



Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020



 **NOVARE**
— SIIQ SPA —

Sommario

Informazioni e struttura societarie	4
Struttura del Gruppo	4
Cariche Sociali	5
Assetto Azionario.....	7
Capitolo 2: RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE.....	8
Principali dati economici e patrimoniali consolidati.....	8
Eventi di Rilievo del semestre	9
Eventi successivi al 30 giugno 2020.....	14
Andamento del titolo	19
Il contesto economico e il mercato immobiliare	20
Il portafoglio immobiliare	31
Analisi andamento economico	43
Analisi andamento patrimoniale.....	45
Operazioni con parti correlate	47
Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ.....	52
La gestione dei rischi.....	54
Modello organizzativo & Codice Etico	59
Partecipazioni detenute da amministratori e collegio sindacale.....	61
Altre informazioni sulla gestione.....	61
Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2020	62
Raccordo tra il Patrimonio Netto e il risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il risultato netto consolidati.....	66
Capitolo 3: PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE DEL GRUPPO NOVA RE SIIQ S.P.A.....	67
Prospetti contabili consolidati.....	67
Prospetto della situazione patrimoniale- finanziaria consolidata	68
Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio	69
Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo	70

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	71
Rendiconto finanziario consolidato	72
Note esplicative.....	73
Attestazione del Bilancio Consolidato semestrale abbreviato	105
Allegati.....	106
Relazione della società di Revisione	109
ANNEX	110
Valutazioni degli esperti indipendenti	110

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
Gaetano Caputi	Consigliere Indipendente
Claudio Carserà	Consigliere
Gian Marco Committeri	Consigliere Indipendente
Serena La Torre	Consigliere Indipendente
Elisabetta Maggini	Consigliere
Giuseppe Pecoraro	Consigliere Indipendente
Luisa Scovazzo	Consigliere

(*) in scadenza alla data di approvazione del Bilancio chiuso al 31.12.2019. L'Assemblea dei Soci è stata convocata in data 13 maggio 2020 per il giorno 26 giugno 2020 in prima convocazione e, non essendosi raggiunto il quorum costitutivo in tale data, si è tenuta in seconda convocazione in data 15 luglio 2020.

(**) i componenti del Consiglio di Amministrazione alla data del 14 settembre 2020 risultano i seguenti: (i) Giancarlo Cremonesi - Presidente; (ii) Stefano Cervone - Consigliere Delegato; (iii) Andrea Maria Azzaro - Consigliere Indipendente; (iv) Gian Marco Committeri - Consigliere Indipendente; (v) Serena La Torre - Consigliere Indipendente; (vi) Elisabetta Maggini - Consigliere; (vii) Luisa Scovazzo - Consigliere.

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

Giovanni Cerrone	Dirigente Preposto

Società di Revisione

Ria Grant Thornton S.p.A.	 Ria Grant Thornton An instinct for growth™

Assetto Azionario

Azionista	Dati al 30/06/2020	Percentuale % sul capitale
SORGENTE SGR S.p.A.		
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%
	TOT.	54,86%
Fondo Pensione per il personale dell'ex Banca di Roma		16,75%
Hotel Alla Salute		5,76%
Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a Favore dei Ragionieri e Periti Commerciali		5,51%
Altri azionisti		17,12%
	TOT.	100,00%

CAPITOLO 2: RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

Principali dati economici e patrimoniali consolidati

Di seguito si riportano i principali indicatori al 30 giugno 2020:



Di seguito si riportano i principali dati di sintesi economici consolidati al 30 giugno 2020 confrontati con il medesimo periodo dell'esercizio precedente.

Il risultato del periodo al 30 giugno 2020 è una perdita netta pari a 4.708 migliaia di Euro.

(Valori in migliaia di Euro)	30/06/2020	30/06/2019
Ricavi da locazione	2.962	2.717
Net Operating income	1.788	2.027
EBITDA	(129)	(59)
EBIT	(4.226)	1.342
EBT (Risultato ante imposte)	(5.225)	354
Risultato netto del periodo	(4.708)	318

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 imputabile all'iscrizione di svalutazioni di crediti commerciali per 619 migliaia di Euro in conseguenza degli effetti della pandemia da COVID-19. Sulla variazione del *Net Operating income* impattano anche: i) maggiori ricavi per 186 migliaia di Euro relativi all'immobile di Bari, Via Dioguardi il cui canone è entrato a regime a partire dal secondo semestre 2019; ii) i maggiori ricavi per 150 migliaia di Euro relativi all'asset di Verona, Via Unità d'Italia acquisito nel mese di maggio 2019; iii) minori ricavi da locazione dell'immobile di Milano, C.so San Gottardo per 135 migliaia di Euro a seguito della sottoscrizione del nuovo contratto con decorrenza 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'effetto combinato minori costi di funzionamento per 236 migliaia 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 a 3.130 migliaia di Euro nonché l'adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie per 852 migliaia di Euro negativi in conseguenza degli effetti della pandemia da COVID-19.

Il Risultato netto del periodo ammonta a 4.708 migliaia di Euro negativo e allo stesso concorrono, oltre a quanto sopra descritto, oneri finanziari netti per 999 migliaia di Euro pressoché in linea con il primo semestre 2019.

Le tabelle che seguono indicano l'indebitamento finanziario netto consolidato, il capitale investito e il patrimonio netto del Gruppo al 30 giugno 2020 confrontati con il 31 dicembre 2019.

<i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	30/06/2020	31/12/2019
Capitale investito	125.442	131.380
Patrimonio netto	(63.646)	(68.341)
Indebitamento finanziario netto	(62.837)	(63.683)

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

Eventi di Rilievo del semestre

Si riportano di seguito gli eventi di rilievo del primo semestre dell'esercizio 2020.

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.

In data **5 maggio 2020**, facendo seguito a quanto comunicato il 28 febbraio 2020, la Società ha reso noto che, tenuto conto dell'emergenza sanitaria in atto, è in corso tra la Società e Hotel alla Salute S.r.l. 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 **13 maggio 2020**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS), recante i seguenti principali risultati dell'esercizio 2019:

- il **Risultato netto consolidato dell'esercizio** è risultato pari a 0,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto a 1,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- il **Patrimonio Netto consolidato** è risultato pari a 68,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto a 67,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- l'**Indebitamento Finanziario netto consolidato** si è attestato a 63,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto a 55,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- il **Risultato Netto dell'esercizio** si è attestato ad un valore di 0,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto al valore pari a 1,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- il **Patrimonio Netto** è risultato pari a 67,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 rispetto a 66,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2018;
- il **Loan to Value** è risultato pari al 49,28% al 31 dicembre 2019 rispetto al 55,54% al 31 dicembre 2018.

Nel rispetto del vigente contesto normativo, il Consiglio di Amministrazione ha proposto di destinare l'utile dell'esercizio 2019, pari a 304.207,82 Euro, per Euro 15.210,39 alla riserva legale e per Euro 288.997,43 alla riserva da fair value, quest'ultima per sua natura non distribuibile e indisponibile ai sensi del D. Lgs. n. 38/2005.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 26 giugno 2020 e, occorrendo, in seconda convocazione, per il 15 luglio 2020 per deliberare in merito (i) all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019, (ii) al rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 7 maggio 2019 per quanto non utilizzato, (iii) al rinnovo del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei Consiglieri e determinazione della durata della carica e del compenso, (iv) all'approvazione della politica di remunerazione, nonché (v) alla modifica piano basato su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del TUF, denominato "*Piano di Performance Share 2019-2021*".

Il Consiglio di Amministrazione ha infine approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2019 redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF, la Politica di remunerazione e la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

Nei mesi **da marzo a maggio 2020** il Gruppo, alla luce degli elementi di contesto 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 sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni con i conduttori, 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 in essere.

In data **3 giugno 2020**, nel rispetto dei termini di legge, sono state messe a disposizione del pubblico presso la sede legale, sul sito *internet* della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato IINFO, le liste per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione. Le liste sono state regolarmente presentate entro il termine del 1° giugno 2020 dall’Azionista di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. in a.s., gestore in via discrezionale e indipendente dei Fondi Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, e Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, titolare complessivamente di n. 5.553.224 azioni, pari al 50,43% del capitale sociale della Società, e dall’Azionista di minoranza Associazione Cassa di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali (“CNPR”), titolare complessivamente di n. 606.550 azioni, pari al 5,51% del capitale sociale della Società, e dall’Azionista di minoranza Fondo Pensione per il personale dell’ex Banca di Roma, titolare complessivamente di n. 1.844.337 azioni, pari al 16,75% del capitale sociale della Società e sono risultate corredate della documentazione richiesta dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dall’articolo 16 dello statuto sociale.

In data **9 giugno 2020** la Società ha ottenuto la conferma della certificazione del sistema di gestione della qualità secondo la norma UNI EN ISO 9001:2015 senza osservazioni né non conformità. Il percorso per il conseguimento della conferma della certificazione da parte di “Lloyd’s Register Quality Assurance” si è basato su un’accurata valutazione campionaria dei processi aziendali; sono stati verificati i processi di governo della Società, gestione risorse umane, di progettazione commerciale e gestione dei requisiti del cliente.

L’attività di audit condotta ha, infine, evidenziato che la Società è orientata al miglioramento continuo e il Top Management ha mostrato un adeguato impegno nel garantire risorse in funzione degli obiettivi definiti per il miglioramento del Sistema di gestione per la qualità.

In data **23 giugno 2020** la Società, facendo seguito a quanto comunicato in data 3 giugno 2020, ha reso noto che, in pari data, l’Azionista di minoranza Fondo Pensione per il personale dell’ex Banca di Roma, titolare complessivamente di n. 1.844.337 azioni pari al 16,75% del capitale sociale della Società, ha comunicato alla Società il ritiro della lista presentata per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Società, posto al terzo punto all’ordine del giorno dell’Assemblea Ordinaria convocata presso la sede legale della Società, in prima convocazione per il giorno 26 giugno 2020 alle ore 15:00 ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 15 luglio 2020, stessi luogo ed ora. La Società ha precisato, conseguentemente, che il rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Società sarebbe avvenuto unicamente sulla base delle seguenti liste: (i) Lista n. 1 presentata dall’Azionista di maggioranza Sorgente SGR S.p.A. in a.s., gestore in via discrezionale e indipendente dei Fondi Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, e Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, titolare complessivamente di n. 5.553.224 azioni, pari al 50,43% del capitale sociale della Società, e (ii) Lista n. 2 presentata dall’Azionista di minoranza Associazione Cassa di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali, titolare complessivamente di n.606.550 azioni, pari al 5,51% del capitale sociale della Società.

