 migliaia di Euro.

Le attività della società sono rappresentate essenzialmente dall'immobile sito in Roma, Via Vinicio Cortese n.147, composto da unità immobiliari accatastate con cat. A/10 e C/2 da destinare ad archivio per le esigenze del Comando Generale e dei Reparti della Guardia di Finanza. Tale immobile è stato valutato al *fair value* sulla base della perizia emessa dall'esperto indipendente Axia RE ai fini dell'applicazione dello IAS 40 nel bilancio consolidato del Gruppo Nova Re.

Di seguito si riportano i principali dati della controllata.

(Valori in Euro)

Società	Capitale sociale	Totale Attivo*	Patrimonio Netto*
Cortese Immobiliare	10.000	6.736.842	3.512.375

\*I valori come da progetto di bilancio dell'esercizio 2019 approvato in data 24/04/2020 dall'Assemblea.

#### Nota 6. Crediti e altre attività non correnti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei crediti e delle altre attività non correnti al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018.

	31/12/2019	31/12/2018
Capex contribution	856	978
Depositi cauzionali versati	63	63
Crediti per imposte differite attive	390	116
<b>Crediti e altre attività non correnti</b>	<b>1.309</b>	<b>1.157</b>

La voce al 31 dicembre 2019 è pari a 1.309 migliaia di euro e si riferisce principalmente:

- o alla quota a lungo termine del capex contribution erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 856 migliaia di Euro il cui decremento fa riferimento alla quota di competenza dell'esercizio successivo riclassificata alla voce 9. Crediti e altre attività correnti. Detta quota sarà rilasciata a riduzione dei ricavi da locazione nel 2020;
- o a depositi cauzionali per lease passivi per 63 migliaia di Euro;
- o imposte differite attive per 390 migliaia di Euro, con un incremento di 274 migliaia di Euro rispetto al precedente esercizio.

#### Nota 7. Attività finanziarie al fair value

	Obbligazioni	OICR	Altre	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2019	4.757	3.910	0	8.667
Incrementi	0	0	7.789	7.789
Decrementi	0	(3.390)	0	(3.390)
Adeguamento al <i>fair value</i>	284	272	0	556
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>5.041</b>	<b>792</b>	<b>7.789</b>	<b>13.622</b>

La voce accoglie le attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita il conto economico; la contropartita economica dell'adeguamento al *fair value* è incluso nella voce 21. Altri costi e oneri.

Nella voce è incluso il *fair value* per 5.041 migliaia di Euro di cui al prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re, a seguito di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Nova Re del 19 ottobre 2017, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund - HTBF Comparto Euro (Fondo HTBF-€) gestito dalla società di diritto lussemburghese Main Source S.A..

Nell'ambito delle negoziazioni finalizzate ad addivenire alla sottoscrizione del prestito obbligazionario, Nova Re ha acquisito specifiche garanzie sull'operazione.

In data 13 ottobre 2017, in particolare, Nova Re e Main Source S.A. sottoscrivevano una lettera di impegno a latere del regolamento del prestito obbligazionario riportante, inter alia, la previsione che, in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione delle obbligazioni, e a semplice richiesta scritta, Nova Re avrebbe potuto richiedere al Fondo HTBF-€ di acquistare, in tutto o anche in parte, le obbligazioni sottoscritte (l'"Opzione Put"), con conseguente obbligo per il Fondo HTBF-€ di: (i) riacquistare, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della presente richiesta, le obbligazioni sottoscritte dalla Società; nonché (ii) procedere (sempre entro il menzionato termine essenziale di 30 giorni) al pagamento del prezzo, pari al valore nominale delle obbligazioni che Nova Re intende vendere, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita.

In data 19 ottobre 2017, inoltre, Sorgente SGR S.p.A., società che gestisce in via discrezionale e indipendente i fondi che detengono la partecipazione di controllo della Nova Re, non in proprio ma nella sua qualità di gestore del Fondo - unico quotista del Fondo HTBF-€ - denominato "Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano", rilasciava, in favore di Nova Re, garanzia autonoma a prima richiesta, con la quale si impegnava irrevocabilmente e incondizionatamente - ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni e il relativo rendimento in favore della Società - a pagare a Nova Re, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prova o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che Nova Re avrebbe richiesto, sino alla concorrenza dell'importo investito, pari a 6 milioni di Euro, maggiorato del Rendimento come definito nella lettera di impegno.

Si riportano di seguito specifici fatti salienti avvenuti nel secondo semestre dell'esercizio 2019:

- alla data del 31 dicembre 2019, la cedola maturata al 31 dicembre 2019 non è stata pagata a Nova Re.

Si riportano altresì taluni eventi occorsi nei primi mesi del 2020:

- alla data del 3 gennaio 2020, Nova Re riceveva, così come altresì risultava pubblicato presso il sito internet della Borsa del Lussemburgo, la *notice* avente ad oggetto la sospensione della negoziazione del titolo per un "*event of default*";
- Nova Re, a seguito di tale *event of default* ha esercitato, in data 31 gennaio 2020, il diritto aggiuntivo (Opzione Put) richiedendo al Fondo HTBF-€ di provvedere, entro e non oltre il 30° giorno dal ricevimento della relativa comunicazione, al pagamento del prezzo pari al valore

nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita;

- la Società, in data 9 marzo 2020 – in considerazione del vano decorso del termine di trenta giorni dall'esercizio dell'Opzione Put e in considerazione del mancato pagamento del prezzo pari al valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società (6 milioni di Euro), maggiorato del Rendimento – ha escusso la garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata in favore della Società in data 19 ottobre 2017 da Sorgente SGR S.p.A. in a.s., non in proprio, ma nella sua qualità di gestore, in nome e per conto del Fondo denominato "Donatello – FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano" con la quale si impegnava, come predetto, irrevocabilmente e incondizionatamente – ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni e il relativo Rendimento in favore della Società – a pagare alla Società, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prova o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che la Società stessa sarà a richiedere, sino alla concorrenza dell'importo di Euro 6.000.000,00, maggiorato del rendimento;
- la Società, con tale ultima citata comunicazione, escutendo la garanzia in parola, ha richiesto a Sorgente SGR S.p.A. in a.s. che le venisse corrisposto l'importo del valore nominale delle obbligazioni sottoscritte (6 milioni di Euro), maggiorato del rateo degli interessi maturati, entro e non oltre il 17 marzo 2020;
- in data 24 marzo 2020 Nova Re ha richiesto a Sorgente SGR conferma della volontà di onorare la garanzia, tempistiche e modalità di dettaglio con cui la garanzia verrebbe onorata ed evidenze, anche documentali, in merito alla capacità patrimoniale e finanziaria per onorare detta garanzia;
- in data 8 aprile 2020 Sorgente SGR, in riscontro, e avanzando dubbi sulla validità del patto di riacquisto/*put option* tra Nova Re e Main Source S.A., ha dedotto in particolare che: *"al riguardo occorre premettere che il soggetto che, in ultima istanza, ha assunto il rischio di inadempienza del SIF HTBF Euro all'obbligo di pagamento del prezzo di riacquisto dei titoli da Voi sottoscritti è Sorgente Group Italia S.p.A., come a Voi noto entità riferibile al prof. Valter Mainetti al pari del gestore dello stesso SIF HTBF Euro, Main Source S.A."*,
- veniva altresì comunicato che: *"Sorgente Group Italia S.p.a., infatti, ha assunto impegno del tutto speculare a quello da Voi attivato nei confronti del Fondo Donatello Comparto Tulipano, contro-garantendo il Comparto per il medesimo importo di Euro 6 milioni oltre il rendimento maturato per il caso di escussione da parte della Vostra Società. Va da sé che la scrivente, nella predetta qualità, ha puntualmente e tempestivamente attivato, in data 11 marzo 2020, a seguito della Vostra iniziativa, la contro-garanzia di Sorgente Group Italia S.p.a."*.
- In data 16 aprile 2020 Nova Re ha quindi inviato una ulteriore lettera di riscontro, con cui:
  - prende atto del fatto che Sorgente sgr non dispone delle informazioni richieste in quanto per Sorgente sgr non sarebbe stato possibile finalizzare le relazioni di gestione aggiornate al 31 dicembre 2019 e rendere noto il NAV del Fondo Donatello Comparto Tulipano; richiede la trasmissione della documentazione quanto più aggiornata relativa al Fondo Donatello Comparto Tulipano e richiede conferma che dal 30 giugno 2018, data di riferimento dell'ultimo rendiconto periodico trasmesso a Nova Re non sono intervenute variazioni nell'entità del patrimonio;

- evidenza che i rapporti tra Sorgente Group Italia S.p.A. e Sorgente Sgr non sono noti a Nova Re e non sono giuridicamente rilevanti per Nova Re e respinge integralmente le eccezioni sollevate da Sorgente Group Italia S.p.A..

Da ultimo, in data 27 aprile 2020, Nova Re ha inviato una ulteriore comunicazione a Main Source S.A. richiedendo il rafforzamento delle proprie garanzie patrimoniali, tramite l'acquisizione di certe garanzie reali.

Si segnala infine che Nova Re ha conferito l'incarico allo Studio GLG & Partners per il recupero della somma investita nell'ambito del prestito obbligazionario in parola.

Si sottolinea come il *Management* di Nova Re si sia continuativamente e costantemente adoperato in una attività di richiesta di documentazione in merito alla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo HTBF -€ ed in merito agli attivi detenuti dal Fondo stesso, e di ricognizione ed analisi della documentazione pervenuta.

In particolare, nell'attività di acquisizione della documentazione relativa al Fondo HTBF - € e nella definizione di talune *assumptions* di base ai fini del processo valutativo degli strumenti finanziari, il *Management* di Nova Re si è avvalso in maniera rilevante delle comunicazioni pervenute da Main Source S.A..

Main Source, S.A. oltre ad aver trasmesso a Nova Re il bilancio del Fondo HTBF - € al 31 dicembre 2017, sottoposto a revisione contabile da parte della società di revisione PKF in data 05 marzo 2020, le valutazioni delle partecipazioni societarie e degli attivi immobiliari detenuti dal Fondo HTBF-€ eseguite da Duff & Phelps al 31 dicembre 2018 ed altri dati contabili aggiornati al 30 giugno 2018 ed al 31 dicembre 2018, ha confermato, quale *assumption* di base, che il patrimonio del Fondo HTBF - € non ha, a partire dal 1 gennaio 2018, subito alterazioni, non avendo lo stesso compiuto nuovi rilasci di garanzie rispetto a quanto già in essere, né effettuato dismissioni e/o rimborsi di capitale ai quotisti.

In base alla documentazione resasi progressivamente disponibile, integrando le informazioni in proprio possesso, Nova Re ha strutturato un processo di valutazione delle obbligazioni ai fini del bilancio al 31 dicembre 2019 che partisse dal presupposto delle mutate condizioni del Fondo HTBF-€ rispetto al 31 dicembre 2018 ed intendendo quindi pervenire ad una stima del *fair value* dell'investimento obbligazionario in considerazione della particolare situazione emersa sul Fondo al 31 dicembre 2019.

La stima del *fair value* delle obbligazioni ha seguito approcci valutativi applicati alle attività finanziarie deteriorate (cosiddetti *Non Performing Loan* o NPL), in particolare stimando, sulla base delle informazioni disponibili e di puntuali e motivate *assumptions*, l'*exit price* dell'obbligazione in relazione al valore di cessione forzata dei beni inclusi nel patrimonio del Fondo e posti a garanzia dell'attività finanziaria deteriorata. Tale metodologia valutativa risulta coerente con l'intenzione di avviare specifiche azioni di recupero della propria posizione creditoria, da esperire anche in sede giudiziaria.

In tale metodologia di valutazione, il *fair value* delle obbligazioni viene determinato come valore attuale del prezzo di cessione degli asset posseduti dal fondo e posti a garanzia, considerato pro-



quota per la percentuale di partecipazione al totale delle passività della società debitrice. Il *fair value* delle obbligazioni è quindi stimato come pari al valore del *Judicial Market Value* (JMV), attualizzato in base al periodo stimato di durata della procedura di recupero. Il processo valutativo si è basato su assunzioni dei parametri riscontrabili sul mercato, selezionati ed imputati con un approccio prudenziale che ha condotto ad una stima del *fair value* delle obbligazioni ai fini della predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2019, in un ammontare pari a 5.041 migliaia di Euro.

Con riferimento, invece, alla valorizzazione del Diritto aggiuntivo (successiva voce 7. Attività per strumenti derivati, delle presenti note esplicative) in considerazione del mancato riscontro da parte di Main Source a fronte dell'esercizio dell'opzione put avvenuto da parte di Nova Re nel mese di gennaio 2020, ai fini della predisposizione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, è stato stimato pari a zero il *fair value* dello strumento derivato, annullando quindi, con contropartita conto economico, il valore che era stato rilevato al 31 dicembre 2018.

Con riferimento infine alla garanzia aggiuntiva rilasciata da Sorgente SGR in nome e per conto del Fondo Tulipano comparto Donatello, ai fini della predisposizione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, coerentemente con l'approccio seguito nei precedenti esercizi, non ha rilevato alcun *asset* in bilancio coerentemente con le indicazioni dello IAS 37 per i *contingent assets* che impongono di non valorizzare simili diritti fino alla certezza dell'esito positivo del *claim* avanzato. Tale impostazione introduce un ulteriore fattore di prudenza, nella stima della posizione, implicito nello IAS 37. Per ulteriori informazioni si rimanda al paragrafo Stime e Assunzioni incluso al capitolo Criteri di valutazione e principi contabili delle presenti Note esplicative.

La voce Attività finanziarie al *fair value* include altresì gli investimenti delle temporanee eccedenze di liquidità sottoscritti dalla Società in quote di fondi comuni di investimento (fondi di OICR, quote di OICR o portafogli di quote di OICR) gestiti da primari gestori patrimoniali qualificati. Nel corso del 2019 la Società ha liquidato 3.390 migliaia di Euro in tale tipologia di strumenti.

La voce include, infine, il valore del corrispettivo spettante alla società in base ai termini dell'opzione di riacquisto concessa alla controparte Hotel alla Salute S.r.l. nell'ambito della transazione avente ad oggetto l'acquisizione di un complesso immobiliare a destinazione alberghiera sito in Verona. Questo in quanto la presenza dell'opzione di riacquisto non permette di considerare trasferito il controllo sul complesso immobiliare, ma impone di rappresentare l'operazione quale un'attività finanziaria da rappresentare in base al principio IFRS 9. La voce include anche gli importi relativi ai canoni di locazione maturati nel periodo e non ancora incassati; ricavi da locazione e costi inerenti tale immobile sono classificati alla voce 23. Proventi e oneri finanziari netti.

Nota 8. Attività per strumenti derivati

	Opzione put	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2019	1.243	1.243
Incrementi	0	0
Decrementi	0	0
Adeguamento al <i>fair value</i>	(1.243)	(1.243)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



La voce include la valorizzazione del sopra citato Diritto aggiuntivo concesso da Main Source S.A. con riferimento al prestito obbligazionario sottoscritto nel 2017 per nominali 6 milioni di Euro.

Alla luce dei fatti evidenziati alla voce 6. Attività finanziarie al *fair value*, il valore di tale strumento finanziario derivato è stato adeguato al *fair value* al 31 dicembre 2019, ritenuto pari a zero subendo pertanto un decremento pari a 1.243 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2018 (operazione con parti correlate).

#### Nota 9. Crediti e altre attività correnti

La voce include attività finanziarie valutate al costo ammortizzato composte da crediti commerciali, crediti tributari e altri crediti come di seguito meglio dettagliato.

	31/12/2019	31/12/2018
Crediti verso conduttori	575	356
Crediti verso società controllate	13	0
Crediti verso clienti sottoposti al controllo delle controllanti	3	12
Fondo a copertura perdite	(248)	(248)
<i>Crediti verso clienti netti</i>	343	120
Crediti finanziari verso terzi	0	1.000
Crediti tributari	498	849
Crediti finanziari verso controllata	130	0
Capex contribution – quota corrente	122	122
Ratei e risconti attivi	37	173
Altri crediti	110	6
Crediti verso controllata da consolidato fiscale	107	58
Depositi cauzionali	1	1
<b>Totale</b>	<b>1.348</b>	<b>2.329</b>

#### Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 343 migliaia di Euro (120 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e sono composti principalmente da:

- crediti verso conduttori degli immobili di proprietà per 327 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 300 migliaia di Euro.
- crediti derivanti dalla precedente proprietà completamente svalutati per 248 migliaia di Euro (valore invariato rispetto al precedente esercizio);
- crediti verso la controllata Cortese Immobiliare per riaddebito di costi per Euro 13 migliaia;
- crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Tiziano Comparto San Nicola per 2 migliaia di Euro e crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Donatello Comparto Tulipano per 0,5 migliaia di euro (operazioni con parti correlate).

Con riferimento al fondo a copertura perdite si riporta di seguito la movimentazione del periodo.