In data **26 giugno 2020** la Società ha reso noto che, non essendo stato raggiunto il *quorum* costitutivo per la prima convocazione dell’Assemblea Ordinaria degli Azionisti, la stessa si sarebbe tenuta in seconda convocazione, il giorno 15 luglio 2020 alle ore 15:00 sempre presso la sede legale in Roma, Via del Tritone n. 132. La Società ha rammentato inoltre che, in considerazione della situazione di emergenza epidemiologica da COVID-19 e nel rispetto dei fondamentali principi di tutela della salute, ai sensi dell’art. 106, comma 4 del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 (convertito con Legge

24 aprile 2020 n. 27), l'intervento in Assemblea di coloro ai quali spetta il diritto di voto sarebbe stato consentito esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-*undecies* del TUF, Computershare S.p.A., con le modalità e nei termini riportati nell'avviso di convocazione pubblicato sin dal 15 maggio 2020 sul sito internet della società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info.

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

Eventi successivi al 30 giugno 2020

Con riferimento all'operazione di maggiore rilevanza di cui alla comunicazione al mercato del 6 febbraio 2020, a seguito degli eventi meglio descritti nel paragrafo Operazioni con parti correlate della presente Relazione Finanziaria Semestrale, in data **1° luglio 2020**, Nova Re ha presentato, presso il Tribunale di Milano, ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti di Sorgente SGR S.p.A. in A.S., in qualità di gestore del Fondo "Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano".

In data **15 luglio 2020** si è riunita, in seconda convocazione, l'Assemblea degli Azionisti della Società in sede ordinaria e ha assunto le seguenti deliberazioni:

1. preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della gestione dell'esercizio 2019, del Progetto di bilancio dell'esercizio 2019, delle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, ha approvato all'unanimità il Bilancio dell'esercizio 2019, nella versione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e pubblicata in data 28 maggio 2020;
2. ha deliberato 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 D.Lgs. n. 58/98. L'autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie è valida per 18 mesi a far tempo dalla data del 1° gennaio 2021 (avuto riguardo alle misure e alle condizioni previste dal recente D.L. 8 aprile 2020 n. 23, c.d. "Decreto Liquidità", convertito, con modificazioni dalla Legge 5 giugno 2020 n. 40), 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 ad oggi per massime n. 2.202.510 azioni ordinarie senza valore nominale, tenuto conto delle azioni detenute dalla Società e dalle sue controllate, e in ogni caso nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'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;
3. ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione, determinandone il numero in sette membri e la scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, nelle persone di:
 - (i) Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente;
 - (ii) Stefano Cervone;
 - (iii) Gian Marco Committeri;
 - (iv) Serena La Torre;
 - (v) Elisabetta Maggini;
 - (vi) Luisa Scovazzo;
 - (vii) Andrea Maria Azzaro.

I Consiglieri sono stati tratti dalla lista presentata dall'Azionista di maggioranza Sorgente SGR - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due (titolare di una partecipazione pari al 50,43% del capitale sociale), che ha conseguito voti favorevoli pari al 91,62% circa del capitale presente

e votante, ad eccezione del Consigliere Andrea Maria Azzaro, tratto dalla lista presentata dall’Azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali (titolare di una partecipazione pari al 5,51% del capitale sociale) che ha conseguito voti favorevoli pari all’8,38% circa del capitale presente e votante.

4. non ha approvato le proposte di deliberazione sui punti quarto e quinto all’ordine del giorno relative alla (i) Politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, (ii) alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, e (iii) alla modifica del “Piano di Performance Share 2019 - 2021”.

Sempre in data **15 luglio 2020**, il Consiglio d’Amministrazione della Società ha confermato Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società. Il Consiglio di Amministrazione ha poi provveduto ad accertare la sussistenza dei requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell’equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti ai fini della regolare costituzione dell’organo amministrativo; ha valutato sussistenti, in particolare, (i) i requisiti di non esecutività previsti dall’art. 2 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate in capo agli Amministratori Gian Marco Committeri, Serena La Torre, Elisabetta Maggini, Luisa Scovazzo e Andrea Maria Azzaro, (ii) i requisiti di indipendenza ai sensi dell’art. 148, comma 3 del D. Lgs. n. 58/98 in capo agli Amministratori Gian Marco Committeri, Serena La Torre, Luisa Scovazzo e Andrea Maria Azzaro, e (iii) i requisiti di indipendenza ai sensi dell’art. 16 del Regolamento Mercati e dell’art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate in capo agli Amministratori Serena La Torre, Gian Marco Committeri ed Andrea Maria Azzaro.

Il Consiglio ha altresì deliberato di ricostituire il Comitato Indipendenti interno al Consiglio, composto da Gian Marco Committeri (Presidente), Serena La Torre ed Andrea Maria Azzaro, che avrà le funzioni - di volta, in volta - di Comitato per l’operatività con le parti correlate, Comitato Controllo e Rischi, Comitato Nomine, Comitato Remunerazione e Comitato Investimenti.

Infine, facendo seguito a quanto comunicato al mercato in data 21 novembre 2019 e 18 marzo 2020, la Società ha fornito un aggiornamento sull’ipotesi di aumento di capitale, uno dei tre pilastri fondamentali su cui si basano le linee attuative del Piano Industriale 2020 - 2024, con particolare riferimento allo stato delle interlocuzioni avviate da tempo dalla Società con un numero selezionato di investitori di primario *standing*, preordinate ad individuare un soggetto interessato ad investire in Nova Re e a supportarne le linee strategiche, al quale eventualmente riservare la sottoscrizione del prospettato aumento di capitale.

Tenuto conto che la diffusione della pandemia da COVID-19 ha ritardato i processi di confronto, la Società ha informato che tali interlocuzioni non hanno condotto ad accordi vincolanti ma ne è prevista la prosecuzione. A tale riguardo, considerata la scadenza della delega assembleare ad aumentare il capitale sociale alla data del 25 luglio 2020, la Società ha informato il mercato dell’intenzione di convocare un’Assemblea straordinaria dei Soci per l’attribuzione di una nuova delega al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale ai sensi dell’art. 2443 c.c., al fine di consentire l’eventuale perfezionamento dell’operazione laddove le interlocuzioni avessero esito positivo.

In data **24 luglio 2020**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti, in sede ordinaria e straordinaria, in prima convocazione per il giorno 27 agosto 2020, ed occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 31 agosto 2020, per deliberare sul seguente ordine del giorno:

Parte Ordinaria:

1. Politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; proposta di revoca del "Piano di Performance Share 2019-2021" approvato dall'Assemblea del 7 maggio 2019; deliberazioni inerenti e conseguenti;

Parte Straordinaria:

1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 60 milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro il 31 ottobre 2020, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, e comma 5, del codice civile; conseguente modifica dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'unico punto di Parte Ordinaria, in considerazione della circostanza che l'Assemblea dei Soci del 15 luglio 2020 non ha approvato le proposte di delibera sui punti quarto e quinto all'ordine del giorno relative all'approvazione (i) della Politica di remunerazione 2020-2022 illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, nonché (ii) delle modifiche del "*Piano di Performance Share 2019 - 2021*" descritte nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla relativa materia all'ordine del giorno predisposta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF, il nuovo Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea del 15 luglio 2020 ha deciso di sottoporre all'Assemblea dei Soci una nuova Politica di Remunerazione, che preveda la revoca degli attuali sistemi di incentivazione di breve periodo (MBO 2020) e di medio-lungo periodo (Piano di Performance Share 2019 - 2021), ed il rinvio dell'adozione dei nuovi sistemi di incentivazione (sia di breve periodo sia di medio-lungo periodo) all'esito del perfezionamento dell'operazione di ricapitalizzazione della Società, di cui all'unico punto di parte straordinaria.

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'unico punto di Parte Straordinaria, facendo seguito a quanto comunicato da ultimo in data 15 luglio 2020 e tenuto conto della scadenza della delega assembleare ad aumentare il capitale sociale, il Consiglio di Amministrazione ha inteso proporre all'Assemblea dei Soci il conferimento di una nuova delega ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, da esercitare entro il termine del 31 ottobre 2020 qualora le interlocuzioni - che la Società ha da tempo avviato con un numero selezionato di primari investitori e preordinate ad individuare un soggetto interessato ad investire in Nova Re e supportarne le linee strategiche di cui al Piano industriale 2020-2024 - abbiano esito positivo ovvero, in ogni caso, qualora il Consiglio ritenga che ricorrano i presupposti per un siffatto esercizio, nel migliore interesse della Società.

In data **11 agosto 2020**, la Società, facendo seguito alla pubblicazione della relazione finanziaria annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e in ottemperanza alle linee guida emanate dall'ESMA e da CONSOB in merito all'informativa sugli impatti della pandemia da COVID-19, ha comunicato che, preso atto delle profonde difficoltà settoriali generate dal periodo di c.d. *lockdown*,

ha ritenuto opportuno perseguire un atteggiamento di massima collaborazione nei confronti dei propri conduttori, con l'obiettivo di fornire un proprio contributo alle filiere colpite e di limitare gli impatti negativi sulle locazioni in essere. Le *asset class* maggiormente impattate dalla pandemia sono state quella commerciale ed alberghiera che, nel caso specifico di Nova Re, riguardano quattro dei sette immobili attualmente in portafoglio, che generano il 62% circa del fatturato annuo da locazioni del Gruppo.

I principali conduttori del Gruppo hanno infatti dovuto far fronte ad un'imprevedibile, fulminea e rilevante riduzione della domanda da parte della rispettiva clientela, principalmente riconducibile (i) alla chiusura prolungata delle attività a causa delle misure di contenimento del virus imposte dal Governo, nonché (ii) alle ricadute che tale chiusura ha comportato con riguardo ai rispettivi *business* e all'incertezza in merito alla tempistica di rientro alla normalità dei consumi.

La Società ha informato di essersi costantemente confrontata con i propri *tenants* sin dall'inizio della crisi per l'individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento dei danni prodotti dalla pandemia, con la finalità di salvaguardare la qualità delle relazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, al fine di mitigare il rischio che, a fronte della crisi caratterizzante l'attività dei predetti *tenants*, l'esperimento dei rimedi previsti contrattualmente potesse condurre all'interruzione dei relativi rapporti, con effetti negativi sul *business* e sulle prospettive della Società. Tali attività di confronto e interlocuzione hanno portato alla sottoscrizione di specifiche intese con i principali conduttori, aventi a oggetto la rinuncia, da parte della Società, a percepire una parte dei canoni di locazione pari a circa il 23% del monte canoni complessivo dell'esercizio 2020 (c.d. '*free rent*').

In ottica di tempestiva e massima trasparenza verso il mercato, Nova Re ha informato il mercato di stimare che le suddette circostanze possano determinare, al netto di eventuali altri effetti al momento non quantificabili, un impatto economico negativo diretto in termini di minori ricavi per € 1,34 milioni. Fermo quanto precede, la Società ha precisato che un quadro maggiormente dettagliato potrà essere fornito in occasione della pubblicazione della relazione semestrale al 30 giugno 2020, la cui data di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione è fissata per il 14 settembre 2020.

La Società ha informato che, nonostante il contesto di riferimento, le attività volte all'implementazione del Piano industriale 2020-2024 denominato "Nova Re 2020 Sailing Fast Plan", stessero proseguendo e, in particolare, le interlocuzioni con un numero selezionato di investitori e di potenziali partner strategici, al fine di valutare l'eventuale interesse di questi ultimi a investire nel capitale di Nova Re e a supportare la Società nel percorso di rafforzamento e di investimento immobiliare tracciato dal Consiglio.

Facendo seguito a quanto comunicato al mercato il 28 febbraio ed il 5 maggio 2020, la Società ha reso noto altresì che, tenuto conto della crisi economica generata dall'emergenza sanitaria in atto, il Socio Hotel alla Salute S.r.l. (titolare di una partecipazione pari al 5,76% del capitale sociale) ha rinunciato alla facoltà di riacquistare il complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato a Verona ed acquisito dalla Società in data 10 maggio 2019, venendo così definitivamente meno l'opzione di riacquisto originariamente accordata ad Hotel alla Salute S.r.l.

In data **12 agosto 2020**, la Società ha comunicato, con riferimento all'Assemblea dei Soci convocata per il 27 agosto (in prima convocazione) che è stata inserita una precisazione nei considerando della

proposta di delibera, volta a chiarire che il termine del 31 ottobre 2020 per l'eventuale esercizio della delega è stato individuato coerentemente con il termine ipotizzato per la conclusione delle interlocuzioni in corso con potenziali investitori, che sono finalizzate a valutare l'eventuale interesse di questi ultimi a investire nel capitale della Società.

In data **27 agosto 2020** si è tenuta, in prima convocazione, l'Assemblea degli Azionisti, in sede ordinaria e straordinaria, ed ha approvato tutte le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione all'ordine del giorno.

In particolare, con riferimento alle proposte di deliberazione di cui all'unico punto di parte ordinaria, l'Assemblea dei Soci ha approvato la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. per l'esercizio 2020 illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 123-ter e 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 nonché revocato la delibera di approvazione del Piano di Performance Share 2019-2021 assunta dall'Assemblea dei Soci del 7 maggio 2019, e per l'effetto revocato il Piano di Performance Share 2019-2021 basato su strumenti finanziari della Società ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, tenuto conto che la nuova Politica di Remunerazione di Nova Re SIIQ S.p.A. prevede il rinvio dell'adozione dei nuovi sistemi di incentivazione (sia di breve periodo sia di medio-lungo periodo) all'esito del perfezionamento dell'operazione di ricapitalizzazione della Società, di cui all'unico punto di parte straordinaria.

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'unico punto di parte straordinaria, l'Assemblea ha approvato il conferimento di una nuova delega ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile per l'importo massimo complessivo di Euro 60.000.000,00 (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo), anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e comma 5, del codice civile, esercitabile entro il termine del 31 ottobre 2020, qualora le interlocuzioni - che la Società ha avviato con un numero selezionato di primari investitori e preordinate ad individuare un soggetto interessato ad investire in Nova Re e supportarne le linee strategiche di cui al Piano industriale 2020-2024 - abbiano esito positivo ovvero, in ogni caso, qualora il Consiglio ritenga che ricorrano i presupposti per un siffatto esercizio, nel migliore interesse della Società.

Come già comunicato al mercato, da ultimo in data 11 e 12 agosto 2020, la Società ha ribadito che, considerato che le predette interlocuzioni con potenziali investitori sono in corso e non vi è alcuna certezza in merito alla conclusione delle stesse, non si è in grado di stabilire la tempistica di eventuale esercizio della delega, né le caratteristiche, i termini e le condizioni della prospettata operazione, ove la stessa sia effettivamente posta in essere.

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.



Periodo	Media semplice dei prezzi ufficiali (Eu)	Prezzo medio ponderato ² (Eu)	Performance ² (%)	Min (Eu)	Max (Eu)
Prezzo ufficiale il 30/06/2020	2,72	2,72	n.s.	n.s.	n.s.
1 Mese	2,66	2,66	(0,8%)	2,61	2,74
3 Mesi	2,70	2,67	(6,2%)	2,57	2,90
Post COVID-19 outbreak ¹	2,77	2,76	(19,8%)	2,56	3,41
6 Mesi	2,97	2,93	(25,6%)	2,56	3,66
12 Mesi	3,43	3,37	(32,2%)	2,56	4,35

Fonte: dati Bloomberg; Note: 1) a partire dal 23 febbraio 2020; 2) prezzo medio ponderato per i volumi calcolato sulla base dei prezzi ufficiali

L'andamento del prezzo del titolo Nova Re nel primo semestre 2020 riflette gli impatti della pandemia da COVID-19. Le misure prese per contenere la diffusione del virus hanno portato rapidamente all'instaurarsi di uno scenario recessivo, che ha interrotto il più lungo ciclo espansivo mai sperimentato dall'economia globale.

Nel quadro di tale contesto, il prezzo delle azioni Nova Re ha subito una contrazione del 25,6% rispetto al 31 dicembre 2019. Il prezzo minimo del semestre è stato registrato in data 9 marzo 2020 pari a 2,56 Euro mentre il prezzo massimo è stato pari a 3,66 Euro.

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, 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 2019, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 10.447 transazioni, +4,8% rispetto al 2018.

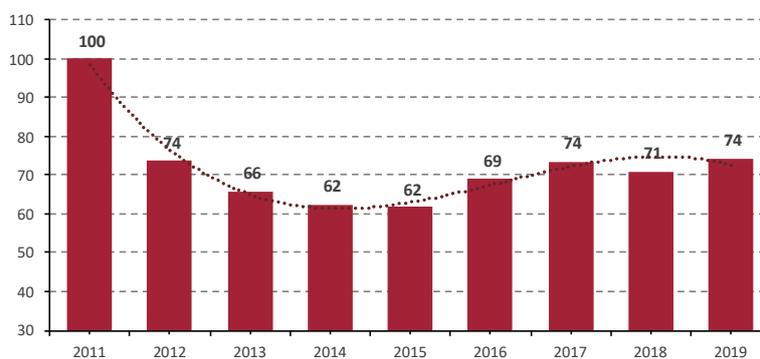
Nel dettaglio, il 61% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 20% in Centro e il 19% al Sud.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2019)										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
NTN	Val. Ass.	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.997	10.477
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	4,8%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

*Nuova serie NTN residenziale comunicata nelle statistiche trimestrali Q4 2017

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2019)



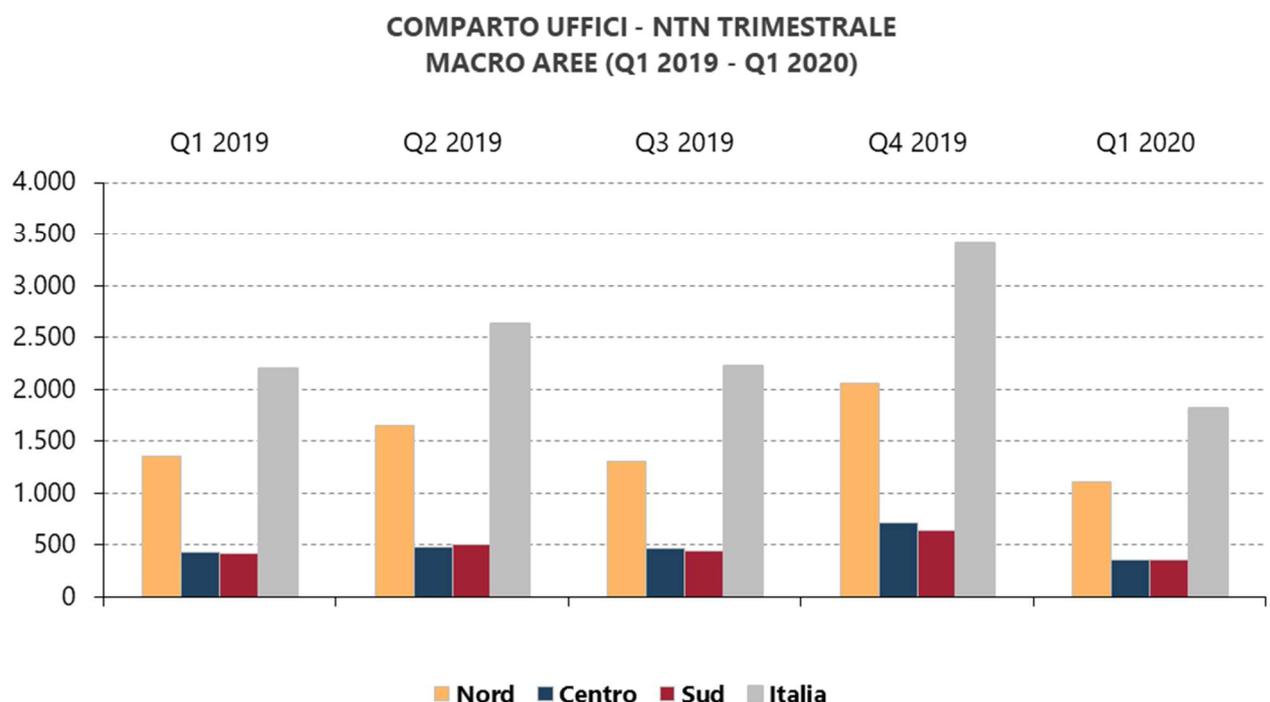
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

A livello annuale, nel 2019 le performance sono positive in tutte e tre le macro aree con valori maggiormente positivi per il Centro (+7,1%); seguono il Nord (+4,9%) e il Sud (+2,3%).