Fondo svalutazione Crediti	
Saldo al 31/12/2018	(248)
Accantonamenti	0
Rilascio	0
Utilizzo	0
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>(248)</b>

La Società prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

### Crediti tributari

Correnti	31/12/2019	31/12/2018
Crediti verso Erario per IVA	453	789
Crediti verso Erario per imposte	32	32
Altri crediti tributari	13	28
<b>Crediti tributari correnti</b>	<b>498</b>	<b>849</b>

I crediti tributari presentano un saldo pari a 498 migliaia di Euro (849 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2019 per 453 migliaia di Euro (789 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018); la riduzione rispetto al periodo precedente è imputabile agli utilizzi in compensazione dei pagamenti di taluni contributi, ritenute e tributi dovuti nel 2019;
- crediti IRAP per 32 migliaia di Euro;
- crediti tributari verso altri per 13 migliaia di Euro; si segnala che nel 2019 è stato rimborsato da parte dell'Agenzia delle Entrate un credito pari a 28 migliaia di Euro relativo una richiesta di rimborso IRES per IRAP deducibile riferita all'anno 2007.

### Crediti finanziari verso controllata

La voce, pari a 130 migliaia di Euro, fa riferimento al finanziamento fruttifero erogato alla controllata Cortese Immobiliare S.r.l. nel mese di maggio 2019 con durata pari a un anno e rinnovabile (operazione con parti correlate).

### Capex contribution- quota corrente

La voce fa riferimento alla quota entro l'esercizio successivo del *capex contribution* erogato nel 2018 al cliente OVS per l'immobile di Milano, Via Spadari per 122 migliaia di Euro. Tale importo fa riferimento alla quota che verrà portata a riduzione dei ricavi da locazione nel 2020.

## Ratei e risconti attivi

<b>Correnti</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Risconti consulenze finanziarie	0	68
Ratei attivi	8	0
Costi differiti per acquisto asset	0	53
Risconti gestione immobiliare	20	40
Altri risconti	9	12
<b>Ratei e risconti attivi correnti</b>	<b>37</b>	<b>173</b>

La voce Risconti gestione immobiliare pari a 20 migliaia di Euro (40 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) afferisce principalmente al costo delle assicurazioni per 19 migliaia di Euro.

La voce altri risconti pari a 9 migliaia di Euro (12 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) afferisce principalmente alle quote di assicurazioni per il personale e a contributi associativi di competenza dell'esercizio successivo.

## Crediti finanziari verso terzi

I crediti finanziari verso terzi presentavano un saldo pari a 1.000 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018 e si riferivano all'anticipo sul prezzo di un hotel sito in Verona di complessivi 4.024 migliaia di Euro corrisposto in favore di Hotel alla Salute S.r.l. in data 27 ottobre 2018 nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale subordinata al verificarsi delle condizioni sospensive. Il closing di tale operazione è avvenuto nel mese di maggio 2019 e pertanto l'anticipo è stato portato a riduzione del prezzo corrisposto.

## Altri crediti

<b>Crediti verso altri</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Anticipi a fornitori terzi	81	0
Altri crediti verso parti correlate	24	4
Altri crediti	5	2
<b>Crediti verso altri</b>	<b>110</b>	<b>6</b>

I crediti verso altri, pari a 110 migliaia di Euro (6 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018), rappresentano principalmente:

- o credito verso Sorgente Group Italia S.p.A per 3 migliaia di euro e verso Sorgente SGR per 1 migliaia di euro derivanti dal passaggio di due risorse dalle società sopra citate a Nova Re (operazione tra parti correlate);
- o anticipo al *general contractor* con riferimento ai lavori di riqualificazione dell'immobile di Via Zara per 81 migliaia di Euro;
- o crediti verso Sorgente REM per 24 migliaia di Euro iscritti a fronte di debiti per fatture da ricevere (operazione tra parti correlate).

### Crediti verso controllata da consolidato fiscale

Il credito pari a 107 migliaia di Euro fa riferimento all'importo iscritto nei confronti della controllata Cortese Immobiliare S.r.l. in applicazione del contratto di consolidato fiscale in essere a partire dall'esercizio 2018 (operazione con parti correlate).

*Nota 10. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti*

	31/12/2019	31/12/2018
Depositi bancari e postali	440	2.795
Conti correnti vincolati	34	5.215
Denaro e valori in cassa	1	1
<b>Totale</b>	<b>475</b>	<b>8.011</b>

Ammontano complessivamente a 475 migliaia di Euro (8.011 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e sono rappresentate principalmente da depositi bancari e postali per 475 migliaia di Euro.

**PATRIMONIO NETTO**

## Nota 11. Patrimonio Netto

(Valori in Euro)

Descrizione variazioni	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile(Perdita) del periodo	Totale
<b>Saldo al 1/1/2019</b>	<b>35.536.700</b>	<b>34.206.006</b>	<b>982.200</b>	<b>51.695</b>	<b>(3.195.891)</b>	<b>(23.491)</b>	<b>(2.427.542)</b>	<b>1.680.243</b>	<b>66.809.920</b>
Destinazione risultato 2018	0	0	1.596.231	84.012	0	0	0	(1.680.243)	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	(12.243.618)	5.271.985	6.971.633	0	0	0	0	0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0	0	3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario	0	(769.244)	0	0	0	0	0	0	(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(267.406)	0	0	0	(267.406)
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	55.257	0	0	0	55.257
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.588.339)	0	0	0	(1.588.339)
Assegnazione bonus share	0	0	0	0	1.477.912	0	(1.477.912)	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	0	(77.384)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	304.208	304.208
Totale utile/perdita complessiva					(82.747)	5.364	0	304.208	226.824
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>37.274.898</b>	<b>22.931.342</b>	<b>7.850.416</b>	<b>7.107.340</b>	<b>(3.601.214)</b>	<b>(18.127)</b>	<b>(3.905.454)</b>	<b>304.208</b>	<b>67.943.410</b>

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 37.275 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 ed è costituito da n. 11.012.554 azioni ordinarie.

In data 7 maggio 2019 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha esaminato le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione all'ordine del giorno, come di seguito rappresentato e: **(i)** ha approvato all'unanimità il Bilancio 2018 e **(ii)** ha deliberato:

- di accantonare a riserva legale una parte della riserva sovrapprezzo azioni pari ad Euro 6.972 migliaia di Euro, in misura necessaria per raggiungere il quinto del capitale sociale esistente alla data dell'Assemblea, pari a 7.107 migliaia di Euro;
- di accantonare a riserva da *fair value* una parte della riserva sovrapprezzo azioni pari a 5.272 migliaia di Euro, in misura necessaria per raggiungere l'importo delle plusvalenze della Società, pari a 7.850 migliaia di Euro;
- di distribuire, a valere sulla quota residua disponibile e distribuibile della riserva sovrapprezzo azioni, un dividendo straordinario (al lordo delle eventuali ritenute di legge) di 0,07 Euro per ciascuna azione ordinaria in circolazione alla data della *record date* per la legittimazione al pagamento del dividendo di cui all'art. 83-terdecies del D. Lgs. n. 58/98 individuata dal Consiglio di Amministrazione (con esclusione dal computo delle azioni proprie in portafoglio a quella data).

In data 10 maggio 2019 la Società ha perfezionato l'acquisizione dell'Immobile di Verona al prezzo complessivo di 7.500 migliaia di Euro corrisposto: (i) con riferimento alla quota di proprietà del 46,352%, tramite l'emissione da parte della Società in favore di Hotel alla Salute S.r.l. di n. 634.379 nuove azioni ordinarie al prezzo di Euro 5,48, per un controvalore complessivo di 3.476 migliaia di Euro, e (ii) con riferimento alla restante quota di proprietà del 53,648%, tramite compravendita a fronte del riconoscimento di un prezzo in favore di Hotel alla Salute S.r.l., complessivamente pari ad 4.024 migliaia di Euro, di cui 1.000 migliaia di Euro anticipato dalla Società in data 27 dicembre

2018, 1.219 migliaia di Euro versato in data 10 maggio 2019 e il saldo mediante accollo del debito in linea capitale (corrispondente ad 1.805 migliaia di Euro) gravante sull'Immobile di Verona.

A seguito della emissione delle n. 634.379 nuove azioni rinvenienti dal menzionato aumento di capitale in natura deliberato in data 27 dicembre 2018, il capitale sociale della Società è quindi pari ad 37.275 migliaia Euro diviso in n. 11.012.554 azioni ordinarie.

La colonna Altre riserve, che include le variazioni della riserva negativa per costi da aumento di capitale, della riserva negativa per acquisto azioni proprie, della riserva di *cash flow hedge* e della riserva per piani di *performance share*, al 31 dicembre 2019 mostra una variazione netta di 405 migliaia di Euro attribuibile principalmente a:

- incremento della riserva negativa di *cash flow hedge* per 83 migliaia di Euro relativa al *mark to market* strumento derivato di copertura rischio tasso di interesse connesso al finanziamento bancario della Società Capogruppo (si rimanda alla nota 13. Debiti verso banche e altri finanziatori per maggiori dettagli). L'ammontare iscritto si riferisce alla porzione efficace del *mark to market* negativo dello strumento derivato al 31 dicembre 2019 e registrato alla voce 14. Passività per strumenti derivati per 1.589 migliaia di Euro;
- incremento netto di 110 migliaia di euro della riserva negativa per i) acquisto azioni proprie di cui 1.354 migliaia di Euro in relazione all'acquisto tramite un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale (deliberato in data 6 settembre 2019 dal Consiglio di Amministrazione) di massime n. 283.313 al prezzo di 4,78 e ii) l'assegnazione di *bonus share* agli azionisti aventi diritto in base alle condizioni previste dall'operazione di aumento di capitale per cassa del mese di agosto 2017, tale assegnazione designata come operazione tra soci ha comportato un giroconto dalla riserva negativa per azioni proprie per 1.479 migliaia di Euro alla voce Utili(Perdite) a nuovo;
- iscrizione di costi legati all'aumento di capitale per 267 migliaia di Euro sostenuti e direttamente riferibili all'operazione di aumento di capitale e per i quali, pertanto, sono state soddisfatte le condizioni per rilevarli a diretta riduzione del patrimonio netto. Le spese in oggetto includono costi direttamente riferibili all'operazione di emissione degli strumenti di capitale, tra i quali corrispettivi corrisposti a legali, fiscalisti ed altri professionisti;
- iscrizione della quota di *fair value* pari a 55 migliaia di Euro in accordo con l'IFRS 2 con riferimento alla valutazione dello strumento finanziario assegnato con l'approvazione del Piano di Performance Share 2019 - 2021 da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 7 maggio 2019 e che prevede l'assegnazione gratuita di massime n. 540.677 azioni proprie della Società a favore dei beneficiari individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti, tra gli organi delegati, direttore generale, dirigenti con responsabilità strategiche e quadri della Società.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è negativa ed ammonta a 18 migliaia di Euro ed è relativa agli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine ai sensi dello IAS 19.

Di seguito si riporta il prospetto ex art. 2427 numero 7-bis del Codice civile.

Descrizione	31/12/2019	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Dividendi	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale sociale</b>	37.275					
<b>Riserve di capitale:</b>						
Riserva da sovrapprezzo azioni	22.931	C	22.931			
<b>Riserve di utili:</b>						
Riserva di rivalutazione	0					
Riserva legale	7.107	B				
Riserva da <i>fair value</i>	7.850					
Riserva copertura perdite		B				
<b>Altre riserve:</b>						
Costi per aumento di capitale	(2.090)					
Riserva di cash flow hedge	(1.418)					
Riserva Shared based payments	55					
Riserva negativa per acquisto azioni proprie	(149)					
Altre componenti di conto economico complessive	(18)					
<b>Utili (Perdite) a nuovo</b>	<b>(3.905)</b>					
<b>Utile(perdita) del periodo</b>	<b>304</b>					
<b>Totale</b>	<b>67.943</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Quota non distribuibile			7.455			
Residua quota distribuibile			15.476			

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci



**PASSIVO**
*Nota 12. Benefici per i dipendenti*

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2019.

	31/12/2019	31/12/2018
Debiti per TFR	154	114
<b>Totale</b>	<b>154</b>	<b>114</b>

Movimentazione Debiti per TFR

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo iniziale	114	55
Utili/Perdite attuariali	(7)	23
Utilizzo	(43)	(11)
Accantonamenti	89	46
Oneri finanziari IAS 19	1	1
<b>Totale</b>	<b>154</b>	<b>114</b>

Il saldo finale, pari a 154 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 (114 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018), riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 89 migliaia di Euro (46 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) tra i costi del personale, per 1 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 7 migliaia di Euro (23 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2018) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%
Probabilità di dimissioni	5%

IPOTESI FINANZIARIE	31/12/2019
Tasso annuo di attualizzazione	0,77%
Tasso annuo di inflazione	1,20%
Tasso annuo incremento TFR	2,40%
Tasso annuo di incremento salariale	3,00%

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

In particolare, occorre notare come:

- il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con *duration* 10+ rilevato alla data della valutazione;
- il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice Civile è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- Il tasso annuo di incremento salariale applicato esclusivamente per le Società con in media meno di 50 dipendenti nel corso del 2006 è stato determinato in base a quanto comunicato dai Responsabili della Società.

Alla data del 31 dicembre 2019 l'organico della Società è composto da n. 11 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2019	31/12/2018
Dirigenti	3	3
Quadri	4	5
Impiegati	4	3
<b>Totale</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

Divisione per media annua	2019	2018
Dirigenti	3	3,2
Quadri	4,3	4,3
Impiegati	3,3	2,6
<b>Totale</b>	<b>10,6</b>	<b>10,1</b>

Nota 13. Debiti verso banche e altri finanziatori

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Non correnti</b>		
Mutui ipotecari	53.063	51.961
Debiti verso altri finanziatori	5.422	5.336
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti</b>	<b>58.485</b>	<b>57.297</b>
<b>Correnti</b>		
Mutui ipotecari	887	838
Debiti verso altri finanziatori	1.012	675
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori correnti</b>	<b>1.900</b>	<b>1.513</b>
<b>Totale</b>	<b>60.385</b>	<b>58.810</b>

Al 31 dicembre 2019 la Società ha in essere due contratti di mutuo ipotecari di cui uno con Unicredit, già in essere al 31 dicembre 2018, e uno con Imprebanca S.p.A..

Il debito residuo dei mutui ipotecari al 31 dicembre 2019 è pari a 53.950 migliaia di Euro al netto degli effetti del costo ammortizzato, di cui 887 migliaia di Euro entro l'esercizio e 53.063 migliaia di Euro oltre l'esercizio.

La variazione rispetto al 31 dicembre 2019 è di seguito illustrata:

- rimborso di 2.250 migliaia di Euro del mutuo Unicredit di cui rimborso anticipato di 1.500 migliaia di Euro il 1° ottobre 2019;
- erogazione, al netto dei costi, per 3.380 migliaia di Euro del mutuo da parte dell'istituto Imprebanca e rimborso per 150 migliaia nell'esercizio.

Il contratto con Imprebanca S.p.A. è stato stipulato nell'esercizio 2019 nell'ambito dell'operazione di acquisizione dell'Immobile di Verona al prezzo complessivo di 7.500 migliaia di Euro corrisposto: (i) con riferimento alla quota di comproprietà del 46,352%, tramite l'emissione da parte della Società in favore di Hotel alla Salute S.r.l. di n. 634.379 nuove azioni ordinarie al prezzo di Euro 5,48, per un controvalore complessivo di 3,5 milioni di Euro e (ii) con riferimento alla restante quota di comproprietà del 53,648%, tramite compravendita a fronte del riconoscimento di un prezzo in favore di Hotel alla Salute S.r.l., complessivamente pari 4.024 migliaia di Euro, di cui 1.000 di Euro anticipato dalla Società in data 27 dicembre 2018, 1.219 migliaia di Euro alla data del closing e il saldo mediante accollo del debito in linea capitale (corrispondente a 1.805 migliaia di Euro) gravante sull'Immobile di Verona. In relazione a tale operazione e al suddetto accollo la Società ha stipulato un contratto di mutuo ipotecario con l'istituto Imprebanca S.p.A. con scadenza il 30 giugno 2027 che è stato erogato per 3,4 milioni di Euro in data 16 luglio 2019; in pari data è stato rimborsato interamente e anticipatamente il debito accollato.

Il contratto di mutuo ipotecario con Unicredit è stato perfezionato nel 2017, per originari 74,5 milioni di Euro, su una porzione consistente del proprio portafoglio immobiliare, comprendente i cespiti di Milano (Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2, Corso San Gottardo n. 29 - 31 e Via Vittor Pisani n. 19) e di Roma (Via Zara), a destinazione d'uso prevalentemente direzionale.

I suddetti immobili costituiscono l'86% del valore di mercato del portafoglio immobiliare della società al 31/12/2019 e l'81% del valore di mercato del portafoglio immobiliare del Gruppo.

La durata del finanziamento è stata fissata a cinque anni dalla data di erogazione, e precisamente al 29 dicembre 2022.

Il tasso di interesse su base annua applicato da Unicredit al finanziamento è pari all'Euribor 6 mesi + uno spread pari al 2,50%.

Il finanziamento è accompagnato da clausole standard - anche di garanzia - per operazioni di analoga natura e importo, con impegni finanziari da verificarsi semestralmente, tra i quali:

- i) LTV (sia riferito all'intero portafoglio immobiliare sia riferito ai singoli immobili) pari o minore al 70% fino a dicembre 2019 e al 65% da gennaio 2020 fino alla data di scadenza;
- ii) ISCR (rapporto tra EBITDA e gli interessi netti) superiore a 1,35x.