A livello trimestrale, nel primo trimestre del 2020 si sono registrate complessivamente 1.821 transazioni, con una variazione del -17,2% rispetto allo stesso periodo del 2019. Nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: Nord -18,6%, Centro -16,6% e Sud -13,3%.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q1 2020)					COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE					
Macroarea	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19
Nord	1.358	1.653	1.310	2.055	1105	4,9%	4,2%	4,3%	5,7%	-18,6%
Centro	425	480	470	714	354	-3,9%	-6,2%	30,2%	12,5%	-16,6%
Sud	418	503	445	646	362	3,6%	-9,5%	2,7%	12,6%	-13,3%
Italia	2.201	2.636	2.225	3.415	1.821	2,8%	-0,7%	8,5%	8,3%	-17,2%

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.

Nel 2019 si sono rilevate un totale di 4.010 transazioni, generando una variazione del +10,1% rispetto al 2018. In particolare, si sono registrate crescite in tutte le otto province: Palermo (+26,4%), Roma (+13,8%), Torino (+13,4%), Bologna, Firenze e Milano (+8,4%), Napoli (+7,6%) e infine Genova (+1,3%).

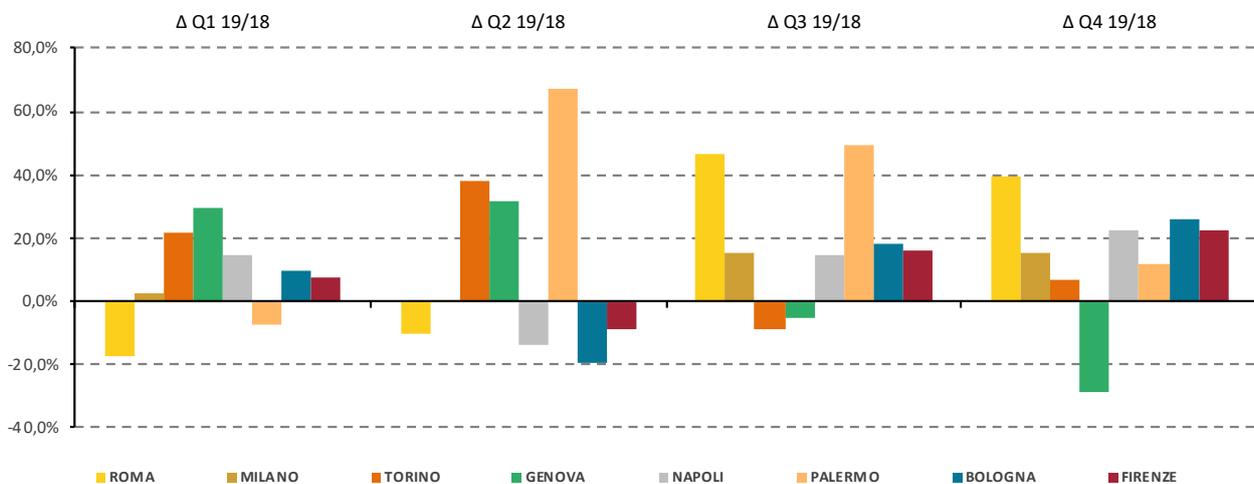
A livello trimestrale, nel primo trimestre del 2020 si sono registrate un totale di 665 transazioni, -16,7% rispetto allo stesso trimestre del 2018. In particolare, si rilevano cali in tutte le province

analizzate: Bologna (-34,0%), Torino (-32,5%), Firenze (-27,0%), Roma (-24,7%), Napoli (-13,0%), Genova (-12,0%), Milano (-6,4%). Crescita positiva soltanto per la provincia di Palermo (+16,2%).

COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2019 - Q1 2020)					COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE					
Province	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19
ROMA	126	126	153	261	95	-17,6%	-10,2%	46,3%	39,4%	-24,7%
MILANO	307	520	352	606	287	2,7%	0,5%	15,3%	15,5%	-6,4%
TORINO	95	91	63	120	64	21,7%	38,3%	-8,7%	6,7%	-32,5%
GENOVA	38	31	32	31	33	29,2%	31,9%	-5,0%	-28,9%	-12,0%
NAPOLI	57	81	76	102	50	14,8%	-14,1%	14,3%	22,3%	-13,0%
PALERMO	31	51	35	50	36	-7,4%	67,1%	49,6%	11,7%	16,2%
BOLOGNA	81	66	68	115	54	10,0%	-19,2%	17,9%	25,7%	-34,0%
FIRENZE	64	57	55	71	47	7,5%	-9,2%	15,8%	22,3%	-27,0%
TOTALE	798	1.022	833	1.356	665	3,0%	0,6%	17,9%	18,4%	-16,7%

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

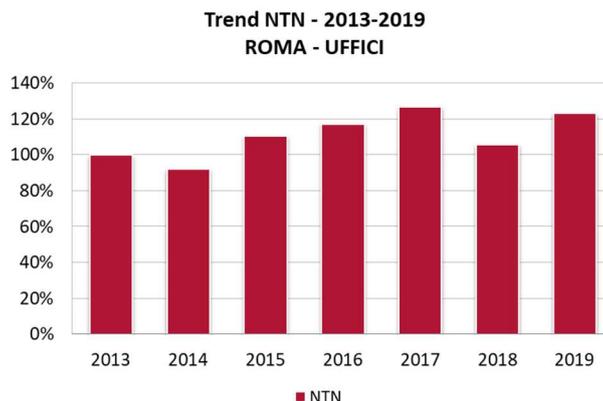
La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Terziario del Comune di Roma, nel periodo 2013-2019, presenta una media pari a 483 transazioni, con una fase di crescita dal 2013 pari a +23,4%.

Nel 2019 la variazione delle transazioni nel Comune di Roma (pari a +16,4%) è stata superiore alla variazione registrata dai dati regionali (+14,4%) e superiore alla variazione registrata dai dati nazionali (+4,8%).

MERCATO UFFICI								STATISTICHE			
Ambito Territoriale		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Media (μ)	Δ '19/'13	Δ '19/'18
ROMA											
NTN	Val. Ass.	436	402	482	511	552	462	537	483	23,4%	16,4%
	Var. %	-4,5%	-7,8%	20,1%	6,0%	8,1%	-16,4%	16,4%			

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti - Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

I grafici mostrano l'andamento annuale dell'NTN per il periodo 2013-2019 per il Comune di Roma.



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 e l'asse Fiumicino.

Il prime rent delle locazioni avvenute al Q1 2020 è di 450 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2019 (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 nel Q1 2020 è stato di circa 24.300 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in calo rispetto allo stesso periodo del 2019 ma sostanzialmente in linea con lo scorso trimestre. E' 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 nel Centro (29%), seguito dalla zona EUR (25%). In termini di superficie troviamo in testa il Centro con il 31% seguito dalla Periferia con il 26% 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 tre mesi del 2020 hanno raggiunto quota di circa 680 milioni di euro.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in Lombardia con 183 milioni di euro, pari al 27% del totale investito.

Nello specifico, sono state mappate un totale di 10 operazioni: 8 in Lombardia, di cui un immobile misto uffici/retail, e singole operazioni in Friuli-Venezia Giulia e Sicilia. Si segnala che nel conteggio

delle operazioni non è stata tenuta in considerazione l'operazione di Esselunga S.p.A, non potendo essere quantificato il numero delle operazioni.

Il valore medio degli investimenti retail stimato per asset, nel primo trimestre del 2020, escluse le transazioni di immobili misti e l'operazione Esselunga, risulta pari a circa 27,2 milioni di euro.

Stock del mercato retail in Italia - 2019

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,%) a cui seguono il Sud Italia (27%) e il Centro (22%). Le Isole fanno registrare una quota pari all'11%.

% 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 **14,0%**, al secondo posto troviamo la Campania 11,0%. Nelle altre macro-aree da segnalare, al Centro, il Lazio (10,0%), nelle Isole, la Sicilia (8,0%) e, nel Nord Est, il Veneto (8%).

I volumi di compravendita

Nel corso del 2019, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di 31.435 transazioni, +6,5% rispetto al 2018.

Nel dettaglio, il 49% del totale delle transazioni sono state registrate al Nord, il 28% al Sud e il restante 23% al Centro.

A livello trimestrale, nel primo trimestre del 2020 si sono registrate complessivamente 5.918 transazioni, con una variazione del -17,5% rispetto allo stesso periodo del 2019. Nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: Nord -19,1%, Centro -15,5% e Sud -16,6%.

A scala regionale in termini assoluti, nei primi tre mesi del 2020, le prime tre regioni per volume di transazioni sono la Lombardia, con 1.168 transazioni, il Lazio con 639 transazioni e Veneto (515)

L'andamento del mercato nelle high street italiane

Nell'attuale scenario economico profondamente alterato dalla pandemia, le *high street*, hanno risentito delle misure di lockdown al pari delle medie e grandi superfici di vendita e subiranno ancora un rallentamento dei fatturati nonostante la graduale riapertura dovuta all'assenza di compratori internazionali per il perdurare della chiusura delle frontiere.

In questo contesto, se proviamo a dare uno sguardo più ampio al settore retail, soprattutto in merito alla sua configurazione spaziale, gli store fisici hanno delle peculiarità, necessarie per il consumatore contemporaneo e complementari al canale e-commerce. Pertanto, già oggi si sviluppano modelli d'integrazione a 360° tra il commercio fisico e quello online. Anche dopo l'emergenza, in alcuni casi si tratta di un consolidamento di tendenze già riscontrate, in altri di nuovi stimoli per ripensare la propria *value proposition* e/o i rispettivi business model.

Per quanto riguarda le high street italiane, nel periodo pre-COVID-19 si è assistito a una considerevole crescita dei canoni 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 il *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.

Nella classifica mondiale delle High Street stilata da World Capital nel Fashion & High Street report di Federazione Moda Italia, l'Italia rimane al sesto posto subito dopo Hong Kong con via Monte Napoleone, con la leadership della numerosità di high street in classifica, con Milano, Roma, Venezia, Firenze, Verona, Bari, Palermo Napoli e Bologna ma anche località prettamente turistiche come Porto Cervo, Cortina e Portofino. L'Italia, con 82 vie dello shopping e 32.670 metri di lunghezza totale, è il Paese con il maggior numero di High Street nel mondo. Campo San Bartolomeo a Venezia è la high street più corta in Italia, con 52 metri di lunghezza; mentre la più lunga si trova a Milano, Corso Buenos Aires con 1.600 metri.

A livello di Yield i primi tre mesi del 2020 si confermano all'insegna della stabilità, in linea con quanto registrato nel corrispondente periodo del 2019, ad eccezione di un lieve incremento per le *High Street Secondary* (fonte Cbre)

Retail - Indicatori di mercato

Nel mercato retail, si osserva che nei tre mesi del 2020 i canoni *prime* sono risultati in aumento nelle città considerate, rispetto allo stesso periodo del 2019.

Nello specifico Milano detiene il primato di locazione con 13.700 €/Mq/Anno confermando la crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e uno Yield al 2,75%.

Segue Roma i cui canoni raggiungono 12.500 €/Mq/Anno, con lo stesso Yield pari al 2.75%. Entrambe si confermano *prime locations*, piazze preferite dagli investitori.

Yield leggermente superiore per Venezia e Firenze, che segnano rispettivamente il 3,75%, e il 3,50% con un canone rispettivamente pari a 7.200 €/Mq/ Anno e 6.300 €/mq/anno.

Infine, Torino registra un canone di 2.200 €/Mq/ Anno, in crescita nell'ultimo anno, con uno Yield superiore che si attesta al 4,00%.

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 mq 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

Focus Milano

Il nuovo decennio preannuncia per Milano grandi trasformazioni e nel ciclo immobiliare che la città vivrà la componente retail potrebbe giocare un ruolo di grande rilievo. La governance degli insediamenti commerciali nel corso degli anni ha subito un processo evolutivo complesso. L'assetto del comparto è stato modificato anche attraverso una revisione della normativa di settore che ha assegnato al commercio una funzione di servizio alla comunità, in aggiunta a quella tradizionale economica. Questi fattori hanno influenzato la conformazione della rete distributiva tanto in Italia quanto in Europa. Attualmente le dinamiche del retail, soprattutto in un contesto di crescita costante dell'e-commerce, evidenziano la necessità di evolvere gli spazi di vendita, sia come un mixed use funzionale che come luogo fisico orientato a favorire la connettività delle relazioni, contigue e distanti.

La città porta avanti un progressivo consolidamento della propria attrattività, alimentata dalla capacità di connettere reti internazionali che oltrepassano la prossimità geografica, in un momento positivo che è espressione di un dinamismo incentrato su ricerca, formazione, innovazione,

creatività, cultura e turismo. Gran parte dell'interesse per il territorio è legato all'offerta culturale, che contribuisce a creare l'identità del capoluogo lombardo, e alla promozione a livello globale, favorendo l'espansione degli indicatori turistici. Un'offerta culturale che annovera da un lato, musei civici statali nei quali le visite sono cresciute in sei anni di circa nove punti percentuali (passando da 3,2 a 3,5 milioni di visitatori annui, tra il 2011 ed il 2017, secondo il rapporto della Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi). Dall'altro i numerosi eventi capaci di intercettare flussi turistici aggiuntivi, con ricadute positive sulla durata media dei soggiorni, contraddistinti dall'offerta di attività diffuse nella città e nei restanti comuni della provincia, quali, il Salone del Mobile e Fuorisalone, le iniziative delle settimane dedicate al made in Italy (Fashion week, Design week, Digital week), così come i festival tematici (Piano City, Book City, MiTo). Secondo un'indagine dell'università Iulm di Milano, la partecipazione ai festival genera un prolungamento della permanenza dei partecipanti alle iniziative nel 73 per cento dei casi, con una ripartizione della spesa giornaliera di poco più di sessantuno euro in pernottamento, di poco meno di trenta euro in ristorazione e circa 37 euro destinati a ingressi nei musei o spettacoli e allo shopping. Contribuiscono ad intercettare flussi turistici anche le manifestazioni fieristiche e congressuali. Nel 2018 a Milano, secondo quanto promosso da Fiera Milano, sono stati 97 gli eventi con la partecipazione di almeno mille persone.

Nel capoluogo lombardo sono stati oltre 5,6 milioni di arrivi turistici nel 2018, con una quota maggioritaria di stranieri (circa il 62 per cento) pari a 3,56 milioni di arrivi. Le presenze hanno superato i dodici milioni di pernottamenti e anche in questo caso è stata la quota estera ad avere il peso maggiore (circa 65 per cento). Turismo e shopping hanno uno stretto legame in Italia, secondo i dati dell'Agenzia nazionale del turismo, gli acquisti restano una delle motivazioni principali per gli stranieri in visita nel nostro Paese, soprattutto quelli provenienti dal Belgio, Spagna e Russia. Le città predilette sono, nell'ordine, Roma, Milano e Firenze. La spesa complessiva di acquisti realizzati dai turisti stranieri nel 2018 è stata di 1,5 miliardi, con un incremento del 2,5 per cento su base annua, di cui il 55 per cento concentrato nella sola Lombardia. In questo quadro generale, la rete di esercizi del commercio al dettaglio continua a ridursi; al primo semestre 2019 risultavano 15.963 punti vendita, con una contrazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di 92 attività (erano 16.055 a giugno 2018). Le fasce dimensionali che manifestano le maggiori criticità sono quelle di superfici più contenute (inferiori ai cinquanta mq).

Le high street sono meta preferita per lo shopping nel capoluogo lombardo. La città vive un momento particolarmente positivo di attrattività per i retailer, se prima doveva competere per posizionamento con altri capoluoghi, quali Firenze e Venezia, attualmente si colloca al primo posto senza rivali prossimi. Le vie del lusso crescono e tendono a coprire oltre alle vie tradizionali altre zone, coinvolgendo aree quali Brera, Ponte Vetere, Piazza Gae Aulenti, corso XXII Marzo e anche corso di Porta Romana. Il Quadrilatero è la zona più ambita dai brand del lusso, via Monte Napoleone, via Sant'Andrea e via Verri, hanno una domanda molto elevata, si parla anche di lista d'attesa per occupare una posizione all'interno di queste strade. Fa eccezione via della Spiga che ha perso attrattività, hanno cambiato posizione brand quali Tod's, Krizia, Saint Laurent e Frette che si sono spostate nelle limitrofe via del Gesù, via Santo Spirito e via Monte Napoleone. Lo scontrino medio registrato all'interno del Quadrilatero, secondo i dati Global Blue elaborati per Montenapoleone District, è pari a 1.718 euro (periodo di riferimento, gennaio - settembre 2019), con una forte differenziazione tra le strade, via Monte Napoleone 2.056 euro, via Sant'Andrea e via Verri 1.620 euro, mentre via della Spiga scende a 1.025 euro. In corso Vittorio Emanuele ed in corso Buenos

Aires il vacancy rate è contenuto (3,7 per cento), i canoni di locazione hanno livelli tendenzialmente elevati e l'occupazione del punto vendita per alcuni retailer funge soprattutto da vetrina. Lungo il corso continua a rimanere vuoto lo spazio all'angolo con via Redi, appartenente alla Banca Popolare di Milano, che dopo la ristrutturazione e lo spostamento dell'ingresso in filiale nella via adiacente, non è stato affittato.

Via Torino mantiene la propria attrattività, con maggiore intensità nel primo tratto, e si attendono le ricadute che conseguiranno alla prossima apertura di Primark, in programma entro l'estate. Corso Vercelli ha registrato una buona dinamicità, hanno aperto Ovs e Starbucks. Meno performante via Manzoni, ancora in sofferenza, oggetto di numerosi cambi e caratterizzata attualmente da un tasso di vacancy rate mediamente più alto (6,8 per cento). Via Dante ha un'elevata concentrazione di food & beverage e manca di uniformità nei dehors. Le maggiori attese sono per piazza Cordusio, inclusa da quest'anno nella rilevazione, che si appresta a diventare un percorso unitario di shopping e di esperienze tra piazza Castello e via Orefici a piazza San Babila. Dei 968 negozi presenti nelle high street considerate, nel corso del 2019 hanno cambiato posizione o insegna 111 attività, per un numero pari a 123 vetrine.