A seguito del mancato rispetto del covenant ISCR al 30 giugno 2019 la Società ha provveduto ad iniziare le interlocuzioni con Unicredit; tale confronto è proseguito sino al mese di dicembre 2019 quando Unicredit ha accettato le richieste della Società con una lettera di consenso ai seguenti aspetti:

(i) un waiver relativo alla facoltà di eccepire l'evento di risoluzione previsto dal contratto di finanziamento, quale conseguenza della violazione dell'impegno di Nova Re al mantenimento dell'impegno finanziario relativo all'indice ISCR in misura pari a 1,35x alla data del 30 giugno 2019 (data in cui l'ISCR risultava essere pari a 0,1, così come pubblicato nella relazione finanziaria semestrale e comunicato ad Unicredit in data 11 ottobre 2019) nonché dell'eventuale violazione dell'impegno al mantenimento dell'ISCR in misura pari a 1,35x alla data del 31 dicembre 2019;

(ii) una modifica del piano di rimborso del contratto di finanziamento, che prevede il pagamento di rate semestrali di ammortamento dell'importo di 500 migliaia di Euro ciascuna, corrispondendo per le sole date di pagamento ricadenti il 31 dicembre 2019 ed il 30 giugno 2020, un importo da rimborsare pari ad 250 migliaia di Euro ciascuna e pagamento alla data di scadenza di un importo non superiore al 94% del finanziamento.

(iii) il consenso alla rimodulazione del valore nozionale degli Accordi di Hedging per effetto delle modifiche al piano di ammortamento del finanziamento.

Di seguito si riportano i risultati della verifica semestrale del rispetto dei *covenants* del finanziamento.

parametro	Limiti	Esito
LTV	pari o minore al 70% fino al 31/12/2019	53,16%
LTV Globale	pari o minore al 70% fino al 31/12/2019	49,28%
ISCR* (rapporto tra EBITDA e interessi netti)	superiore a 1,35x	0,2x

\*L'ISCR è calcolato considerando interessi netti, commissioni e costi di chiusura *hedging*. Alla luce del *waiver* concesso da Unicredit in data 20 dicembre 2019 il parametro risulta rispettato alla data del 31/12/2019

La voce Debiti verso altri finanziatori fa riferimento per 6.434 migliaia di Euro, di cui 1.012 migliaia di Euro entro l'esercizio e 5.422 migliaia di Euro oltre l'esercizio relativi a i) il debito verso Unicredit Leasing per il contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 (4.630 migliaia di Euro oltre l'esercizio e 706 migliaia entro l'esercizio) e ii) passività finanziarie per lease relative ai contratti di locazione passiva dell'immobile di Roma, Via Tritone 132 dove ha sede la Società e i contratti di lease delle auto aziendali (792 migliaia di Euro oltre l'esercizio e 306 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo) .

Si riportano di seguito, ai sensi dello IAS 7 "Rendiconto finanziario", le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento (incluse le passività per strumenti derivati). La tabella consente di riconciliare i flussi monetari esposti nel Rendiconto finanziario con il totale delle variazioni registrate nell'esercizio dalle poste patrimoniali che concorrono all'indebitamento finanziario netto. Il prospetto include anche le variazioni delle passività per strumenti finanziari derivati analizzati alla successiva voce 14. Passività per strumenti derivati.

	Flussi non monetari						31/12/2019
	31/12/2018	Flusso monetario	Variazioni di fair value	Variazioni costo ammortizzato	IFRS 16 prima applicazione	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	57.297	(49)	0	230	1.867	(861)	58.485
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.513	(1.805)	0	0	343	1.849	1.900
Passività per strumenti derivati non correnti	1.014	0	(6)	0	0	0	1.008
Passività per strumenti derivati correnti	553	0	27	0	0	0	580
<b>Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento</b>	<b>60.377</b>	<b>(1.854)</b>	<b>22</b>	<b>230</b>	<b>2.210</b>	<b>988</b>	<b>61.973</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(8.011)	7.536	0	0	0	0	(475)
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>52.366</b>	<b>5.683</b>	<b>22</b>	<b>230</b>	<b>2.210</b>	<b>988</b>	<b>61.498</b>

Di seguito si riporta, ai sensi dell'IFRS 7, l'analisi delle scadenze per le passività finanziarie:

Passività	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	60.385	1.900	6.079	50.664	1.742

Nota 14. Passività per strumenti derivati

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Non correnti</b>		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	1.008	1.014
<b>Passività per strumenti derivati non correnti</b>	<b>1.008</b>	<b>1.014</b>
<b>Correnti</b>		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	581	553
<b>Passività per strumenti derivati correnti</b>	<b>581</b>	<b>553</b>
<b>Passività per strumenti derivati</b>	<b>1.589</b>	<b>1.567</b>

Le passività per strumenti derivati rappresentano il *mark to market* al 31 dicembre 2019 del contratto derivato per copertura dal di fluttuazione del rischio tasso di interesse del finanziamento Unicredit, stipulato in data 29 gennaio 2018.

Si precisa che l'operazione in oggetto è conforme agli obiettivi ed alle strategie di gestione del rischio della Società; l'obiettivo che quest'ultima intende perseguire attraverso l'operazione designata in *cash flow hedge* è quella di mitigare la propria esposizione al rischio derivante dalle variazioni dei tassi di interesse relativi al finanziamento sottoscritto con Unicredit S.p.A.

Nello specifico, la Società ha l'impegno di corrispondere semestralmente un tasso fisso pari allo 0,796 annuo su un nozionale pari al debito residuo del finanziamento e a ricevere il tasso Euribor a 6 mesi sullo stesso nozionale. Il contratto prevede la presenza di un *floor* sul tasso variabile, in particolare qualora l'Euribor a 6 mesi risulti inferiore al *floor* di 2,5%, il tasso da considerare per la determinazione dei flussi sarà pari al -2,50%. Il perfezionamento del contratto ha, inoltre, previsto il rilascio di ulteriori garanzie e, in particolare, la costituzione di un deposito vincolato su un conto corrente dedicato per un importo corrispondente all'ammontare dei costi operativi della Società e degli interessi del finanziamento di competenza di un semestre.

Il *mark to market* negativo dello strumento derivato è pari a 1.589 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 ed è stato iscritto per la quota efficace, pari ad Euro 1.418 migliaia nella riserva di *cash flow hedge* inclusa nella voce Altre riserve e per la quota inefficace per 60 migliaia di Euro positivi alla voce 23. Proventi (oneri) finanziari netti (231 migliaia di Euro negativi al 31 dicembre 2018).

Come indicato precedentemente alla voce 13. Debiti verso banche e altri finanziatori, nel mese di dicembre 2019 è stato ridotto, in accordo con Unicredit, il nozionale del derivato per allinearli al debito residuo del finanziamento i cui flussi di cassa per interessi sono coperti dallo strumento

derivato in oggetto; operazione resasi necessaria in quanto nel mese di ottobre 2019 è stato effettuato un rimborso anticipato per 1,5 milioni di Euro del finanziamento.

Di seguito si riporta, ai sensi dell'IFRS 7, l'analisi delle scadenze delle passività per strumenti derivati.

	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Passività per strumenti derivati	1.589	581	541	467	-

#### Nota 15. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2019.

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Correnti</b>		
Debiti verso fornitori	2.610	1.407
Altri debiti	305	291
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	274	292
Debiti tributari	91	88
Debiti verso istituti di previdenza	63	57
Ratei e risconti passivi	40	46
<b>Totale</b>	<b>3.383</b>	<b>2.181</b>

#### Debiti verso fornitori

La voce presenta un saldo pari a 2.610 migliaia di Euro (1.407 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e si riferisce a debiti per fatture ricevute per 721 migliaia di Euro ed a fatture e note di credito da ricevere per 1.889 migliaia di Euro. Il significativo incremento della voce è da ricollegare agli importanti lavori di riqualificazione e ristrutturazione degli immobili di Bari, Via Dioguardi e Roma, Via Zara.

#### Altri Debiti

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Altri debiti</b>		
Debiti verso il personale	75	120
Debiti verso Amministratori	66	84
Debiti verso Sindaci	70	25
Altri debiti	84	53
Debiti verso Organismo di Vigilanza	10	10
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>305</b>	<b>292</b>

Gli Altri debiti ammontano a 305 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019, a fronte di un saldo di 292 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018, e sono composti prevalentemente da:

- debiti verso il personale per 75 migliaia di Euro relativi a note spese, ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2019;
- debiti per emolumenti a sindaci e amministratori, rispettivamente per 70 e 66 migliaia di Euro (operazione con parti correlate);
- altri debiti per 84 migliaia di Euro (53 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018);
- il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 10 migliaia di euro.

### Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

La voce presenta un saldo pari a 274 migliaia di Euro (292 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e riferisce principalmente a:

- debiti verso Polimnia Real Estate Systems S.r.l. per 128 migliaia di Euro concernenti debiti servizi di *property* e *facility management* di cui 80 migliaia di Euro per fatture da ricevere (operazioni con parti correlate);
- debiti per fatture da ricevere da Tiberia S.r.l. per 75 migliaia di euro concernenti il canone di locazione del quarto trimestre 2019 degli spazi attrezzati della sede della Società in Via del Tritone 132, Roma e il saldo degli oneri accessori per la restante parte per 43 migliaia di Euro di cui 6 migliaia per di Euro per fatture da ricevere (operazioni con parti correlate);
- debiti verso Sorgente SGR Fondo Donatello Comparto Tulipano per 8 migliaia di Euro concernenti le commissioni per il rilascio della garanzia su obbligazioni Fondo HTBF-€, (operazioni con parti correlate);
- debiti per fatture da ricevere da Sorgente R.E.M. S.p.A. per riaddebito di servizi centralizzati per 20 migliaia di Euro (operazioni con parti correlate).

### Debiti tributari

<b>Correnti</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Altri debiti tributari	91	88
<b>Debiti tributari correnti</b>	<b>91</b>	<b>88</b>

I debiti tributari presentano un saldo pari a 91 migliaia di Euro (88 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e sono relativi alle ritenute su redditi di lavoro dipendente e autonomi pagate nei primi mesi del 2020.

### Debiti verso istituti di previdenza

<b>Debiti verso istituti di previdenza</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Debiti verso INPS	57	53
Debiti verso INAIL	2	3
Enti previdenziali vari	4	1
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza</b>	<b>63</b>	<b>57</b>

I debiti verso istituti di previdenza ammontano ad 63 migliaia di Euro (57 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2019 pagati nel mese di gennaio 2020.



### **Rischi e impegni**

I rischi a cui è soggetta la Società e le relative mitigazioni sono ampiamente illustrati nell'ambito del paragrafo relativo alla gestione dei rischi.

In merito al finanziamento contratto da Nova Re con Unicredit S.p.A, è stato concordato con l'istituto di credito quanto segue:

- ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto del rifinanziamento per 149 milioni di Euro;
- pegno sui conti correnti bancari operativi legati al contratto di finanziamento e al contratto IRS per copertura dal rischio di oscillazione del tasso di interesse con eccezione del conto sul quale saranno riversati gli ammontari da distribuire come dividendi.

In merito al mutuo ipotecario acceso nell'esercizio con la controparte Imprebanca S.p.A. si segnalano le seguenti condizioni:

- ipoteca di primo grado sull'immobile di Verona oggetto del finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto.

**CONTO ECONOMICO**
*Nota 16. Ricavi da locazioni*

	31/12/2019	31/12/2018
Locazioni immobiliari	4.748	5.956
Riaddebiti a conduttori	102	238
<b>Ricavi da locazione</b>	<b>4.850</b>	<b>6.194</b>

La voce pari a 4.850 migliaia di Euro riflette i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

La variazione dei ricavi da locazioni immobiliari, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è riferibile ai seguenti fattori:

- nel 2018 erano inclusi i canoni da locazione per 1.018 migliaia di Euro riferiti all'immobile di Milano, Via Pisani ceduto il 31 luglio 2018;
- con riferimento all'immobile di Bari, Via Dioguardi per il primo semestre 2019 i canoni di competenza sono stati pari ad Euro 240 migliaia di Euro mentre nel primo semestre 2018 gli stessi ammontavano ad Euro 541 migliaia; la variazione è imputabile parzialmente dal cambio di conduttore e riduzione del canone e parzialmente al fatto che per il primo semestre 2019 il contratto con il Ministero della Giustizia prevedeva un canone ridotto in ragione della contestuale effettuazione di importanti valorizzazioni all'immobile. Il canone contrattuale è entrato a regime a partire dal 1° luglio 2019 (963 migliaia di Euro su base annua);
- con riferimento all'immobile di Milano, Via Spadari i canoni da locazione riflettono il rilascio della quota di competenza di capex contribution a riduzione degli stessi per Euro 122 migliaia;
- i ricavi da locazione relativi all'immobile di Milano, C.so San Gottardo riflettono la variazione in riduzione del canone per il secondo semestre 2019 in seguito alla stipula, a febbraio 2020, del nuovo contratto di locazione con decorrenza 1 luglio 2019; in base all'IFRS 16 la modifica al contratto preesistente è stata contabilizzata come un nuovo lease operativo; i canoni di locazione, contrattualizzati in misura diversa per i due periodi contrattuali, sono stati linearizzati lungo tutto l'arco del contratto.

Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi conseguiti per immobile.

Immobile	31/12/2019	31/12/2018
Milano, Via Spadari	1.438	1.501
Milano, Via Cuneo	1.136	1.139
Milano, C.so San Gottardo	881	1.012
Roma, Via Zara	672	668
Bari, Via Dioguardi	723	855
Milano, Via Pisani	-	1.018
	<b>4.850</b>	<b>6.194</b>

## Nota 17. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

I costi inerenti il patrimonio immobiliare ammontano ad Euro 1.159 migliaia al 31 dicembre 2019 e sono rappresentati nella seguente tabella per tipologia di costo e confrontati con il 31 dicembre 2018.

	31/12/2019	31/12/2018
IMU e TASU	540	674
Costi di <i>property, building e facility management</i>	100	180
Manutenzioni e spese di gestione locali	205	185
Imposte di registrazione contratti	11	88
Utenze	34	50
Consulenze legali, notarili e spese professionali	44	34
Assicurazioni	22	30
Pulizie locali	0	22
Consulenze immobiliari	70	17
Consulenze tecniche	4	8
Vigilanza e portierato	84	43
Altre imposte e tasse	35	0
Altri oneri	10	4
<b>Costi inerenti il patrimonio immobiliare</b>	<b>1.159</b>	<b>1.335</b>

I costi per IMU, TASI, imposte di registro, sono relativi alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare.

I costi di *property, building e facility management* sono relativi alle attività di gestione immobiliare ordinaria e amministrativa degli immobili in portafoglio svolta dalla parte correlate Polimnia Real Estate System S.r.l..

I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili mentre la voce utenze comprende le spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili; i costi per manutenzione includono 85 migliaia di Euro sostenuti verso la parte correlata Polimnia Real Estate System S.r.l.; i costi per spese professionali includono 5 migliaia di Euro verso Polimnia (operazioni con parti correlate).

I costi di vigilanza e portierato includono 40 migliaia di Euro verso Polimnia Real Estate System S.r.l.; la voce ha subito un significativo incremento in connessione agli interventi di riqualificazione presso gli immobili di Bari e Roma che hanno richiesto un presidio durante lo svolgimento degli stessi.

Le assicurazioni si riferiscono alle polizze *all risk* stipulate dalla Società con riferimento agli immobili in portafoglio.