Sono attesi all'interno delle high street due importanti interventi di ristrutturazione e rimodellazione degli spazi di ampie porzioni di immobili. The Medelan, è un progetto di riqualificazione della ex sede del Credito Italiano su una superficie complessiva di circa cinquantamila mq, dei quali tredicimila destinati a spazi retail, diciottomila mq a uffici e duemila a food & beverage disposti all'interno di una terrazza con affaccio su piazza Cordusio. Il progetto di riqualificazione Buenos Aires 59 prevede la realizzazione di sei unità commerciali con un metrature comprese tra mille e 1.800 mq di spazi retail, distribuite su tre livelli, per una superficie complessiva di poco superiore agli ottomila mq. Un'altra iniziativa di particolare interesse è la Galleria Commerciale di Porta Vittoria, già realizzata ma ancora non attiva, collocata affianco all'Esselunga, che verrà rilanciata a seguito dell'acquisto da parte della società York, attraverso il fondo Firts Atlantic. Infine, verrà realizzato The Icon, un intervento di riqualificazione dell'ex Palazzo Ferrania, costruito da Gio Ponti e situato in corso Matteotti 12, angolo San Pietro all'Orto. L'edificio ha una superficie di settemila mq con destinazione ad uso misto, uffici e commerciale, si sviluppa su otto piani fuori terra ed uno interrato.

Nel complesso il 2019 è stato un anno positivo per il mercato immobiliare retail, gli investimenti effettuati nel capoluogo lombardo superano i settecento milioni di euro, con un incremento di circa 34 punti percentuali. I canoni di locazione sono rimasti stazionari in alcune zone, quali, via Torino, via della Spiga, corso Vercelli, sebbene si sia ampliata la forchetta tra valori minimi e canoni massimi. Si sono registrati invece incrementi seppur contenuti, nel Quadrilatero, ed in corso Vittorio Emanuele. Il mercato resta dinamico e le prospettive sono di mantenimento di un trend positivo.

Focus alberghi

Il comparto alberghiero, uno degli asset class dominanti del 2019, nei primi mesi del 2020 ha subito inevitabilmente l'impatto diretto ed indiretto della pandemia COVID-19, registrando nel primo trimestre un volume pari a 60 milioni di euro, circa il 4% del totale degli investimenti corporate del trimestre. Un volume che salirebbe a 90 milioni di euro se si tenesse in considerazione un'operazione registrata a Roma di un immobile, ad uso ufficio al momento del rogito, che prevede la riconversione

dello stesso in hotel. La diminuzione rilevata rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente è stata accentuata anche dal fatto che nel 2019, proprio nel primo trimestre, si era registrata l'importante acquisizione del portafoglio alberghiero di Castello Sgr da Oaktree: ben 15 assets per un valore di circa 300 Mln di euro.

Nonostante il calo delle transazioni, si conferma però l'interesse degli investitori stranieri verso gli alberghi Italiani ed infatti la grande maggioranza, pari al 79% dei capitali investiti nel segmento "corporate", proviene ancora dall'estero, principalmente dall'Europa.

Differentemente di quanto avvenuto nell'ultimo anno quando erano state Milano, Venezia e Roma le città con il maggior numero di camere passate di mano, nel primo trimestre 2020 sono state le destinazioni minori e quelle "leisure" quelle individuate dagli investitori

Rallentano ma non si fermano i progetti di trasformazione in alberghi di palazzi ex uffici in alcune città, in particolare a Roma, dove tra quasi tutti gli investitori a prevalere è la strategia di lungo periodo che individua nella Capitale una destinazione in crescita, soprattutto nella fascia alta del mercato; qui infatti si continuano a trasformare diversi immobili, per la quasi totalità nel centro storico della città nel segmento lusso.

Oltre che per gli investitori, l'Italia rimarrà, anche per il futuro, una tra le destinazioni più ambite per i turisti stranieri e viene da molti opinion leaders turistici, sempre indicata come meta da selezionare anche nell'era post- COVID-19; è una tendenza consolidata che, dopo gli eccellenti risultati conseguiti negli ultimi anni, trovava conferma anche nel 2019 con le presenze negli esercizi alberghieri ancora aumentate dell'1,0% per un totale di 433 milioni pernottamenti (fonte: stima ISTAT/EUROSTAT) ed un incremento della spesa complessiva nel 2019 dei viaggiatori stranieri cresciuta del 6,2% (fonte Banca d'Italia) rispetto al 2018.

Con la fine del lockdown e la riapertura di gran parte delle attività economiche, anche gli alberghi, che nella stragrande maggioranza sono stati chiusi negli ultimi mesi, torneranno all'operatività anche se per molti parziale e, almeno fino alla fine dell'anno, in una modalità tale da continuare ad adottare misure adeguate atte a garantire la sicurezza delle persone il che inevitabilmente implica una riduzione degli ospiti; non è quindi difficile prevedere per gli alberghi italiani, da qui alla fine dell'anno, un calo delle presenze (per la quasi totalità dovuta all'assenza dei turisti provenienti dall'estero, anche si sta pensando ad accordi bilaterali con altri Stati per favorirne l'arrivo almeno nella stagione estiva) e del fatturato, ma per il futuro "il sentiment" rimane positivo soprattutto dopo che, si presume, verrà introdotto il vaccino contro il COVID-19.

In questa fase transitoria i nostri albergatori possono comunque contare sulla domanda dei nostri connazionali. Il turismo Italiano è infatti contraddistinto da una buona componente domestica della domanda che vale circa il 50% delle presenze nelle strutture ricettive che per ben il 60%, ovvero oltre 130 milioni di presenze, si concentra nei 4 mesi estivi da Giugno a Settembre. A questi si potranno aggiungere anche coloro che nella prossima estate non andranno all'estero a fare le loro vacanze e che potenzialmente sommano, su base annua, circa 100 milioni di presenze (fonte ISTAT - Viaggi e Vacanze degli Italiani e Banca d'Italia - Turismo internazionale d'Italia), una buona base per chiudere l'anno con perdite contenute.

Per il futuro l'ottimismo è d'obbligo, perché ad ogni crisi internazionale del passato il turismo internazionale ha sempre risposto con grande reattività, recuperando, anzi spesso aumentando i propri volumi di traffico in poco tempo, in media in un paio d'anni, e non c'è motivo per cui ciò non avvenga anche questa volta.

Per fare previsioni più accurate sarà però necessario attendere ancora qualche mese.

Il portafoglio immobiliare

Alla data del 30 giugno 2020 il portafoglio in gestione del Gruppo Nova Re risulta composto da n. 7 *asset*, 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 di 123,3 milioni di Euro.

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 27.875 mq.

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.

Si ricorda che, sino al 31 dicembre 2019 l'*asset* a destinazione d'uso alberghiero sito a Verona, Via Unità d'Italia, in ragione dell'allora esistente diritto di opzione in capo al venditore, era classificato alla voce Attività finanziarie al *fair value* sia nel bilancio di esercizio della Capogruppo sia nel bilancio consolidato. Alla data del 30 giugno 2020, essendo tale diritto venuto meno nel corso del semestre, il Gruppo ha classificato l'*asset*, ricorrendone i requisiti, alla voce Investimenti immobiliari. Dal punto di vista gestionale l'*asset* era invece considerato nel perimetro del portafoglio gestito e ivi rappresentato già nel corso del 2019.

Highlights sul portafoglio immobiliare

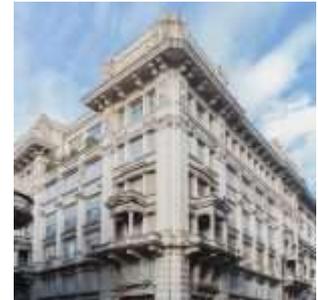
Immobilabile 1

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 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.



Immobilabile 7

Indirizzo: Via Vinicio Cortese, 143 – Roma

Destinazione d'uso: Direzionale e Archivio

Superficie commerciale: 2.461 mq - Superficie lorda: 3.870 mq

Conduttore: Guardia di Finanza



Principali eventi del primo semestre 2020 relativi al portafoglio immobiliare

Via Spadari, 2 - Via Cuneo, 2 - Corso San Gottardo 29/31 - Milano, Via Unità d'Italia 346 - Verona

A seguito della emergenza sanitaria da Covid-19, i conduttori degli asset di Milano, Via Spadari, Via Cuneo, Via S. Gottardo e di Verona, Via Unità d'Italia (OVS S.p.A. e SHG Verona S.r.l.) hanno dovuto far fronte ad un'imprevedibile, fulminea e rilevante riduzione della domanda da parte della rispettiva clientela, principalmente riconducibile (i) alla chiusura prolungata delle attività a causa delle misure di contenimento del virus imposte dal Governo, nonché (ii) alle ricadute che tale chiusura ha comportato con riguardo ai rispettivi business e all'incertezza in merito alla tempistica di rientro alla normalità dei consumi.

Il Gruppo con la finalità di salvaguardare la qualità delle relazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, ha avviato, a partire dal mese di marzo 2020, delle interlocuzioni con i conduttori OVS S.p.A. e SHG Verona S.r.l. volte all'individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento dei danni prodotti dalla pandemia, e mitigare il rischio che, a fronte della crisi caratterizzante l'attività dei predetti tenants, l'esperimento dei rimedi previsti contrattualmente potesse condurre all'interruzione dei relativi rapporti, con effetti negativi sul business e sulle prospettive della Società.

Corso San Gottardo, 29/31- Milano:

A seguito delle attività di *asset management* e di riposizionamento commerciale del punto vendita, in data 7 febbraio 2020 è stato stipulato il nuovo contratto di locazione con OVS per l'immobile di Corso San Gottardo a Milano con decorrenza 1° luglio 2019 e durata 7+6 anni. Il nuovo canone di locazione annuo è pari a 1.000.000 Euro annuo e per i primi 7 anni è stato ridotto a 500.000 Euro annui.

Via Zara, 22/32 - Roma:

Nel mese di gennaio 2020 si sono conclusi i lavori principali sull'edificio e sono stati effettuati i collaudi dei nuovi impianti installati. A seguito di questi ultimi, in data 31 gennaio 2020, è stato stipulato il nuovo contratto di locazione con l'Ambasciata del Canada avente decorrenza 1° febbraio, con un canone di locazione pari a 550.000 Euro annui, una durata di 6+6 anni e il rimborso delle spese amministrative e manutentive rispettivamente del 2% e del 5% sul canone di locazione vigente.

Nel corso del primo semestre dell'anno in corso sono proseguiti i lavori degli uffici sfitti del primo piano che si concluderanno entro il mese di settembre. Una volta conclusi i lavori, gli uffici diverranno la nuova sede sociale di Nova Re il cui trasferimento è previsto a partire dalla fine del mese di settembre 2020.

Viale Saverio Dioguardi, 1 - Bari:

Nel primo semestre sono state portati avanti gli ultimi adempimenti tecnico amministrativi dell'intervento di riqualificazione sull'immobile sviluppato durante il 2019, che si prevede di concludere entro l'anno.

Via Unità d'Italia, 346 - Verona:

In data 27 febbraio 2020 il Socio Hotel alla Salute S.r.l. si è avvalso della facoltà di riacquistare il complesso immobiliare a destinazione alberghiera di Verona acquisito dalla Società in data 10 maggio 2019 ai sensi del contratto di opzione stipulato in data 10 maggio 2019. Tenuto conto della crisi economica generata dall'emergenza sanitaria in atto, il Socio Hotel alla Salute S.r.l. ha rinunciato alla facoltà di riacquistare il complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato a Verona venendo così definitivamente meno l'opzione di riacquisto originariamente accordata.

Via Cortese, 143 - Roma:

In data 25 marzo 2020 la Società ha ricevuto da parte della Guardia di Finanza quartier generale, Ufficio logistico - Sezione Infrastrutture Drappello Manutenzioni richiesta di disponibilità all'avvio della procedura per la rinegoziazione, nell'ambito di quanto rappresentato dalla Legge di Stabilità 2020, del contratto di locazione dell'immobile di proprietà richiedendo disponibilità alla Società all'avvio della stessa. La Società ha inviato risposta in data 3 aprile 2020 comunicando la propria disponibilità a valutare la rinegoziazione del contratto con l'obiettivo di sottoscrivere un nuovo contratto della durata di 9 anni.

Eventi successivi al 30 giugno 2020 relativi al portafoglio immobiliare

In data **14 luglio 2020**, in relazione ai negativi impatti economici causati al conduttore dall'emergenza sanitaria causata dal COVID-19, è stato sottoscritto tra Nova Re e il Conduttore dell'immobile di Verona, via Unità d'Italia, 346 una scrittura privata ed un addendum al contratto di locazione con cui le parti si danno atto che:

- il diritto di opzione con cui il conduttore poteva riacquistare l'immobile è definitivamente decaduto;
- Nova Re rinuncia definitivamente alla percezione dei canoni relativi ai mesi di febbraio (parziale), marzo, aprile, maggio, giugno, luglio 2020 e al 50% del canone dovuto per il mese di agosto 2020;
- a partire dal mese di settembre 2020 e fino al 31 dicembre 2021, il canone mensile verrà corrisposto nella misura pari al solo canone annuo minimo garantito annuo;
- con decorrenza gennaio 2022 il canone di locazione annuo tornerà ad essere il 18% del fatturato annuo lordo e un minimo garantito di 450.000 Euro (salve rivalutazioni ISTAT);
- non sono al momento previste ampliamenti e/o interventi di *capex contribution* da parte della proprietà.

Con riferimento all'immobile di Bari, Via Dioguardi in data **17 luglio 2020** il Ministero della Giustizia, locatario dell'immobile sito in Bari, viale Saverio Dioguardi, 1 ha inviato una comunicazione a Nova Re per verificare l'interesse della società a procedere con la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione per l'immobile di durata 9 anni in base ai criteri individuati dalla legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (canone determinato in base al valore di locazione minimo OMI ridotto del 15%) che avrebbe comportato per la proprietà una lieve rettifica del canone di locazione annuo dell'immobile (da circa € 963.000 a circa € 930.000) a fronte un allungamento temporale della prima scadenza contrattuale. Nova RE ha riscontrato, in data **11 settembre 2020**, tale comunicazione evidenziando al Ministero della Giustizia l'impossibilità di procedere in tal senso dato che il contratto di locazione in essere è stato sottoscritto soltanto nel mese di novembre 2018, sulla base delle indicazioni e dei criteri economici forniti dal medesimo conduttore, e - inoltre- visti gli ingenti investimenti economici effettuati sull'immobile da Nova RE negli ultimi due anni per adattarlo alle esigenze del conduttore, investimenti tutt'ora in fase di ammortamento.

Come indicato al paragrafo Eventi successivi al 30 giugno 2020, in data **31 luglio 2020**, Nova Re ha ritenuto di supportare OVS in relazione alle perdite economico-finanziarie connesse alla pandemia COVID-19 accordando una riduzione una tantum complessiva del canone di locazione per i mesi

compresi tra maggio e ottobre 2020. In conseguenza di tale riduzione, OVS ha acconsentito ad anticipare il pagamento di alcune mensilità dei canoni di locazione futuri dei 3 punti vendita al fine di mitigare l'effetto finanziario negativo per Nova re dovuto al mancato incasso dei canoni scaduti. Con riferimento all'immobile di Milano, Via Cuneo nell'ambito dell'accordo sopra descritto, Nova Re e OVS hanno concordato di formalizzare la regolarizzazione della Capex Contribution e dei conseguenti adeguamenti del canone prevista dagli accordi in essere per l'immobile di Via Cuneo. Pertanto, le parti hanno ridefinito l'importo complessivo del contributo da parte di Nova Re per complessivi 650.000 Euro oltre IVA (prevedendone il pagamento alla data del 30 settembre) e il contestuale incremento del canone annuo di locazione in complessivi 32.500 Euro a partire dal 28 dicembre 2020. Sempre nell'ambito del suddetto accordo e con riferimento all'immobile di Milano, Corso San Gottardo, Nova Re e OVS hanno concordato di valutare congiuntamente con Nova Re, in via preliminare, l'eventuale realizzazione di un intervento di riqualificazione del punto vendita di Corso San Gottardo.

Il portafoglio immobiliare in sintesi al 30 giugno 2020

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 in essere al 30 giugno 2020 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	Valore di mercato 30/06/2020 (A)	Canone in essere al 30/06/2020 (B)	Rendimento medio lordo 30/06/2020 (B/A)	Mq Lordi Locati	Mq Lordi Locabili	Tasso di occupazione
Milano, Via Spadari, 2	41.600	40.500	1.536	3,79%	1.263	1.263	100%
Milano, Via Cuneo, 2	25.250	24.650	1.141	4,63%	3.360	3.360	100%
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.350	15.300	550	3,59%	2.523	2.523	100%
Roma, Via Zara, 22/32	14.200	14.600	680	4,66%	2.649	3.028	87%
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	15.550	15.450	586	3,79%	10.650	10.650	100%
Verona, Via Unità d'Italia, 346	7.500	7.200	450	6,25%	4.590	4.590	100%
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	6.750	5.600	963	17,20%	2.461	2.461	100%
TOTALE	126.200	123.300	5.906	4,79%	27.496	27.875	99%

Principali indicatori immobiliari

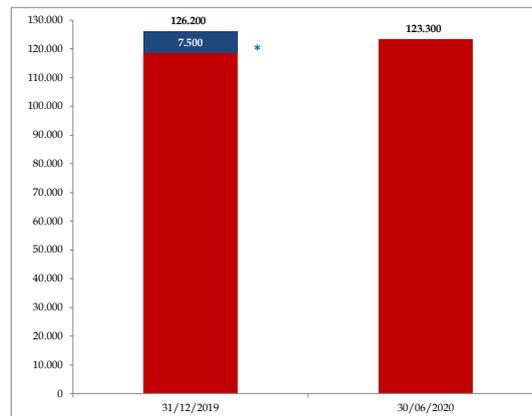
Valore di mercato del portafoglio immobiliare

Al 30 giugno 2020 il Gruppo Nova Re gestisce un portafoglio immobiliare di 7 asset per un valore complessivo di 123,3 milioni di Euro. Rispetto al 31 dicembre 2019, il valore del portafoglio immobiliare posseduto alla data del 30 giugno 2020 ha avuto un decremento di 3 milioni di Euro, prevalentemente riconducibile agli effetti dell'emergenza sanitaria causata dal COVID-19, specialmente sui comparti *retail* e alberghiero. Come precedentemente indicato, al 30 giugno 2020

l'immobile di Verona è stato riclassificato dalla voce Attività finanziarie al *fair value* alla voce Investimenti immobiliari.

Il Grafico 1 rappresenta la variazione del valore del mercato del portafoglio immobiliare gestito tra il 31 dicembre 2019 e il 30 giugno 2020.

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

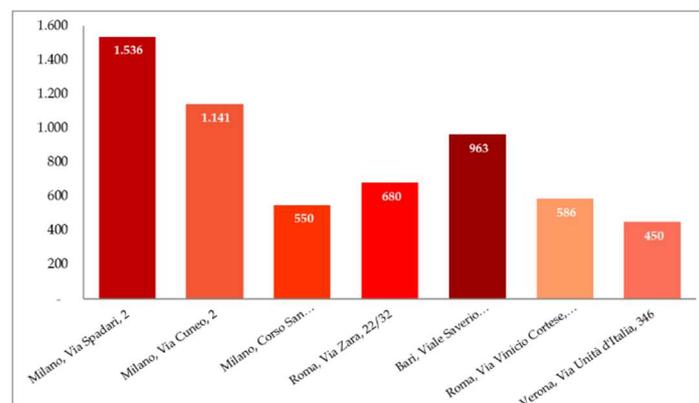


* Il valore di mercato dell'immobile di Verona al 31 dicembre 2019 è indicato distintamente in quanto, come sopra indicato, non era incluso nella voce Investimenti immobiliari del Bilancio Consolidato e del Bilancio d'esercizio.