## Nota 18. Costi di funzionamento

	31/12/2019	31/12/2018
Salari e stipendi	1.110	932
Oneri sociali	308	269
Trattamento di fine rapporto	92	55
Altri costi del personale	133	19
<b>Sub totale a) Costi del personale</b>	<b>1.643</b>	<b>1.275</b>
Emolumenti Amministratori	446	371
Consulenze finanziarie	263	554
Commissioni e spese bancarie	255	37
Consulenze legali e notarili	202	190
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	163	64
Consulenze amministrative	146	126
Altre consulenze	100	55
Emolumenti Collegio Sindacale	83	70
Costi di comunicazione e marketing	74	110
Consulenze immobiliari	74	123
Spese viaggio, trasporto e auto	74	64
Compensi revisori professionisti	60	53
Canoni e consulenze IT	55	0
Assicurazioni	40	15
Compensi <i>internal auditor</i>	26	24
Compensi Organismo di Vigilanza	21	10
Utenze	20	9
Commissioni per acquisto azioni proprie	11	12
Servizi generali, IT e HR	6	15
Consulenze tecniche	4	63
Canoni di locazione	0	188
Diversi	36	64
<b>Sub totale b) Costi generali</b>	<b>2.159</b>	<b>2.217</b>
<b>Costi di funzionamento</b>	<b>3.802</b>	<b>3.492</b>

Tale voce include i costi relativi alla normale operatività della Società, tra cui:

- i costi del personale ammontano a 1.643 migliaia di Euro (1.275 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018); tale variazione riflette il costo a regime dell'organico aziendale composto da 3 dirigenti, 4 quadri e 4 impiegati 31 dicembre 2019; la voce include anche i compensi del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili in quanto dipendente della Società;
- gli altri costi del personale includono, tra l'altro, costi connessi all'uscita di una risorsa dall'organico liquidati nel mese di luglio 2019. la voce include anche un costo pari a Euro 55 relativo al Piano di Performance Share 2019-2021 per i cui maggiori dettagli si rinvia al successivo paragrafo Piani di Incentivazione;
- sempre con riferimento al piano di incentivazione deliberato dall'Assemblea degli Azionisti, lo stesso prevede un bonus annuale; si segnala che al 31 dicembre 2019 non sono stati accantonati costi nel bilancio in quanto i risultati dell'esercizio evidenziano il mancato raggiungimento del *gate* di accesso a tale MBO costituito dal margine EBITDA pari al 90% dell'EBITDA di Budget;

- gli oneri relativi agli organi sociali sono pari a 529 migliaia di Euro (441 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) e così divisi: 393 migliaia di Euro sono gli emolumenti agli amministratori, 53 migliaia relativi a contributi previdenziali per emolumenti e 83 migliaia di Euro i compensi al collegio sindacale (operazioni con parti correlate);
- le consulenze finanziarie fanno principalmente riferimento a costi per *corporate broking*, costi per la predisposizione del nuovo Piano Industriale 2020-2024 e ai costi sostenuti per la ricerca relativa al titolo Nova Re pubblicata da Integrate SIM nel mese di maggio 2019;
- l'incremento delle commissioni bancarie è relativo al sostenimento di costi per l'uscita da taluni investimenti di liquidità, commissioni per gestione investimenti, commissioni per acquisto azioni proprie e *wavier fee* in relazione al contratto di mutuo ipotecario con Unicredit;
- la voce Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni include oneri accessori derivanti dai contratti di sublocazione stipulati con Tiberia S.r.l. per la sede di Roma in Via del Tritone per 97 migliaia di Euro e oneri per servizi centralizzati forniti da Sorgente R.E.M. S.p.A. per 50 migliaia di Euro (operazioni con parti correlate);
- i costi di comunicazione e *marketing* includono i costi derivanti dal contratto per servizi di media relations con Musa Comunicazione S.r.l. per 70 migliaia di Euro (operazione con parti correlate);
- i costi per servizi generali IT e HR includono costi sostenuti verso Sorgente SGR S.p.A. in a.s. sino al mese di maggio 2019 per 6 migliaia di Euro (operazione con parti correlate);
- i costi per spese viaggio, trasporto e auto includono costi per auto sostenuti da Sorgente SGR S.p.A. in a.s. e da Saites S.r.l. e ribaltati a Nova Re per 21 migliaia di Euro (operazioni con parti correlate);
- i canoni di locazione derivanti dai contratti di *lease* passivi per la sede di Roma, Via del Tritone e di Milano, Via Pisani (sino al 31 ottobre 2018) sono classificati alle voci Ammortamenti e Proventi/(Oneri) Finanziari al 31 dicembre 2019 in accordo con il principio di nuova applicazione IFRS 16 *Leases* pari (188 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018).

#### Nota 19. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2019.

	31/12/2019	31/12/2018
Plusvalenze da cessioni immobili	0	1.210
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>1.210</b>

Al 31 dicembre 2018 la voce includeva la plusvalenza netta realizzata con la vendita dell'immobile di Milano in Via Pisani avvenuta in data 31 luglio 2018 per 1,2 milioni di Euro.

#### Nota 20. Ammortamenti

La voce accoglie le quote di ammortamento per l'esercizio delle immobilizzazioni immateriali (2 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (432 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 1 migliaia di Euro.

L'ammortamento dei diritti d'uso fa riferimento, per 283 migliaia di Euro al diritto iscritto con riferimento al contratto di leasing passivo con Tiberia S.r.l. per la sublocazione della sede della Società Capogruppo ai sensi dell'IFRS 16 (operazione con parti correlate).

## Nota 21. Altri costi ed oneri

	31/12/2019	31/12/2018
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	687	184
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	67	106
Contributi associativi	51	41
Altri oneri	79	63
Costi per rilascio garanzie	15	15
<b>Totale Altri costi ed oneri</b>	<b>899</b>	<b>409</b>

La voce Adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari pari a 687 migliaia di Euro afferisce alle seguenti componenti:

- adeguamento al *fair value* degli investimenti classificati alla voce investimenti temporanei di liquidità in OCIR, fondi e Sicav iscritti alla voce 7. Attività finanziarie al *fair value* per 272 migliaia di Euro positivi e all'adeguamento al *fair value* per 284 migliaia di Euro positivi dei titoli obbligazionari in portafoglio, per nominali 6 milioni di Euro positivi cui si rimanda per maggiori informazioni;
- adeguamento al *fair value* per 1.243 migliaia di Euro negativi dello strumento finanziario derivato relativo al diritto aggiuntivo sul suddetto prestito obbligazionario, classificato alla voce 8. Attività per strumenti derivati cui si rimanda per maggiori informazioni.

Gli altri costi e oneri inclusi nella voce pari a 212 migliaia di Euro includono principalmente, oltre a quanto descritto in precedenza, costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti.

I contributi associativi fanno riferimento ai costi per le seguenti associazioni: EPRA, Civita, Assoimmobiliare e Assonime.

I costi per rilascio garanzia, pari a 15 migliaia di euro, sono riferiti alla garanzia rilasciata da Fondo Donatello Comparto Tulipano, come precedentemente descritto, con riferimento al prestito obbligazionario iscritto alla voce 6. Attività finanziarie al *fair value* (operazione con parti correlate); a tal proposito si segnala che in data 9 marzo 2020 Nova Re, con lettera inviata a Sorgente SGR S.p.A. in A.S. (e, per conoscenza, Main Source e Fondo HTBF-€, ha escusso la garanzia autonoma, richiedendo a Sorgente SGR (in qualità di gestore in nome e per conto del Fondo Donatello Comparto Tulipano) la corresponsione entro la data del 17 marzo 2020 del valore nominale delle obbligazioni (Euro 6 milioni), maggiorato del rateo degli interessi maturati.

## Nota 22. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2019	31/12/2018
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(50)	(2.600)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	3.104	5.289
<b>Totale</b>	<b>3.054</b>	<b>2.689</b>

La voce accoglie rivalutazioni e svalutazioni effettuate sul valore degli investimenti immobiliari in portafoglio sulla base delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti. Per il relativo commento si rinvia alla Nota 1. Investimenti Immobiliari.

Nota 23. Proventi/(Oneri) finanziari netti

	31/12/2019	31/12/2018
Proventi da attività finanziarie al <i>fair value</i>	293	0
Altri interessi attivi	76	152
Proventi da risoluzione <i>lease</i> Pisani	60	0
Interessi attivi da controlalite	2	0
Interessi attivi su conti correnti bancari e di mora	5	3
Ripristino valore partecipazioni in imprese controllate	343	0
<b>Proventi finanziari</b>	<b>779</b>	<b>155</b>
Interessi su finanziamenti bancari	(1.636)	(2.314)
Oneri su contratti derivati per copertura cambio	(551)	(1.071)
Interessi su <i>lease</i>	(140)	(118)
Oneri finanziari su attività finanziarie al <i>fair value</i>	(93)	0
Interessi passivi su altri debiti	(2)	(2)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(2.422)</b>	<b>(3.505)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>(1.643)</b>	<b>(3.350)</b>

La voce Proventi (Oneri) finanziari netti è negativa per 1.643 migliaia di Euro (negativa per 3.350 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) ed è composta principalmente da:

- la voce Proventi da attività finanziarie al *fair value* fa riferimento ai corrispettivi spettanti a Nova Re con riferimento al *lease* dell'hotel di Verona classificato alla voce 7. Attività finanziarie al *fair value* per il periodo intercorrente sino alla scadenza dell'opzione concessa al venditore dell'hotel come meglio indicato alla relativa nota esplicativa;
- interessi attivi pari a 76 migliaia di Euro relativi alla cedola incassata in data 30 giugno 2019 per il primo semestre con riferimento ai titoli obbligazionari in portafoglio classificati alla voce 7. Attività finanziarie al *fair value* pari a nominali 6 milioni di Euro emessi dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A. in nome e per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund (operazione con parti correlate);
- i proventi da risoluzione *lease* Pisani che derivano dal rilascio del diritto d'uso e della passività per *lease* alla data della risoluzione anticipata del contratto in data 31 ottobre 2019;
- interessi attivi per 2 migliaia di Euro maturati verso la controllata Cortese Immobiliare per un finanziamento fruttifero alla stessa erogato per 130 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019;
- proventi da ripristino del valore della partecipazione nella Cortese Immobiliare pari a 343 migliaia di Euro nel limite del costo di acquisto della partecipazione stessa come descritto alla voce 5. Partecipazioni in imprese controllate.
- interessi passivi per 1.636 migliaia di Euro sui mutui ipotecari Unicredit e Imprebanca;
- oneri netti su contratti derivati sullo strumento per copertura tasso di interesse per 551 migliaia di Euro di cui 43 migliaia di Euro per riallineamento del nozionale in seguito al rimborso anticipato del finanziamento per 1,5 milioni di Euro e 60 migliaia di Euro per quota inefficace positiva al 31 dicembre 2019;



- interessi passivi per 106 migliaia di Euro relativi al contratto di locazione finanziaria con Unicredit Leasing per l'immobile sito in Bari, Via Dioguardi;
- interessi passivi per 34 migliaia di Euro relativi ai contratti di leasing delle sedi di Roma, Milano e due auto aziendali di cui 30 migliaia di Euro verso Tiberia S.r.l. (operazione con parti correlate).
- oneri finanziari su attività finanziarie al *fair value* che fanno riferimento ai costi sostenuti sull'immobile di Verona per IMU, TASI, manutenzioni, costi di gestione e imposte di registro classificati in tale voce in coerenza i ricavi da locazione, come sopra descritto; tale voce include costi sostenuti verso Polimnia Real Estate System S.r.l. per 6 migliaia di Euro (operazione con parti correlate).

#### Nota 24. Imposte

	31/12/2019	31/12/2018
IRES	322	175
Rimborso IRES anni precedenti	14	0
Irap	0	0
<b>Totale</b>	<b>336</b>	<b>175</b>

La Società e la controllata Cortese Immobiliare hanno sottoscritto, nel mese di ottobre 2018, il contratto di consolidato fiscale e Nova Re, in qualità di consolidante, ha comunicato l'esercizio congiunto dell'opzione per il regime di tassazione del consolidato fiscale nazionale nel modello di dichiarazione dei redditi relativi all'anno 2017.

Per effetto del regime di tassazione opzionale adottato, Nova Re ha iscritto in bilancio l'importo di Euro migliaia 369, corrispondente all'IRES di segno positivo calcolata, all'aliquota vigente del 24%, sulla perdita fiscale conseguita dalla gestione imponibile. L'iscrizione è avvenuta a fronte di un credito verso la controllata Cortese Immobiliare per 48 migliaia di Euro (operazione con parti correlate) e a imposte differite attive per 322 migliaia di Euro.

Il credito verso la Cortese Immobiliare corrisponde all'IRES calcolata sul reddito imponibile della consolidata trasferito al consolidato fiscale che ha trovato compensazione con la perdita fiscale della consolidante. Le imposte differite attive corrispondono all'IRES, calcolata all'aliquota vigente del 24%, sul risultato fiscale negativo del consolidato.

La voce rimborso IRES anni precedenti fa riferimento a un rimborso per eccedenze IRES relativo all'anno di imposta 2007 ricevuto nel mese di dicembre 2019 da parte dell'Agenzia delle Entrate.

#### Piani di incentivazione

L'Assemblea degli Azionisti, nella riunione del 7 maggio 2019, ha approvato il piano di incentivazione denominato "Piano di *Performance Share* 2019-2021" che prevede l'assegnazione gratuita di massime n. 540.677 azioni proprie della Società Capogruppo a favore dei beneficiari individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti, tra gli organi delegati, direttore generale, dirigenti con responsabilità strategiche e quadri della Società.

Il Piano ha una durata triennale e l'assegnazione delle azioni ai beneficiari è subordinata al raggiungimento negli esercizi 2019-2021 di predeterminati obiettivi di *performance* individuati dall'organo amministrativo sulla base del piano industriale del Gruppo Nova Re, come verrà successivamente aggiornato, nonché al mantenimento del rapporto di lavoro con la Società al termine del periodo di *vesting*, corrispondente alla data della riunione consiliare di approvazione del bilancio consolidato dell'esercizio 2021.

In data 25 giugno 2019 il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha approvato il Regolamento Attuativo del Piano di Performance Share 2019-2021.

La Società ha conferito l'incarico per la valutazione dei diritti assegnati a una società indipendente. La valutazione dei diritti assegnati è stata realizzata riflettendo le condizioni di mercato finanziario valide alla data di valutazione e ha riguardato il *fair value* totale del piano che è influenzato dal numero dei diritti che andranno a maturazione secondo le regole previste dalle condizioni di performance oltre che dal *fair value* di ciascun diritto. La valutazione è stata effettuata considerando le componenti di *performance* comprese nel piano: i) la componente *market based* legata alla misurazione della *performance* della Società misurata in termini di posizionamento relativo rispetto al *Peer group* di riferimento; ii) la componente *non market based* legata al raggiungimento degli obiettivi rispetto ai *target* di piano. Per quanto attiene la componente *non market based*, in considerazione delle previsioni del Piano Industriale 2020-2024 che ha innalzato la soglia di difficoltà del raggiungimento delle *non-market condition* solo al raggiungimento di livelli di *over performance*, la Società ha ritenuto che la migliore stima alla data del 31 dicembre 2019, con riferimento esclusivamente alla componente di *non market condition* sia pari a numero zero strumenti che andranno a maturazione. La componente *market based* è stata stimata utilizzando la simulazione stocastica con il Metodo Monte Carlo. Con riferimento alla porzione di *fair value* degli strumenti legati alla *market condition*, essendo la probabilità di raggiungimento della stessa già considerata dall'*advisor* incaricato nella stima del *fair value* alla data di assegnazione, pari a complessivi 268 migliaia di Euro, è stato rilevato nel bilancio pro-rata temporis un costo pari a 55 migliaia di Euro iscritti alla voce Altri costi del personale con contropartita Altre riserve di patrimonio netto.

Tutte le informazioni riferite al Piano di Performance Share 2019-2021 sono descritte nel Documento Informativo redatto ai sensi dell'articolo 84-bis, comma 1, del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e in conformità allo Schema n. 7 dell'Allegato 3A al medesimo Regolamento, a disposizione del pubblico sul sito internet [www.novare.it](http://www.novare.it), Sezione Governance-Assemblea degli Azionisti.

Il Consiglio di Amministrazione del 25 giugno 2019 ha altresì approvato la proposta di MBO 2019, legando la maturazione dell'MBO 2019 al raggiungimento degli obiettivi di *performance* aziendali (generali e individuali) declinati, per ciascun beneficiario. In considerazione del fatto che i risultati consuntivati nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 non raggiungono il *gate* di accesso per l'MBO 2019 non sono stati accantonati costi per MBO nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019.

### **Eventi successivi alla data di bilancio**

Non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

Il Gruppo ha ritenuto che l'emergenza sanitaria indotta dal Covid-19, costituisca un *not-adjusting event*, secondo le previsioni dello IAS 10, e pertanto non se n'è tenuto conto nei processi di valutazione afferenti alle voci iscritte nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Il principio contabile IAS 10 richiede altresì che l'impresa fornisca nell'informativa di bilancio la stima degli impatti di quegli eventi che non hanno comportato la rettifica delle voci di bilancio (*not-adjusting event*).

Sotto tale profilo, si fornisce di seguito l'informativa ritenuta rilevante con riferimento al soddisfacimento di tale requisito.

Con riferimento alle valutazioni al *fair value* del patrimonio immobiliare le stesse sono espresse alla data del 31 dicembre 2019 e non devono considerare eventuali impatti derivanti dalla successiva diffusione del Coronavirus (Covid-19) che in Italia ha manifestato i suoi rilevanti effetti nel mese di marzo 2020. Un aggiornamento successivo al 31 dicembre 2019 di tali valutazioni non considererebbe il potenziale impatto generato da Coronavirus sul mercato immobiliare in quanto, ad oggi, non risulta sufficientemente definibile l'impatto della pandemia sul mercato di riferimento. Con riferimento alla valutazione degli strumenti derivati, gli impatti sui mercati finanziari della crisi sanitaria potrebbero determinare una variazione del *fair value* di tali strumenti, con conseguente impatto anche su patrimonio netto e conto economico. In merito allo strumento finanziario derivato in essere, a copertura del tasso di interesse di un mutuo ipotecario, designato in *hedge accounting*, le transazioni future sono a tutt'oggi ancora considerate altamente probabili.

Analogamente per le attività finanziarie al *fair value* si ritiene che il *fair value* delle stesse alla data di *reporting* non debba tenere conto del mutato contesto economico derivante dalla pandemia Covid-19; la pandemia sta influenzando i mercati economici e finanziari e potrebbe determinare un prolungato impatto negativo sui risultati finanziari del Gruppo. La variazione del contesto economico potrebbe determinare impatti sulla stima del *fair value* delle attività finanziarie

Per la descrizione degli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio si rimanda al capitolo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio incluso nella Relazione sulla Gestione.

### Attività di Direzione e Coordinamento

In base alla presunzione di legge di cui all'art. 2497-sexies cod. civ., la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A., la quale controlla i Fondi Immobiliari Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due e Tintoretto Comparto Akroterion, nonché le società Saites S.r.l. e Dancalia S.r.l., con una percentuale di possesso pari al 58,09% alla data di approvazione della presente relazione.

Si forniscono di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio separato approvato di Sorgente SGR S.p.A. alla cui attività di direzione e coordinamento Nova Re, in base alla suddetta presunzione di legge, risulta soggetta sia alla data del 31 dicembre 2018 sia ad oggi. Come indicato nella Relazione sulla Gestione a partire dall'8 gennaio 2019 Sorgente SGR S.p.A è sottoposta a procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. a) del TUF.

Valori in Euro

### STATO PATRIMONIALE

Voci dell'attivo		31.12.2018	31.12.2017
10.	Cassa e disponibilità liquide	8.186	6.484
20.	Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	20.225.010	25.687.604
30.	Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva		
40.	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	11.577.641	7.466.722
50.	Derivati di copertura		
60.	Adeguamento di valore delle attività finanziarie oggetto di copertura generica		
70.	Partecipazioni	22.789	22.789
80.	Attività materiali	214.016	224.202
90.	Attività immateriali		537
100.	Attività fiscali	1.326.886	898.326
	a) correnti	164.618	164.618
	b) anticipate	1.162.268	733.708
110.	Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione		
120.	Altre attività	4.377.247	3.957.741
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>37.751.775</b>	<b>38.266.404</b>
PASSIVO			
Voci del passivo e del patrimonio netto		31.12.2018	31.12.2017
10.	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato		
	a) debiti	22.516.226	19.119.822
	b) titoli in circolazione		
20.	Passività finanziarie di negoziazione		
30.	Passività finanziarie designate al fair value		
40.	Derivati di copertura		
50.	Adeguamento di valore delle passività finanziarie oggetto di copertura generica		
60.	Passività fiscali	5.945.995	5.635.214
	a) correnti	5.848.183	5.605.542
	b) differite	97.812	29.672
70.	Passività associate ad attività in via di dismissione		
80.	Altre passività	3.136.049	3.028.096
90.	Trattamento di fine rapporto del personale	363.944	386.121
100.	Fondi per rischi e oneri:		
	a) impegni e garanzie rilasciate		
	b) quiescenza e obblighi simili		
	c) altri fondi per rischi e oneri	688.814	
110.	Capitale	4.500.000	4.500.000
120.	Azioni proprie		
130.	Strumenti di capitale		
140.	Sovrapprezzi di emissione		
150.	Riserve	1.967.321	3.603.141
160.	Riserve di valutazione	-34.552	-61.310
170.	Utile (Perdita) d'esercizio	-1.332.022	2.055.318
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>37.751.775</b>	<b>38.266.404</b>

**CONTO ECONOMICO**

CONTO ECONOMICO			
	Voci	31.12.2018	31.12.2017
10.	Commissioni attive	12.446.955	14.814.363
20.	Commissioni passive	-1.355.474	-1.977.562
<b>90.</b>	<b>COMMISSIONI NETTE</b>	<b>-11.091.461</b>	<b>-17.836.901</b>
40.	Dividendi e proventi simili		
50.	Interessi attivi e proventi assimilati	279.958	88.184
60.	Interessi passivi e oneri assimilati	-345.553	-350.081
70.	Risultato netto dell'attività di negoziazione		
80.	Risultato netto dell'attività di copertura		
90.	Utile/Perdita da cessione o riacquisto		
100.	Risultato netto delle altre attività e delle passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	5.062.594	34.098
<b>110.</b>	<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>5.963.292</b>	<b>12.540.806</b>
120.	Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di: a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva		
<b>130.</b>	<b>RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>5.963.292</b>	<b>12.540.806</b>
140.	Spese amministrative: a) spese per il personale b) altre spese amministrative	-7.050.974 -2.848.613 -4.202.361	-8.175.290 -2.737.112 -5.438.178
150.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-688.814	
160.	Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali	-11.386	-13.148
170.	Rettifiche/Riprese di valore nette su attività immateriali	-536	-1.014
180.	Altri proventi e oneri di gestione	-299.961	-890.353
<b>190.</b>	<b>COSTI OPERATIVI</b>	<b>-8.051.671</b>	<b>-9.179.805</b>
200.	Utile (Perdita) delle partecipazioni		
210.	Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e immateriali		
220.	Rettifiche di valore dell'avviamento		
230.	Utile (Perdita) da cessione di investimenti		
<b>240.</b>	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>-2.089.379</b>	<b>3.361.001</b>
250.	Imposta sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	756.357	1.305.683
<b>260.</b>	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE</b>	<b>-1.332.022</b>	<b>2.055.318</b>
270.	Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte		
<b>280.</b>	<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-1.332.022</b>	<b>2.055.318</b>

**PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA**

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA AL 31 DICEMBRE 2018			
	VOCI	31/12/2018	31/12/2017
<b>10.</b>	<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>(1.332.022)</b>	<b>2.055.318</b>
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico		
<b>70</b>	<b>Piani a benefici definiti</b>	<b>26.759</b>	<b>15.212</b>
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
<b>140</b>	<b>Attività finanziarie disponibili per la vendita</b>		<b>(918.344)</b>
<b>170</b>	<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>26.759</b>	<b>(903.132)</b>
<b>180</b>	<b>Redditività complessiva (voce 10+170)</b>	<b>(1.305.263)</b>	<b>1.152.186</b>



## Attestazione del Bilancio d'Esercizio

### ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Giovanni Cerrone, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NOVA RE SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo 1° gennaio - 31 dicembre 2019.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 Il bilancio d'esercizio:

- a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

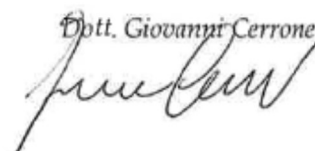
La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

Roma, 13 maggio 2020

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone  


Il Dirigente Preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari

Dott. Giovanni Cerrone  


## Allegati

### Allegato 1 - Rapporti con parti correlate

La tabella seguente fornisce l'ammontare delle transazioni intercorse con le parti correlate.

(Valori in Euro)

Controparte	Diritti d'uso	Partecipazioni	Attività finanziarie al fair value	Crediti ed altre attività correnti	Debiti verso banche e altri finanziatori	Debiti commerciali ed altri debiti (correnti)	Costi inerenti il patrimonio immobiliare	Costi generali	Ammortamenti	Altri costi ed oneri	Proventi / (oneri) finanziari netti
Fondo Donatello Comparto Tulipano	0	0	0	506	0	(7.812)	0	0	0	(15.208)	0
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	0	0	0	2.261	0	0	0	0	0	0	0
Cortese Immobiliare S.r.l.	0	3.603.670	0	251.586	0	0	0	0	0	0	344.998
Main Source S.A.	0	0	5.041.000	0	0	0	0	0	0	(959.000)	75.416
Musa Comunicazione S.r.l.	0	0	0	0	0	0	0	(70.000)	0	0	0
Polimnia Real Estate Systems S.r.l.	0	0	0	0	0	(129.605)	(228.710)	0	0	0	(5.819)
Saites S.r.l.	0	0	0	0	0	336	(1.785)	(12.399)	0	0	0
Sorgente Group Italia S.p.A.	0	0	0	3.008	0	0	0	0	0	0	0
Sorgente REM S.p.A.	0	0	0	23.912	0	(19.600)	0	(49.790)	0	0	0
Sorgente SGR S.p.A. in a.s.	0	0	0	591	0	608	0	(15.609)	0	0	0
Tiberia S.r.l.	990.703	0	0	0	(1.002.805)	(118.116)	0	(96.517)	(283.056)	0	(29.046)
Amministratori	0	0	0	0	0	(65.523)	0	(441.953)	0	0	0
Collegio Sindacale	0	0	0	0	0	(70.200)	0	(83.200)	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>990.703</b>	<b>3.603.670</b>	<b>5.041.000</b>	<b>281.864</b>	<b>(1.002.805)</b>	<b>(409.912)</b>	<b>(230.495)</b>	<b>(769.468)</b>	<b>(283.056)</b>	<b>(974.208)</b>	<b>385.549</b>

Il compenso del Dirigente Preposto non è stato indicato in quanto è compreso nel costo per lavoro dipendente.



### Allegato 2- Corrispettivi della Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2019 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio di Nova Re SIIQ S.p.A. e del bilancio consolidato del Gruppo Nova Re.

(Valori in Euro)

Tipologia di servizio	Soggetto	Compensi
Revisione legale bilancio di esercizio Nova Re SIIQ S.p.A.	Ria Grant Thornton S.p.A.	38.000
Revisione legale bilancio consolidato Gruppo Nova Re	Ria Grant Thornton S.p.A.	14.000
<b>Totale</b>		<b>52.000</b>

### Allegato 3- EPRA- Indicatori di performance

Di seguito vengono riportati gli indicatori di performance EPRA (European Public Real Estate) per il 2019 confrontati con il 2018.



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

Di seguito si riportano le definizioni di ogni indicatore:

**EPRA Earnings:** rappresenta la performance operative della società al netto dell'adeguamento di fair value, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci che non rappresentano le attività caratteristiche.

**EPRA NAV:** rappresenta il fair value degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del

Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il fair value degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

**EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV):** rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il fair value delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.

**EPRA Net Initial Yield:** è un indice di misurazione delle performances ed esprime il rapporto tra i redditi di locazione di fine periodo annualizzati, al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del patrimonio immobiliare.

**EPRA "Topped-up" Net Initial Yield:** è un indice di misurazione delle performances ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

**EPRA Vacancy rate:** misura il tasso di sfritto (vacancy) del portafoglio come rapporto tra il presumibile canone di mercato (ERV) degli spazi non locati e l'ERV dell'intero portafoglio.

**EPRA Cost ratio:** percentuale dei costi operativi e generali sui ricavi lordi di locazione

## Relazione della società di revisione



**Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**

Ria Grant Thornton S.p.A.  
Viaalaria 222  
00198 Roma

T +39 06 8551752  
F +39 06 8552023

Agli azionisti della  
Nova Re SIIQ S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal prospetto dell'utile/perdita d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 39/2005.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.



Società di revisione ed organizzazione contabile - Sede Legale: Via Melchiorre Gioia n. 9 - 20124 Milano - iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale n. P11A n.02342140959 - R.E.A. 1995439 - Registro dei mediatori legali n. 157902 già iscritto all'Albo Società delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 40 Capitale Sociale: € 1.852.810,00 interamente versato Uff. Ancona-Salerno-Bologna-Firenze-Milano-Napoli-Palermo-Palermo-Parthenope-Rimini-Roma-Torino-Trento.  
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTL), GTL and the member firms are not a worldwide partnership. GTL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTL does not provide services to clients, GTL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

[www.ria-granthornton.it](http://www.ria-granthornton.it)


**Aspetti chiave**
**Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**
**Valutazione degli Investimenti Immobiliari**

Gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del fair value nel conto economico.

Le valutazioni al fair value degli investimenti immobiliari sono effettuate dagli amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente.

La stima del valore equo si basa su metodi valutativi che tengono conto delle previsioni di costi e ricavi futuri correlati a ciascun immobile e di assunzioni riguardanti la previsione dell'andamento previsto del mercato immobiliare e del mercato finanziario, delle condizioni economiche che incidono sui canoni di locazione, sull'affidabilità dei tenants e sulla previsione del tasso di occupazione futura degli immobili.

La determinazione del fair value degli immobili, come sopra rappresentato, si basa su un processo complesso di stima degli investimenti immobiliari e, pertanto, è stata da noi ritenuta di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e rappresenta un aspetto chiave della revisione.

**Valutazione al fair value del prestito obbligazionario emesso da Main Source S.A., per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese HTBF**

La stima del fair value del prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re SIIQ S.p.A. ha seguito approcci valutativi applicati alle attività finanziarie deteriorate (*Non Performing Loan*), sulla base delle informazioni disponibili e di puntuali e motivate *assumptions*, in relazione al valore di cessione forzata dei beni inclusi nel patrimonio del Fondo. La stima si basa, pertanto, sul valore del *Judicial Market Value* attualizzato in base al periodo stimato di durata della procedura di liquidazione degli attivi del Fondo emittente.

Le valutazioni al fair value del titolo obbligazionario è stata effettuata dagli amministratori della Società con il supporto di un parere di congruità redatto da un esperto indipendente.

La stima si basa su un processo valutativo complesso e, pertanto, abbiamo considerato la valutazione del fair value del titolo un aspetto chiave dell'attività di revisione.

Nell'ambito della revisione al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 della Nova Re SIIQ S.p.A. sono state svolte le seguenti principali attività, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, in risposta all'aspetto chiave:

- a) l'analisi della procedura di selezione posta in essere dalla Società per l'individuazione dell'esperto indipendente ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare della Società alla data del 31 dicembre 2019;
- b) l'analisi dei metodi valutativi utilizzati dall'esperto indipendente (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari), tenuto conto delle caratteristiche fisiche e reddituali dei singoli immobili;
- c) l'analisi dei principali parametri valutativi applicati e la ragionevolezza degli stessi sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti di mercato disponibili;
- d) confronto con il management della Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni valutative, utilizzate dal perito, all'attuale stato degli immobili.

Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Le nostre procedure di revisione hanno incluso:

- L'analisi dei metodi valutativi utilizzati, delle *assumptions* e della documentazione di supporto utilizzati per la determinazione del fair value dell'attività finanziaria;
- L'esame del parere sulla congruità del fair value del prestito obbligazionario redatto dall'esperto indipendente;
- L'esame dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.





#### Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note esplicative i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019 non si estende su tali dati.

#### Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

#### Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale



circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Nova Re SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 28 aprile 2017 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

**Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98**

Gli amministratori della Nova Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.





A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Nova Re SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 28 maggio 2020

Ria Grant Thornton S.p.A.



Fabio Gallassi  
Socio

## Relazione del Collegio Sindacale

### Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti ai sensi dell'art. 153 D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 2429 C.C.

Agli Azionisti di NOVA RE SIIQ S.p.A. (la "Società" o "Nova Re")

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 (in seguito anche "TUIF") e dell'art. 2429, comma 2, codice civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale. Il Collegio Sindacale è altresì chiamato ad avanzare eventuali proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

#### Nomina e attività del collegio sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato nel corso dell'Assemblea dei Soci tenutasi in data 12 settembre 2018 ed è composto da Luigi Mandolesi, Presidente del Collegio Sindacale, Giovanni Naccarato, sindaco effettivo, e Anna Rita de Mauro, sindaco effettivo.

Con riferimento a quanto previsto dal criterio applicativo 8.C.1. del Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la Corporate Governance (il "Codice di Autodisciplina") in merito ai requisiti di indipendenza per i membri del Collegio Sindacale, abbiamo verificato che nessuno di essi intrattiene, né ha di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la Società o con soggetti legati alla Società, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. L'esito di tale verifica è stato riportato nella relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari (la "Relazione di Corporate Governance") predisposta ex art. 123-bis TUIF.

Ciascun sindaco ha altresì rispettato il limite al cumulo degli incarichi previsto dall'Art. 148-bis TUIF e relativa normativa attuativa (Artt. da 144-duodecies a 144-quinquiesdecies del Regolamento Consob 11971/99 ("Regolamento Emittenti"), come richiamato dallo Statuto.

**Attività di vigilanza circa l'osservanza della legge e dello statuto, il rispetto dei principi di corretta amministrazione, l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società, nonché ex D. Lgs. n. 39/2010 e successive modifiche ed integrazioni.**

Il Collegio ha svolto i propri compiti di vigilanza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, secondo i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, osservando i doveri di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUIF") e, per le disposizioni applicabili,

del Codice Civile nonché delle comunicazioni Consob in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale (segnatamente, la comunicazione n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive). Inoltre, il Collegio Sindacale nell'espletamento dei propri compiti di vigilanza ha tenuto conto di quanto disposto dal Regolamento Europeo del 16 aprile 2014 n. 537 ("Regolamento UE 537/2014") e dalle indicazioni di comportamento contenute nel Codice di Autodisciplina delle società quotate.

Il collegio ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del consiglio di amministrazione e dei comitati endoconsiliari, gli incontri con le principali funzioni aziendali – in particolare con quelle di controllo e con l'Organismo di Vigilanza, il management della società, nonché attraverso il confronto con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari e con la Società di Revisione incaricata della revisione dei conti annuali e dei conti consolidati, Ria Grant Thorton S.p.A.

Si forniscono di seguito le informazioni di cui alle disposizioni contenute nella Comunicazione Consob DEM 1025564/2001, così come modificata e integrata con comunicazione DEM/3021582 del 4 aprile 2003, e successivamente con comunicazione DEM 6031329 del 7 aprile 2006.

*Regime speciale delle Società di investimento Immobiliare quotate (SIIQ)*

Il collegio ha vigilato sulla sussistenza dei requisiti per il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "Legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007, che consente l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP del reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare.

La Società ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1 gennaio 2017, ed ha soddisfatto tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ entro la chiusura dell'esercizio 2017 ed ha comunicato il 17 gennaio 2018 all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Nella nota esplicativa "Informativa sul regime speciale delle società di Investimento quotate – SIIQ" del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 gli amministratori danno atto che Nova Re al 31 dicembre 2019 ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale e che continuano altresì ad essere mantenuti e soddisfatti tutti gli altri requisiti necessari per la permanenza nel suddetto Regime Speciale (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo").

*Operazioni di maggior rilievo economico, finanziaria e patrimoniale e loro conformità alla legge e all'atto costitutivo.*



Nel 2019 il Collegio Sindacale ha vigilato sulla osservanza della Legge e dello Statuto sociale, ricevendo dagli amministratori periodiche informazioni sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio, effettuate dalla Società e dalla sua controllata. Tali operazioni sono esaurientemente rappresentate nella Relazione sulla gestione cui si rinvia.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e, per quanto di competenza, si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla Legge e allo statuto sociale. Nel corso di tali riunioni gli Amministratori hanno fornito, con periodicità trimestrale, secondo le modalità stabilite dalle norme di corporate governance della Società, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale della Società e/o della sua controllata. Nel rinviare alla loro relazione per l'illustrazione delle principali iniziative intraprese nel corso dell'esercizio, attestiamo che, per quanto a nostra conoscenza, le stesse sono state improntate a principi di corretta amministrazione e non sono manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale; dalle informazioni rese nel corso dei Consigli di amministrazione con risulta che gli amministratori abbiano posto in essere operazioni in potenziale conflitto di interesse con la Società.

In relazione agli impegni finanziari derivanti dal contratto di finanziamento con Unicredit, si segnala che al 30 giugno 2019 la Società non ha rispettato il *covenant* ISCR ed ha avviato una rinegoziazione con Unicredit che si è conclusa il 20 dicembre 2019 con la sottoscrizione di una lettera di consenso con la quale la banca concede (i) un *wavier* relativo alla facoltà di eccepire l'evento di risoluzione previsto dal contratto di finanziamento, quale conseguenza della violazione dell'impegno di Nova Re al mantenimento dell'impegno finanziario relativo all'indice ISCR in misura pari a 1,35x alla data del 30 giugno 2019 (data in cui l'ISCR risultava essere pari a 0,1) nonché dell'eventuale violazione dell'impegno al mantenimento dell'ISCR in misura pari a 1,35x alla data del 31 dicembre 2019, (ii) una modifica del piano di rimborso del contratto di finanziamento, che prevede il pagamento di rate semestrali di ammortamento dell'importo di 500 migliaia di Euro ciascuna, corrispondendo per le sole date di pagamento ricadenti il 31 dicembre 2019 ed il 30 giugno 2020, un importo da rimborsare pari ad 250 migliaia di Euro ciascuna e pagamento alla data di scadenza di un importo non superiore al 94% del finanziamento ed (iii) il consenso alla rimodulazione del valore nozionale degli Accordi di Hedging per effetto delle modifiche al piano di ammortamento del finanziamento.

In considerazione del *wavier* concesso da Unicredit al 31 dicembre 2019 tutti i *covenants* sono stati rispettati.

*Operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate*

Non siamo venuti a conoscenza di operazioni atipiche e/o inusuali intercorse nel corso dell'esercizio 2019, comprese quelle infragruppo o con parti correlate. In proposito il Collegio precisa che:



- in base alle analisi effettuate non si riscontrano operazioni che si configurino come atipiche/inusuali con società del Gruppo, con terzi o con altre parti correlate;
- le procedure adottate dalla società in merito alle operazioni con parti correlate sono conformi ai principi indicati nel Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera Consob n. 19974 del 27 aprile 2017.
- le operazioni infra-gruppo o con parti correlate non hanno presentato profili di criticità;
- per quanto riguarda le operazioni poste in essere da soggetti rilevanti e da persone strettamente legate ad essi (disposizioni in materia di "Internal Dealing"), il Collegio ha accertato che la Società sia dotata di apposite norme e procedure interne per effettuare tali segnalazioni a seguito delle novità interpretative fornite da ESMA e dalle modifiche apportate dalla Delibera Consob n.19925 del 22 marzo 2017. In particolare, il Collegio Sindacale ha monitorato il rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 115-bis del TUF e del Regolamento circa l'aggiornamento del Registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate.

Il Collegio Sindacale ha vigilato la concreta attuazione della disciplina con parti correlate anche attraverso la partecipazione al Comitato degli amministratori indipendenti ("Comitato").

In merito al Comitato, il Collegio ha esaminato la sua composizione al fine di verificare che i componenti siano in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF ed al Codice di Autodisciplina e si segnala che nel corso del 2019 la composizione ha avuto alcune modifiche:

- fino al 30 gennaio 2019, Novare ha avuto due comitati, il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione (CRNR) e il Comitato per l'operatività con Parti Correlate (COPC) di cui erano membri i Consiglieri Gaetano Caputi, Gianmarco Committeri e Luisa Scovazzo;
- il CDA del 30 gennaio 2019, ha accorpato i comitati in un unico Comitato Indipendenti composto dai Consiglieri Gaetano Caputi (Presidente), Andrea Maria Azzaro e Gian Marco Committeri;
- in data 14 marzo 2019, il Consigliere Azzaro ha presentato le proprie dimissioni, ed il Consiglio di Amministrazione il 29 marzo 2019 ha integrato il Comitato Indipendenti con il Consigliere Giuseppe Pecoraro, nominato per cooptazione.

Il Collegio Sindacale ha analizzato le operazioni con parti correlate e/o infragruppo in merito alle quali riferisce quanto segue:

- le operazioni infragruppo, di natura sia commerciale sia finanziaria, riguardanti le società controllate e la società controllante, sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti. Esse trovano adeguata descrizione nell'ambito del bilancio;

  
 4  




- le operazioni con altre parti correlate di maggiore e minore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione dove vengono precisate le operazioni sottoposte al preventivo esame del Comitato degli Amministratori Indipendenti per le Operazioni con Parti Correlate;
- con riferimento ai rapporti con parti correlate di Nova Re, nelle note esplicative all' Allegato 1 Rapporti con parti correlate sono riportati i principali saldi patrimoniali ed economici dell'esercizio 2019 derivanti da rapporti con parti correlate;
- le informazioni di dettaglio sui compensi spettanti per l'esercizio 2019 ai componenti degli organi di amministrazione e controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche sono indicate nella relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF;
- nella Relazione sulla gestione e nelle note al bilancio d'esercizio e consolidato, gli amministratori forniscono adeguata informativa sulle operazioni infragruppo e sui rapporti con parti correlate.

Si evidenzia quanto rilevato da comitato indipendente che ha valutato positivamente la strategia di contenimento delle operazioni con parti correlate definita da Nova Re e dal suo azionista di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. in a.s., strategia che ha condotto, inter alia, alla risoluzione per mutuo consenso, in data 9 maggio 2019, del "Contratto di fornitura di servizi generali e di gestione delle Risorse Umane e degli apparati informatici e telefonici" in essere con Sorgente SGR S.p.A. in a.s. e all'indizione di un *beauty contest* per l'affidamento del nuovo incarico di advisory per le attività di media relations, oltre che alla previsione nel Piano Industriale 2020-2024, approvato in data 21 novembre 2019 del trasferimento della sede sociale presso la porzione immobiliare ubicata al primo piano dell'immobile di proprietà sito in Roma, via Zara 28, con contestuale recesso dal contratto di sublocazione in essere con la parte correlata Tiberia S.r.l. stipulato in data 1° luglio 2018 e dell'internalizzazione dei servizi di *property e facility management*, ad oggi affidati in outsourcing alla parte correlata Polimnia S.r.l. (già Nova Res S.r.l., già Sorgente REM S.r.l.).

il Collegio ha seguito l'evoluzione degli avvenimenti legati ad un'operazione con parti correlate di maggiore rilevanza realizzata nel 2017, con la quale Nova Re ha sottoscritto un prestito obbligazionario, pari a nominali euro 6 milioni, con scadenza 17 ottobre 2020 emesso dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A., in nome e per conto di Historic&Trophy Building Fund, fondo di diritto lussemburghese, gestito dalla medesima Main Source. Le obbligazioni hanno un rendimento semestrale pari al tasso Euribor 6 mesi + il 2,5%. Al fine di garantire la pronta liquidabilità delle obbligazioni e mitigare i rischi dell'investimento, Main Source a latere ha sottoscritto una lettera di impegno che prevede un diritto aggiuntivo a favore di Novare che le riconosce in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione delle obbligazioni, e a semplice richiesta scritta trasmessa all'emittente e/o al gestore, la possibilità di richiedere all'emittente di acquistare, in tutto o anche in parte, le obbligazioni, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della richiesta. Inoltre, la controllante Sorgente SGR S.p.A. nella sua qualità di gestore del Fondo Donatello Comparto Tulipano, ha rilasciato una garanzia fideiussoria a prima richiesta attivabile a partire (i) dal 31° giorno dalla data di esercizio del diritto





aggiuntivo, ove l'emittente non abbia provveduto a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni, ovvero (ii) dalla data successiva a quella di scadenza del Prestito, ove l'emittente non abbia provveduto al rimborso delle obbligazioni. Il costo di tale fideiussione a prima richiesta è pari allo 0,25% del nominale delle obbligazioni.

Nel 2019 il Collegio Sindacale ha avuto aggiornamenti nel corso dei consigli di amministrazione circa alcuni scambi informativi con il Fondo HTBF relativi alle garanzie collegate al titolo e ad alcuni asset immobiliari che potrebbero rappresentare una forma alternativa di regolamento del rimborso dei titoli. Nel Consiglio di Amministrazione del 21 novembre 2019 il consigliere delegato ha rappresentato che secondo quanto appreso dalle notizie di stampa, Milano Finanza, le Autorità di vigilanza lussemburghesi avrebbero imposto alla Main Source, gestore del Fondo HTBF, di avviare la liquidazione e NovaRe in data 29 novembre 2019, quindi, ha inoltrato una nuova comunicazione a Main Source con la quale sollecitava entro il 20 dicembre un riscontro alla precedente lettera del 22 marzo 2019 e una richiesta di documentazione relativa alla situazione economica patrimoniale e finanziaria aggiornata del fondo, per consentire le più opportune valutazioni sull'investimento.

Il Fondo HTBF non ha liquidato la cedola maturata al 31 dicembre 2019, e in data del 3 gennaio 2020, Nova Re ha ricevuto una comunicazione avente ad oggetto la sospensione della negoziazione del titolo per un "event of default".

La Società in data 31 gennaio 2020 ha esercitato il diritto aggiuntivo richiedendo al Fondo HTBF-€ di provvedere, entro e non oltre il 30° giorno dal ricevimento della relativa comunicazione, al pagamento del prezzo pari al valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita e in data 9 marzo 2020 in considerazione del mancato pagamento ha escusso la garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata in favore della Società in data 19 ottobre 2017 da Sorgente SGR S.p.A. in a.s., non in proprio, ma nella sua qualità di gestore, in nome e per conto del Fondo denominato "Donatello – FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano", ed ha richiesto il pagamento di quanto dovuto entro e non oltre il 17 marzo 2020.

Nova Re, in data 6 febbraio 2020, ha quindi messo a disposizione del pubblico presso la sede legale, sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato un Addendum al Documento informativo relativo all'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/10 e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re SIIQ S.p.A., unitamente al parere del Comitato Indipendenti, in aggiornamento dell'informativa fornita Tale Addendum rappresenta un aggiornamento di informativa rispetto al Documento Informativo del 26 ottobre 2017 e comunica l'esercizio da parte di Nova Re dell'opzione di riacquisto del prestito obbligazionario (cd. opzione put), a fronte dell'obbligo dell'emittente di procedere al riacquisto entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della richiesta.

*Processo di informativa finanziaria. Osservazioni e proposte sui richiami d'informativa contenuti nella Relazione della Società di revisione*



Ai sensi dell'articolo 19, co. 2, del D.lgs. n.39/2010 il Collegio Sindacale nella sua qualifica di "Comitato per il controllo interno e la revisione legale", ha vigilato sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio Sindacale ha verificato l'esistenza di adeguate norme e processi a presidio dell'iter di formazione delle informazioni finanziarie esaminando in particolare il processo che consente al Dirigente Preposto per la redazione dei documenti contabili e societari ("Dirigente Preposto"), nominato ai sensi della Legge 262/2005, ed all'Amministratore Delegato della Società di rilasciare le attestazioni previste dall'art. 154-bis del TUF. Il Collegio sindacale in ossequio al disposto dell'art.150, comma 3, del D.lgs. 58/1998 (TUF) ha incontrato periodicamente la Società di Revisione al fine dello scambio di reciproche informazioni. Nel corso degli incontri non sono stati evidenziati al Collegio Sindacale atti o fatti ritenuti censurabili né irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art.155, comma 2, del D.lgs. 58/1998 (TUF).

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'impianto metodologico adottato dal Revisore e acquisito in necessarie informazioni, con una informativa in merito all'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio, condividendo le problematiche relative ai rischi aziendali, nonché ricevendo aggiornamenti sullo stato di avanzamento dell'incarico di revisione e sui principali aspetti all'attenzione del Revisore.

In particolare si è avuto modo di approfondire, i riflessi contabili dell'investimento finanziario relativo al prestito obbligazionario di nominali euro 6 milioni sottoscritto dalla Società in data 27 ottobre 2017, richiamato precedentemente a commento delle operazioni con parti correlate.

In merito al suddetto prestito obbligazionario, la Società ha richiesto un parere di congruità avente ad oggetto la stima del valore equo del Bond ai fini della redazione del bilancio di Novare al 31.12.2019 come previsto dal principio contabile IFRS 9.

Il perito indipendente, in base al valore attribuito agli assets e al metodo di valutazione scelto, ha proceduto alla stima del valore di mercato (*fair value*) del Bond emesso da HTBF identificando il *fair value* del credito nei confronti di HTBF relativo al Bond sottoscritto in un intervallo compreso tra euro 5,04 milioni ed euro 5,48 milioni, in considerazione di una variazione del tasso di sconto compresa tra l'11% ed il 16%.

Valore del Bond emesso da HTBF Eur.	i = 16%	i = 11%
Totale attività (euro mila)	36.826	36.826
S (% di decurtazione asta)	25%	25%
n (numero aste)	2	2
t (anni tra un'asta e la successiva)	1	1
i (tasso di sconto)	16%	11%
<b>Valore attuale del prezzo di cessione degli asset (euro mila)</b>	<b>15.693</b>	<b>17.066</b>
Percentuale di partecipazione di Novare	32%	32%
<b>Valore attuale Bond - quota sottoscritta Novare (euro mila)</b>	<b>5.037</b>	<b>5.478</b>

  
 7  


Il perito incaricato dalla Società ha ritenuto che il valore di iscrizione nel bilancio di Novare, pari a euro 5,1 milioni, sia espressivo di un congruo valore di mercato e pertanto rispondente ai criteri di valutazione del fair value ai fini della redazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali. Le procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio individuale e consolidato e di ogni altra comunicazione finanziaria, sono state predisposte sotto la responsabilità del Dirigente Preposto che, congiuntamente all'Amministratore Delegato, ne attesta l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche e l'effettiva applicazione.

Il Collegio Sindacale ha inoltre esaminato le relazioni redatte dalla Società di Revisione, Ria Grant Thornton S.p.A.

La Società di revisione ha rilasciato, in data 28 maggio 2020, le Relazioni di revisione redatte ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rispettivamente per il bilancio di esercizio e per il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Per quanto riguarda i giudizi e le dichiarazioni si rinvia alle Relazioni emesse dalla Società di Revisione.

In particolare, si evidenzia che nelle Relazioni di revisione sui Bilanci la Società di Revisione ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il Bilancio d'esercizio ed il Bilancio consolidato di Nova Re SIIQ S.p.A. forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del D. Lgs. n. 38/05;
- dichiarato, ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e) del D. Lgs. n. 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, di aver svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, con il bilancio d'esercizio e consolidato di Nova Re SIIQ al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Il Revisore, nelle proprie relazioni non ha evidenziato rilievi o richiami d'informativa.

Nelle relazioni del Revisore, emesse ai sensi dell'art. 10 del Regolamento UE 537/2014 e a cui si rinvia, sono riportati gli aspetti chiave della revisione legate e le relative procedure di revisione applicate. I sopra enunciati aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di Revisione.

Non sono state segnalate dal Revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano sollevare dubbi significativi sulla capacità dell'ente di continuare a operare come un'entità in

 8

funzionamento, né segnalazioni su eventuali carenze significative nel sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

In merito agli eventi successivi alla data di bilancio la Società precisa che non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

In merito ai possibili effetti derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19, che ha colpito l'intera nazione a partire dal primo trimestre del 2020, si rileva che - a seguito della suddetta emergenza - i conduttori degli immobili ad uso commerciale ed alberghiero, settori maggiormente colpiti e che rappresentano circa il 68% del totale dei ricavi del Gruppo, hanno comunicato la necessità di ridurre e/o prorogare temporaneamente i pagamenti dei canoni contrattuali per l'anno 2020. In merito a potenziali scenari di tensione finanziaria, la Società ha effettuato un aggiornamento del piano di tesoreria, prendendo in considerazione uno scenario necessariamente di breve termine, e condotto uno stress test sui flussi di cassa, allo scopo di anticipare eventuali criticità e tensioni che si potrebbero determinare nella gestione finanziaria del Gruppo. Inoltre, al fine di mitigare i potenziali effetti sui relativi incassi derivanti da una dilazione o riduzione dei canoni di locazione, il Gruppo ha ritenuto opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18/2020, cd. "Cura Italia" e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere.

Il Gruppo ha ritenuto inoltre che, l'emergenza sanitaria costituisca un *not-adjusting event* secondo le previsioni dello IAS 10, e pertanto non ne ha tenuto conto nei processi di valutazione afferenti alle voci iscritte nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. La Società ha fornito nell'informativa di bilancio la stima degli impatti degli eventi che non hanno comportato la rettifica delle voci di bilancio (*not-adjusting event*).

*Indicazioni sulla eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 c.c. ed esposti*

Nel corso del 2019 non sono pervenute denunce di cui all'articolo 2408 codice civile e non sono stati presentati esposti di alcun genere.

*Indipendenza della società di revisione. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione o a soggetti legati alla società di revisione da rapporti continuativi e relativi costi.*

Il Collegio Sindacale ha ricevuto la dichiarazione del Revisore legale di conferma annuale dell'indipendenza redatta ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento (UE) n.537/2014 ed ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, che conferma il rispetto dei principi di etica di cui agli articoli 9 e 9 bis del D. Lgs. 39/2010 non riscontrando situazioni che possano compromettere l'indipendenza della società di revisione nel periodo che va dal 1° gennaio 2019 fino alla data di emissione della dichiarazione (28 maggio 2020).





L'allegato 2 alle note del bilancio di esercizio della Società, sono indicati i corrispettivi della Società di revisione e riportato il prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, dei corrispettivi di competenza dell'esercizio riconosciuti alla Ria Grant Thornton S.p.A.

Tenuto conto:

- della dichiarazione di indipendenza rilasciata dalla Ria Grant Thornton S.p.A. ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014 e della relazione di trasparenza prodotta dalla stessa e pubblicata sul proprio sito internet ai sensi dell'art.13 del citato Regolamento;
- degli incarichi conferiti alla stessa e alle società appartenenti alla sua rete da Nova Re SIIQ S.p.A. e dalle società del Gruppo;

non sono state riscontrate situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza del Revisore.

*Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio*

Nel corso dell'esercizio 2019 sono stati rilasciati i seguenti pareri ai sensi di legge:

- parere comitati (sette);
- cooptazione in data 29 marzo 2019 del Dott. Pecoraro a seguito delle dimissioni del Consigliere Indipendente Andrea Maria Azzaro, intervenute in data 14 marzo 2019;
- parere favorevole ai sensi dell'articolo 7, c.1 del codice di Autodisciplina alla nomina del responsabile della funzione di Internal Audit rilasciato dal Comitato Indipendenti in data 12 marzo 2019

*Indicazione della frequenza e del numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Esecutivo e del Collegio Sindacale.*

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha partecipato:

- a n. 12 riunioni del Consiglio di amministrazione,
- a n. 7 riunioni del Comitato Indipendenti
- a n. 1 Assemblea ordinaria.

Le riunioni del Collegio Sindacale sono state 5.

*Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione*

Abbiamo vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

10  


Le operazioni deliberate e poste in essere dal Consiglio di Amministrazione appaiono conformi alla legge e allo statuto sociale, non in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea ed improntate a principi di corretta amministrazione.

Gli Amministratori nella Relazione sulla Gestione per l'esercizio 2019 riportano le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale dell'esercizio. Tale Relazione risulta conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti e coerente con le deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione, con i fatti di bilancio di esercizio e di quello consolidato e con quelli di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio. La Relazione Finanziaria Semestrale ha avuto la pubblicità prevista dalla legge e dai regolamenti vigenti.

*Attività di vigilanza sull'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno*

Abbiamo acquisito conoscenza – assumendo dati ed informazioni dai responsabili delle varie funzioni aziendali anche mediante, ove necessarie, indagini dirette – e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società. Riteniamo che essa sia adeguata alle caratteristiche della Società nonché all'attività svolta.

Con riferimento al sistema di controllo interno e gestione dei rischi ("SCIGR"), il Collegio Sindacale richiama le informazioni fornite nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari sul SCIGR e la Relazione sui fattori di rischio aziendali redatta dall'amministratore incaricato del SCIGR, Avv. Giancarlo Cremonesi, il 2 aprile 2020 attestante che: *"Nova RE S.p.A. opera con un sistema di controlli interni adeguato ed affidabile"*.

Inoltre, si evidenzia che l'Organo amministrativo ha posto in essere diversi presidi organizzativi utili anche in termini di rafforzamento del sistema di controllo interno:

- in data 30 gennaio 2019 ha approvato l'aggiornamento del Modello Organizzativo ex D. Lgs. n. 231/2001, in materia di responsabilità amministrativa delle società e degli enti, al fine di recepire le recenti novità normative intervenute con l'entrata in vigore della Legge n. 3/2019 recante "Misure per il contrasto dei reati contro la pubblica amministrazione, nonché in materia di prescrizione del reato e in materia di trasparenza dei partiti e movimenti politici" (Legge Anticorruzione, cd. "Spazzacorrotti"). Sono stati sottoposti ad aggiornamento sia la Parte Generale che la Parte Speciale del MOG con l'ampliamento del novero dei reati-presupposto previsti dal D. Lgs. 231/2001, con particolare riferimento alla sezione relativa ai reati contro la P.A. e l'introduzione del reato di "Traffico di influenze illecite" (art. 346-bis c.p.). Il Presidente ha sottolineato che le modifiche proposte sono state esaminate e validate dall'Organismo di Vigilanza ex D.lgs. 231/2001;
- in data 5 agosto 2019 sono state adeguate tre procedure interne: il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo Cremonesi ha evidenziato come l'Area Affari Legali e Societari della Società abbia curato il processo di adeguamento delle seguenti tre procedure interne: (i) Procedura per la gestione

11  




interna e la comunicazione al mercato di documenti ed informazioni riguardanti Nova Re SIIQ S.p.A.; (ii) Procedura per l'istituzione, gestione e aggiornamento del Registro di Gruppo dei soggetti che hanno accesso a informazioni privilegiate di Nova Re SIIQ S.p.A. e (iii) Procedura per l'identificazione dei Soggetti Internal Dealing e per la comunicazione delle operazioni effettuate dai medesimi. I testi aggiornati delle tre suddette procedure sono stati approvati dal Consiglio, il quale ha precisato che l'impianto strutturale delle procedure oggetto di modifica è rimasto inalterato e la principale modifica apportata ha riguardato la disciplina del ritardo nella comunicazione delle informazioni privilegiate. Nel dettaglio il Consigliere Delegato ha evidenziato che con il Decreto Legislativo 10 agosto 2018 n. 107 il legislatore italiano si è avvalso della facoltà, riconosciuta agli Stati membri dall'art. 17, par. 4, comma 3 del MAR, di disporre che le spiegazioni alla Consob sul ritardo nella pubblicazione delle informazioni privilegiate debbano essere fornite solo su richiesta della Consob, e non più unitamente alla notifica del ritardo effettuata immediatamente dopo la diffusione al pubblico dell'informazione oggetto di ritardo; inoltre rimane fermo l'obbligo per gli emittenti di informare la Consob, immediatamente dopo la diffusione al pubblico del relativo comunicato, in merito alla sussistenza del ritardo. Gli emittenti dovranno poi continuare a registrare tutte le informazioni – e quindi anche quelle a giustificazione del ritardo – prescritte dall'art. 4, par. 1 del Reg. di esecuzione UE 2016/1055 (compilando, ad esempio, l'apposita scheda del registro sui ritardi), e solo ove la Consob – ricevuta la notifica di avvenuto ritardo – dovesse richiedere informazioni integrative ai sensi dell'art. 114, comma 3 del TUF, saranno tenuti a fornire all'Autorità anche la prova del soddisfacimento delle condizioni previsto dall'art. 17, par. 4 del MAR.

Il Consigliere Delegato ha evidenziato altresì che si è proceduto all'aggiornamento degli allegati normativi (riflettendo le novità introdotte dal D. Lgs. n. 107/18 al testo del TUF), nonché – con riferimento alla Procedura Internal Dealing – all'aggiornamento dei riferimenti del Soggetto Preposto competente a ricevere le comunicazioni da parte dei soggetti rilevanti ai fini della disciplina internal dealing. Infine, è stata adeguata l'informativa privacy alle novità introdotte dal Regolamento UE n. 679/2016.

In materia di gestione dei rischi il Collegio Sindacale da atto che il modello di gestione dei rischi è adeguato ed affidabile, tuttavia ribadisce di monitorare periodicamente soprattutto i rischi finanziari, anche in chiave prospettiva pluriennale, aggiornando periodicamente la valutazione di tali rischi.

Il Collegio Sindacale ha periodicamente incontrato l'Organismo di Vigilanza ("OdV") al fine di constatare l'attività svolta da quest'ultimo nel corso dell'esercizio 2019 e nelle relazioni sulle attività da esso svolte non sono evidenziati fatti censurabili o specifiche violazioni del Modello stesso.

In sintesi, alla luce dell'attività complessivamente svolta dal Collegio Sindacale, considerati:

- la struttura organizzativa;
- il complesso di procedure esistenti;



- gli esiti delle attività di verifica e valutazione pervenuti al Collegio Sindacale dalla funzione *Internal audit* e dalla Società di Revisione;
- la relazione sui fattori di rischio stilata dall'amministratore incaricato del SCIGR ai sensi dell'articolo 5 comma 1) lettera a) delle Linee di indirizzo del SCIGR di Nova Re S.p.A.
- gli elementi informativi assunti nella partecipazione del Collegio Sindacale al consiglio d'amministrazione ed ai comitati endoconsiliari;
- lo scambio di informazioni con il Revisore Legale e l'Organismo di Vigilanza 231/2001.

il Collegio Sindacale non ha rilevato situazioni o elementi critici che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno.

*Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e sull'affidabilità di questo a rappresentare i fatti di gestione*

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza dell'assetto amministrativo-contabile della Società nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante: (i) la raccolta di informazioni dai responsabili delle diverse funzioni, dalla Società di revisione legale e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari; (ii) la partecipazione ai lavori del Comitato Indipendenti; (iii) l'esame degli esiti delle attività svolte dalla funzione Internal Audit e l'esame della proposta di Piano di Audit 2020.

Il Collegio ha inoltre preso atto delle Attestazioni, datate 13 maggio 2020, sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n. 11971, con le quali l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari attestano:

- l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrativo contabili di cui all'articolo 154 bis, 3 comma del TUIF;
- che il bilancio d'esercizio ed il bilancio consolidato sono redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili e riconosciuti nella Comunità Europea, ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- la corrispondenza dei documenti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- l'idoneità dei documenti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

L'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto attestano altresì, che la Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.



*Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, D.Lgs. 58/1998*

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, in merito alle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, secondo comma, TUIF, che appaiono adeguate; analizzato l'adeguatezza della struttura organizzativa aziendale e delle procedure adottate a far pervenire regolarmente alla Società i dati economici, patrimoniali e finanziari delle società controllate.

*Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art.150, comma 2, del D.Lgs. 58/1998*

La Società di Revisione, periodicamente incontrata dallo scrivente Collegio, in ossequio al disposto dell'art. 150, comma 3, del D. Lgs. 58/1998 (TUF) al fine dello scambio di reciproche informazioni, non ha evidenziato atti o fatti ritenuti censurabili e/o irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D. Lgs. 58/1998 (TUF).

La Società di revisione ha rilasciato, in data 28 maggio 2020, la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n.537/2014, di cui sono parte integrante la Conferma annuale di Indipendenza. Il Revisore non ha ritenuto di emettere alcuna lettera di suggerimenti al management aziendale.

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare come entità in funzionamento né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

Le Relazioni sulla revisione contabile del bilancio di esercizio e consolidato riportano l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, ovvero:

- la valutazione degli investimenti immobiliari, valutati al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del fair value nel conto economico. Le valutazioni al fair value degli investimenti immobiliari sono state effettuate dagli amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente. Nell'ambito della revisione al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 della Società la società di revisione ha svolto le seguenti principali attività: i. l'analisi della procedura di selezione posta in essere dalla Società per l'individuazione dell'esperto indipendente ai fini della valutazione del portafoglio

14  


immobiliare della Società alla data del 31 dicembre 2019; ii. l'analisi dei metodi valutativi utilizzati dall'esperto indipendente (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari), tenuto conto delle caratteristiche fisiche e reddituali dei singoli immobili; iii. l'analisi dei principali parametri valutativi applicati e la ragionevolezza degli stessi sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti di mercato disponibili; iv. confronto con il management della Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni valutative, utilizzate dal perito, all'attuale stato degli immobili. La società di revisione ha inoltre esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio;

- valutazione al fair value del prestito obbligazionario sottoscritto dalla Società e emesso da Main Source S.A., per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese HTBF: la società di revisione ha esaminato i. l'analisi dei metodi valutativi utilizzati, delle *assumptions* e della documentazione di supporto utilizzati per la determinazione del fair value dell'attività finanziaria, ii. l'esame del parere sulla congruità del fair value del prestito obbligazionario redatto dall'esperto indipendente e iii. l'esame dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.
- La Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato riporta l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio: la valutazione degli investimenti immobiliare, valutati al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del fair value nel conto economico per gli immobili della società Nova Re Siiq S.p.A. L'immobile di proprietà della società controllata Cortese Immobiliare S.r.l., è valutato anch'esso al fair value nell'ambito del bilancio consolidato, con la prima rilevazione degli effetti a patrimonio netto, alla data di acquisizione della partecipazione, secondo quanto previsto dall'IFRS 3 (Business Combination). Nell'ambito della revisione al bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 del Gruppo Nova Re, la società di revisione ha svolto le seguenti principali attività: i. l'analisi della procedura di selezione posta in essere dalla Società per l'individuazione dell'esperto indipendente ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare della Società alla data del 31 dicembre 2019; ii. l'analisi dei metodi valutativi utilizzati dall'esperto indipendente (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari), tenuto conto delle caratteristiche fisiche e reddituali dei singoli immobili; iii. l'analisi dei principali parametri valutativi applicati e la ragionevolezza degli stessi sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti di mercato disponibili; iv. confronto con il management della Società in merito alla corrispondenza delle assunzioni valutative, utilizzate dal perito, all'attuale stato degli immobili. La società di revisione ha infine esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio;
- valutazione al fair value del prestito obbligazionario sottoscritto dalla Società e emesso da Main Source S.A., per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese HTBF: la società di revisione ha esaminato i. l'analisi dei metodi valutativi utilizzati, delle *assumptions* e della documentazione di supporto utilizzati per la determinazione del fair value dell'attività finanziaria, ii. l'esame del parere sulla congruità

15





del fair value del prestito obbligazionario redatto dall'esperto indipendente e iii. l'esame dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

*Adesione della società al codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate*

In relazione a quanto previsto dall'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del TUF in merito alla vigilanza da parte del Collegio Sindacale "sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi", il Collegio Sindacale segnala che:

- Nova Re aderisce al Codice di Autodisciplina; il Collegio ha monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole di governo societario da esso previste e al riguardo la Relazione di Corporate Governance contiene le informazioni sugli assetti proprietari, sull'adesione ai codici di comportamento e sull'osservanza degli impegni conseguenti, evidenziando le scelte che la Società ha effettuato nell'applicazione dei principi di autodisciplina;
- in ossequio a quanto previsto dal punto 3.C.5 del Codice di Autodisciplina, abbiamo monitorato, la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei Consiglieri, nonché la loro conformità alle disposizioni contenute al punto 3.C.1 dello stesso.
- in relazione alla valutazione da effettuarsi ai sensi dell'art. 15, comma 2, del Codice di Autodisciplina, ha verificato la sussistenza per tutti i Sindaci dei requisiti di indipendenza, dando comunicazione dell'esito della verifica al Consiglio di Amministrazione, che ne ha dato notizia nella relazione di Corporate Governance.

Il Collegio ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lettera c-bis del Testo Unico della Finanza, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice di Autodisciplina adottato dal Consiglio di Amministrazione. In particolare, in merito alle attività previste dal Codice di Autodisciplina, nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale, oltre alle 5. riunioni di propria competenza, ha assicurato la propria presenza alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione e alle riunioni dei Comitati endoconsiliari, oltre che all'adunanza assembleare, per un totale complessivo di n. 20 (venti) riunioni, di cui dodici del Consiglio d'Amministrazione, sette dei Comitati endoconsiliari e una adunanza assembleare

Il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha verificato i contenuti della Relazione sul governo societario redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza e approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 13 maggio 2020, il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto

16



dal Codice di Autodisciplina, ha inoltre verificato i contenuti della Relazione sulla Remunerazione predisposta dagli Amministratori. In merito alla sezione I della citata relazione, oggetto di espressa approvazione dell'Assemblea dei soci, la stessa risulta redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza.

Il Collegio Sindacale ha verificato nel corso dell'esercizio 2019 e nel mese di aprile 2020 la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli amministratori.

L'accertamento è stato condotto in base alla Relazione sugli esiti dell'autovalutazione del consiglio di amministrazione e dei comitati di Nova Re SIIQ S.p.A. redatta in esito al processo di autovalutazione sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione e del suo Comitato Indipendenti relativo all'esercizio 2019, in ossequio ai principi di *best practice* come in particolare raccomandati dal criterio applicativo I.C.1 g) del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate recepito dalla Società con la Delibera Quadro del 15 aprile 2016.

Per quanto riguarda la valutazione dell'indipendenza dei propri componenti, il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei relativi requisiti, contemplati tanto dal Testo Unico della Finanza quanto dal Codice di Autodisciplina.

Ai sensi del Codice di Autodisciplina il Collegio Sindacale è stato altresì sentito nel corso dell'esercizio 2019, anche per tramite del Comitato Indipendenti, in merito alle seguenti attività:

- nomina del responsabile dell'Internal Audit e determinazione del compenso;
- approvazione del piano di lavoro predisposto dal responsabile della funzione di Internal Audit;
- valutazione dei risultati esposti dal Revisore legale nella lettera di suggerimenti e relazione sulle questioni fondamentali al bilancio d'esercizio 2019;
- valutazione del corretto utilizzo dei principi contabili e loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;

*Attività di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati ed osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art. 150, Comma 2, del D. Lgs. 58/1998*

In accordo con quanto previsto dall' Art. 19 del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale, in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ha svolto la prescritta attività di vigilanza sull'operatività della Società di Revisione Ria Grant Thornton S.p.A. (la "Società di Revisione" o "Ria Grant Thornton"), mantenendo con i suoi esponenti periodici incontri e scambi di dati ed informazioni in merito all'attività svolta, anche ai sensi dell'art.

 17



150 TUIF. Nel corso di tali incontri non sono stati portati alla nostra attenzione fatti ritenuti censurabili o irregolarità.

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'attività svolta dalla società di revisione e, in particolare, l'impianto metodologico, l'approccio di revisione e la pianificazione del lavoro di revisione.

Abbiamo ricevuto le informazioni riguardanti i corrispettivi fatturati per la revisione legale del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Nelle note esplicative al bilancio sono contenute le informazioni sui corrispettivi richieste dall' art. 149 *duodecies* del Regolamento Emittenti sono riportate nel paragrafo 40 "Prospetto degli incarichi di cui all'art. 149-duodecies del regolamento emittenti" fascicolo di bilancio.

Ria Grant Thornton ha emesso, in data 28 maggio 2020, le proprie relazioni di revisione sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato e trasmesso senza osservazioni la "Relazione Aggiuntiva" di cui all' Art. 11 del Regolamento UE 537/2014 nelle quali ha espresso il proprio giudizio confermando che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005.

Ria Grant Thornton ha altresì espresso il proprio giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge dichiarando che sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Nova Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Infine, abbiamo ricevuto dalla società di revisione, in data 28 maggio 2020, la conferma annuale della indipendenza ai sensi dell'art. 6, comma 2 lett. a) del Reg. UE 537/2014 ed abbiamo analizzato i rischi relativi all'indipendenza della società di revisione e le misure da essa adottate per limitarne il verificarsi, tenendo anche in considerazione gli incarichi per servizi non-audit precedentemente descritti. Nel corso dell'esercizio non sono emersi aspetti critici in materia di indipendenza della Società di Revisione.

La Società di revisione legate ha rilasciato, in data 28 maggio 2020, la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n.537/2014, di cui sono parte integrante la Conferma annuale di Indipendenza e Plan 2019, quest'ultimo già oggetto di illustrazione da parte della Società di revisione al Collegio, che ne ha approfondito i contenuti nel corso di una riunione.

Il Revisore non ha ritenuto di emettere alcuna lettera di suggerimenti al *management* aziendale.

 18

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare come entità in funzionamento né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria c/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

Le Relazioni sulla revisione contabile del bilancio di esercizio e consolidato riportano l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile dei bilanci individuale e consolidato dell'esercizio: (i) valutazione al *fair value* (IAS 40) degli *assets* immobiliari, (ii) valutazione al *fair value* degli strumenti finanziari già espressamente descritti nel paragrafo *Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art.150, comma 2, del D.Lgt. 58/1998*. Sui citati aspetti chiave, per i quali le Relazioni del Revisore illustrano in dettaglio le relative procedure di revisione adottate, il Revisore non esprime un giudizio separato, essendo gli stessi stati affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del giudizio sul bilancio nel suo complesso. I sopra enunciati aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di revisione.

Il Collegio Sindacale raccomanda all'organo amministrativo il monitoraggio periodico, anche semestrale, riferito a tali aree di bilancio.

#### **Processo di autovalutazione dell'organo di controllo**

In ultimo, in ossequio della nuova norma Q.1.1. "Autovalutazione del Collegio Sindacale" inserita a maggio 2019 nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate emesse ad aprile 2018 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, il Collegio Sindacale ha svolto il 12 settembre 2018 in occasione della nomina la verifica di autovalutazione sulla propria adeguatezza in termini di poteri e composizione ed ha svolto il 3 dicembre 2019 con riferimento all'esercizio 2019 la verifica di autovalutazione sulla propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione.

La relazione di autovalutazione non evidenzia particolari criticità o aree di miglioramento operativi e comportamentali, tuttavia poiché il processo di autovalutazione è dinamico, il Collegio Sindacale potrà procedere alla riformulazione delle proprie considerazioni sul tema in futuro, se e quando lo riterranno utile, nella misura emergano informazioni o eventi che influiscano sulla composizione c/o sulle modalità di funzionamento dell'Organo stesso.

Gli esiti dell'autovalutazione condotta sono trasmessi al Consiglio di Amministrazione che li rende noti nell'ambito della Relazione sul Governo Societario.

19  


Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa e indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del D.Lgs. 58/98.

In aderenza alle disposizioni Consob, precisiamo che dall'attività svolta non sono emersi omissioni, fatti censurabili o irregolarità né elementi di inadeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno o del sistema amministrativo contabile che abbiano rilievo ai fini di questa relazione.

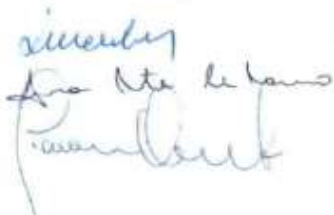
Sulla base della attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale, considerato il contenuto delle relazioni redatte dal Revisore legale, preso atto delle attestazioni rilasciate congiuntamente dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio di Nova Re SIIQ S.p.A. e del bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2019.

Il Collegio Sindacale

Il Presidente Dott. Luigi Mandolesi (Presidente)

Dott.ssa Anna Rita de Mauro (Sindaco Effettivo)

Dott. Giovanni Naccarato (Sindaco Effettivo)



## ANNEX

### *Valutazioni degli esperti indipendenti*

Spett.le

Nova Re SIIQ S.p.A.

Via del Tritone n. 132

00187 – Roma

Alla C.A. Ing. Claudio Carserà

Roma, 30 Marzo 2020

Egregi signori, in conformità all'incarico da Voi conferito, RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE (di seguito in breve "B.U. AxiA.RE"), ha effettuato i servizi di consulenza relativi ai beni in oggetto, al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31 Dicembre 2019.

La valutazione effettuata da B.U AxiA.RE, eseguita secondo le specifiche operative definite da RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) che inglobano gli IVS (International Valuation Standards), sarà utilizzata per una verifica patrimoniale a scopi bilancistici.

Distinti saluti,



Piercarlo Rolando  
Amministratore Delegato

Iscritto all'Ordine degli Architetti  
della Provincia di Cuneo  
al Numero 437



## RELAZIONE DI STIMA

---

*Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2019  
dei beni immobili detenuti da Nova Re SIIQ S.p.A.*

N° Prog. 082/2019 REV A/NOV\_1740



## Indice

<b>EXECUTIVE SUMMARY</b> .....	3
<b>RELAZIONE DI STIMA</b> .....	5
<i>Destinatari e Scopo della Valutazione</i> .....	6
<i>Conformità agli Standard Valutativi</i> .....	6
<i>Definizioni</i> .....	7
<i>Dati e Materiale Utilizzato</i> .....	8
<i>Assunzioni e Limitazioni</i> .....	10
<i>Assunzioni speciali</i> .....	11
<i>Criteri di valutazione</i> .....	13
<i>Market Value</i> .....	14
<i>Team di progetto</i> .....	15
<i>Riservatezza dei dati</i> .....	16

# ***EXECUTIVE SUMMARY***

## EXECUTIVE SUMMARY

### ***Perimetro di Valutazione***

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da sei immobili ubicati in:

- Via Spadari 2, Milano
- Corso San Gottardo 29/31, Milano
- Via Cuneo 2, Milano
- Via Zara 22/32, Roma
- Via Vinicio Cortese 147, Roma
- Viale Saverio Dioguardi 1, Bari

### ***Destinazione d'Uso Prevalente***

Le destinazioni d'uso principali sono terziario e retail.

### ***Metodologia Valutativa Utilizzata***

Metodo finanziario reddituale (DCF – Discounted Cash Flow)

### ***Data di Redazione del Presente Documento***

Il presente report è stato redatto in data **30 Marzo 2020**

### ***Data di Valutazione***

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2019**

### ***Market Value (MV)***

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, complessivamente pari a:

**€ 118.700.000,00**

**(Euro Centodiciottomilionisettecentomila/00)**

# ***RELAZIONE DI STIMA***

## RELAZIONE DI STIMA

### *Destinatari e Scopo della Valutazione*

RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE (di seguito in breve "B.U. AxiA.RE"), in conformità all'incarico di Esperto Indipendente da Voi conferito, ha effettuato la valutazione dei beni immobili detenuti da Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito in breve il "Cliente"), al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31/12/2019.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- Compravendita di ciascun immobile in blocco (asset by asset), nella situazione locativa indicataci dal Cliente.

### *Conformità agli Standard Valutativi*

Le valutazioni sono state redatte in conformità con gli standard professionali di valutazione RICS, pubblicati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, comprensivi degli standard internazionali dell'International Valuation Standard Council (IVSC).

## Definizioni

Si richiamano di seguito le definizioni utilizzate nella predisposizione della presente relazione di stima:

- Valutazione: un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione (RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, Giugno 2017).
- Immobile: bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- Valore di Mercato: l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, Giugno 2017).
- Superficie lorda (espressa in mq) è misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.
- Superficie commerciale (espressa in mq) indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.



## **Dati e Materiale Utilizzato**

La valutazione immobiliare è stata predisposta sulla base delle seguenti informazioni:

### **1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla proprietà:**

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE sono state predisposte sulla base della documentazione tecnica fornita dal Cliente, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Riportiamo di seguito la sintesi della documentazione ricevuta dal Cliente:

- Planimetrie;
- Consistenze edilizie;
- Informazioni catastali;
- Rent roll con dettaglio di eventuali rinnovi e/o disdette;
- Contratti di locazione;
- Importo annuale IMU - TASI;
- Spese Assicurazione globale fabbricati;
- CAPEX previsionali;
- SAL cantieri (fisico e/o finanziario).

### **2. Sopralluoghi dei beni immobiliari** effettuati da personale tecnico di RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
- caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
- stato manutentivo.

Si riporta di seguito la tipologia di analisi effettuata in ragione degli accordi intercorsi con il Cliente:

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Data	Tipologia analisi
01	MI	Milano	Via Spadari 2	Luglio 2019	DESK
02	MI	Milano	Corso San Gottardo 29/31	Luglio 2019	DESK
03	MI	Milano	Via Cuneo 2	Dic. 2019	FULL
04	RM	Roma	Via Zara 22/32	Dic. 2019	FULL
05	RM	Roma	Via Cortese 147	Luglio 2019	DESK
06	BA	Bari	Viale Saverio Dioguardi 1	Dic. 2019	FULL

- Analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).
- Elaborazioni tecnico-finanziarie in applicazione del metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l'elaborazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

## **Assunzioni e Limitazioni**

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE sono state predisposte in ragione delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

- Gli immobili sono stati valutati in ragione della situazione di fatto, di diritto e locativa definita dal Cliente alla data della presente valutazione;
- La valutazione ha presupposto che i beni siano pienamente conformi alle legislazioni vigenti (regolarità edilizia, sicurezza e prevenzione incendi), fatto salvo nei casi espressamente indicati dal Cliente;
- È stato assunto che il massimo e migliore utilizzo corrisponda all'utilizzo attuale degli asset senza ulteriori analisi circa l'highest & best use;
- Le analisi urbanistiche, qualora previste, sono compiutamente riportate all'interno dell'allegato descrittivo delle schede di valutazione;
- Le indicazioni derivanti dalle indagini di mercato effettuate sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano alcuni segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, anche se in maniera minore, i riferimenti del mercato immobiliare analizzato;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq), ovvero canoni unitari (€/mq/anno), sono state ricavate dai dati forniti dal Cliente. Per il computo del valore dell'intero patrimonio immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE ha definito una superficie "commerciale ponderata" mediante opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento di comune utilizzo nel mercato immobiliare di riferimento;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dal Cliente e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e

ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;

- Non sono state effettuate verifiche della struttura degli immobili;
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella Relazione di Stima e relativi allegati;
- Non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato i diritti di Proprietà e di sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state ricercate e verificate da RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE eventuali problematiche ambientali;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

### ***Assunzioni speciali***

- Nessuna

## Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 6 immobili a destinazione d'uso prevalentemente terziario e retail ubicati a Roma, Milano e Bari.

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Uso prevalente	Sup. lorda (m <sup>2</sup> )
1	MI	Milano	Via Spadari 2	Retail	1.991
2	MI	Milano	Corso S.Gottardo 29/31	Retail	4.234
3	MI	Milano	Via Cuneo 2	Retail	5.476
4	RM	Roma	Via Zara 22/31	Office	4.208
5	RM	Roma	Via Cortese 147	Office	3.870
6	BA	Bari	Via Dioguardi 1	Office	15.410

## Criteri di valutazione

RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri di valutazione definiti nell'allegato "Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie" oltre alle considerazioni valutative di dettaglio riportate nelle "Schede Descrittive dei Singoli Asset".

Si riporta di seguito l'indicazione sintetica del criterio di valutazione adottato per ogni singolo immobile che compone il portafoglio immobiliare in oggetto:

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Uso prevalente	Metodo valutativo
1	MI	Milano	Via Spadari 2	Retail	DCF
2	MI	Milano	Corso S.Gottardo 29/31	Retail	DCF
3	MI	Milano	Via Cuneo 2	Retail	DCF
4	RM	Roma	Via Zara 22	Office	DCF
5	RM	Roma	Via Cortese	Office	DCF
6	BA	Bari	Via Dioguardi	Office	DCF



## Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare il valore di mercato relativo alla piena proprietà dei beni immobili di cui è composto il Portafoglio Immobiliare alla data del **31 Dicembre 2019**, come segue:

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Uso prevalente	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore di Mercato (Euro)
1	MI	Milano	Via Spadari 2	Retail	1.263	41.600.000
2	MI	Milano	Corso S.Gottardo 29/31	Retail	2.523	15.350.000
3	MI	Milano	Via Cuneo 2	Retail	3.360	25.250.000
4	RM	Roma	Via Zara 22/32	Office	3.027	14.200.000
5	RM	Roma	Via Cortese 147	Office	2.634	6.750.000
6	BA	Bari	Via Dioguardi 1	Office	10.650	15.550.000
<b>TOTALE</b>						<b>118.700.000</b>

Il Valore di Mercato indicato è dato dalla sommatoria delle proprietà individuali di cui si compone il Portafoglio Immobiliare. Nell'ambito della valutazione non è stato considerato alcuno sconto / premio derivante dalla commercializzazione in blocco delle proprietà valutate, qualora non specificatamente indicato nelle singole "Schede Asset".

Per maggiori dettagli si rimanda espressamente alla lettura delle singole "Schede Asset" che formano parte integrante della presente relazione di stima.

## **Team di progetto**

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

- Arch. Piercarlo Rolando, MRICS Registered Valuer  
Amministratore Delegato e persona fisica deputata nel concreto allo  
svolgimento dell'incarico conferito a RINA Prime Value Services S.p.A.
  
- Ing. Silvano Boatto, MRICS Registered Valuer  
Managing Director B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A
  
- Arch. Daniela di Perna  
Director Rome B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
  
- Arch. Silvia Rinaldi  
Project Manager B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
  
- Ufficio Studi Gabetti S.p.A.  
Research and Market Analysis

### ***Riservatezza dei dati***

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito.

Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di RINA Prime Value Services S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

  
Piercarlo Rolando  
Amministratore Delegato

Isritto all'Ordine degli Architetti  
della Provincia di Cuneo  
al Numero 437



**AXIA.RE**

Reliability Transparency Independence

**RINA Prime Value Services S.p.A. - Business Unit AxiA.RE**

Sede legale: Via Lentasio, 7 - 20122 Milano  
REA MI-2100185 Registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi  
P.I./CF - 09587170961 - Cap. Soc. € 250.000,00 i.v.  
info@axiare.it - www.axiare.it - +39 02 36 68 28 96