Valore dei canoni di locazione annui di competenza al 30 giugno 2020 e dei canoni di locazione annui stabilizzati

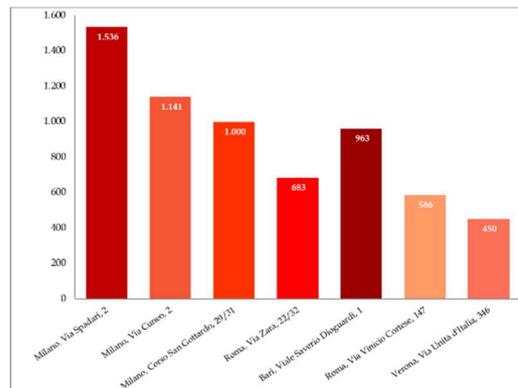
Il valore dei canoni di locazione annui di competenza al 30 giugno 2020 è pari a circa 5.906 migliaia di Euro ripartiti tra i diversi immobili secondo quanto riportato nel Grafico 2.

Grafico 2: Canoni di locazione annui in essere al 30 giugno 2020 (Euro migliaia)



il valore dei canoni di locazione annui stabilizzati¹ sono pari a circa Euro 6.359 secondo quanto riportato nel Grafico 3.

Grafico 3: Canoni di locazione annui stabilizzati al 30 giugno 2020 (Euro migliaia)



Ricavi netti di locazione di competenza del primo semestre 2020

I ricavi netti di locazione di competenza del primo semestre 2020 risultanti dal prospetto di conto economico consolidato sono pari a:

Tabella 2: ricavi netti da locazione al 30 giugno 2020

Descrizione	30/06/2020 (€/000)
Ricavi da locazione	2.962
Costi inerenti il patrimonio Immobiliare	(1.174)
Ricavi netti da locazione	1.788

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, componenti positivi e negativi di reddito allo stesso riferiti, sono classificati alla voce "Proventi e Oneri finanziari netti" sino al mese di febbraio 2020 compreso e alle voci "Ricavi da locazione" e "Costi inerenti il patrimonio immobiliare" a partire dal 1° marzo 2020 in ragione del differente trattamento contabile in relazione all'esistente diritto di opzione in capo al venditore come sopra descritto;
- 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;

¹ 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.

- o i ricavi da locazione relativi all'immobile di Milano, C.so San Gottardo sono contabilizzati linearizzando i flussi contrattuali lungo la durata del contratto per cui nel semestre ammontano a 363 migliaia di Euro.

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 30 giugno 2020

Destinazione d'uso	Numero immobili	Superficie locabile lorda (mq)	Valore di mercato 30/06/2020 (A)	Valore al 30/06/2020 sul totale portafoglio	Canone in essere al 30/06/2020 (B)	Rendimento medio lordo 30/06/2020 (B/A)	Tasso di occupazione
Commerciale	3	7.609	80.450	65,25%	3.227	4,01%	100,0%
Direzionale	3	15.676	35.650	28,91%	2.229	6,25%	95,8%
Alberghiero	1	4.590	7.200	5,84%	450	6,25%	100,0%
TOTALE	7	27.875	123.300	100,00%	5.906	4,79%	98,6%

Le movimentazioni del primo semestre 2020 del valore contabile del portafoglio per destinazione d'uso sono riportate nella seguente tabella:

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

(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Alberghiero	Totale Portafoglio
Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2020	82.200	36.500	0	118.700
Acquisizioni	0	0	0	0
Costi incrementativi	0	79	0	79
Riclassifiche			7.651	7.651
Cessioni	0	0	0	0
Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare	82.200	36.579	7.651	126.430
Rivalutazioni/(Svalutazioni) nette d'esercizio	(1.750)	(929)	(451)	(3.130)
Saldo al 30 giugno 2020	80.450	35.650	7.200	123.300

La voce riclassifiche si riferisce all'immobile di Verona, iscritto al 31 dicembre alla voce Attività finanziarie al fair value; il valore pari a 7.651 migliaia di Euro è relativo al prezzo di acquisto pari a 7.500 migliaia di Euro e 151 migliaia di Euro relativi a costi per l'acquisizione capitalizzati.

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 30 giugno 2020 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.

Tabella 5: WALT - durata dei contratti di locazione

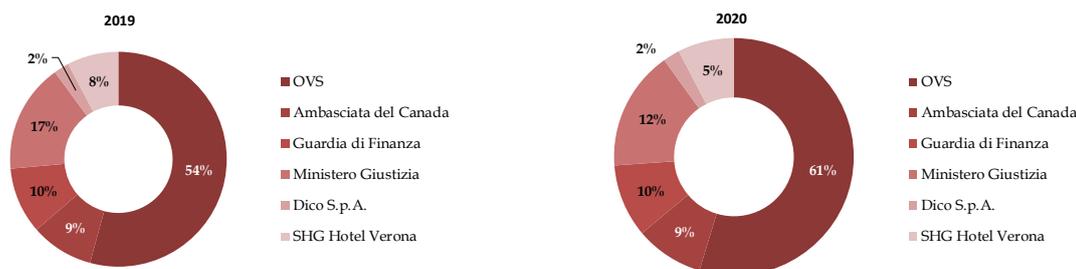
CITTÀ	IMMOBILE	TENANT	WALT su canoni di locazione al 31/12/2019	WALT su canoni di locazione al 30/06/2020
Milano	Via Spadari, 2	OVS S.p.A.	8,0	7,5
	Via Cuneo, 2		8,0	7,5
	Corso San Gottardo, 29/31		6,5	6,0
Roma	Via Zara, 22/30	Ambasciata del Canada	0,1	5,6
		DICO S.p.A.	6,0	5,5
	Via Vinicio Cortese, 147	Guardia di Finanza	1,8	1,3
Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Ministero della Giustizia	5,0	4,5
Verona	Via Unità D'Italia, 346	SHG Hotel Verona Srl	17,4	16,9
WALT SU CANONI A REGIME PORTAFOGLIO IMMOBILIARE			6,7	6,7

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 al 30 giugno 2020 e al 31 dicembre 2019.

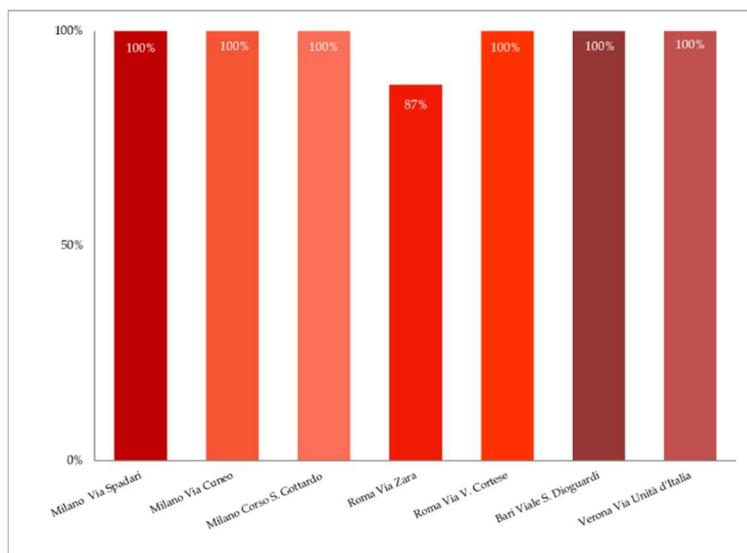
Grafico 4: concentrazione canoni di competenza al 31 dicembre 2019 30 giugno 2020



Tasso di occupazione

Il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare in essere al 30 giugno 2020 calcolato sulla base delle superfici commerciali sfitte e locatate, risulta essere pari a circa il 98,6%, invariato rispetto al 31 dicembre 2019. Il grafico n. 6 illustra il tasso di occupazione per immobile.

Grafico 6: Tasso di occupazione per immobile al 30 giugno 2020



Allocazione geografica

Con riferimento, invece, alla localizzazione geografica del valore di mercato del portafoglio immobiliare, si evidenzia che, alla data del 30 giugno 2020, 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 e al 30 giugno 2020



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

Analisi andamento economico

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

(Valori in migliaia di Euro)	30/06/2020	30/06/2019
Ricavi di locazioni	2.962	2.717
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.174)	(690)
Net Operating Income	1.788	2.027
Altri ricavi e proventi	0	3
Costi del personale	(856)	(878)
Costi generali	(915)	(1.129)
Altri costi ed oneri	(146)	(82)
EBITDA	(129)	(59)
Ammortamenti	(115)	(226)
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	(852)	280
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	(3.130)	1.348
EBIT	(4.226)	1.342
Proventi/(oneri) finanziari	(999)	(988)
EBT (Risultato ante imposte)	(5.225)	354
Imposte	517	(36)
Risultato netto dell'esercizio	(4.708)	318

Il *Net Operating Income* ammonta a 1.788 migliaia di Euro e si riferisce al margine dei ricavi di locazione pari a 2.962 migliaia di Euro al netto dei costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a 1.174 migliaia di Euro. La variazione dei ricavi da locazioni immobiliari, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è riferibile a: i) maggiori canoni relativi all'immobile di Bari, Via Dioguardi per l'entrata a regime del canone contrattuale a partire dal secondo semestre 2019; ii) minori ricavi da locazione relativi all'immobile di Milano, C.so San Gottardo che riflettono la variazione in riduzione del canone rispetto al primo semestre 2019 in seguito all'accordo raggiunto con la controparte OVS nel mese di gennaio 2020; iii) ricavi relativi all'immobile di Verona per quattro mesi mentre nel 2019 gli stessi erano classificati alla voce Proventi/(oneri) finanziari netti.

I costi inerenti il patrimonio immobiliare risultano significativamente incrementati rispetto al primo semestre 2019 a seguito della svalutazione operata sui crediti commerciali per 619 migliaia di Euro in relazione alle interlocuzioni in corso alla data del 30 giugno 2020 per la concessione ai conduttori OVS e SHG di riduzioni di canone nel contesto emergenziale da pandemia COVID-19 come indicato al paragrafo Eventi successivi al 30 giugno 2020.

I costi che concorrono al margine **EBITDA** ammontano a 1.917 migliaia di Euro al 30 giugno 2020 (Euro 2.089 migliaia di Euro al 30 giugno 2019) e si riferiscono prevalentemente al costo del personale, ai compensi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione e Sindaci, a

consulenze, 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.

Il **risultato operativo netto (EBIT)** che risulta negativo per 4.226 migliaia di Euro include l'adeguamento al *fair value* del patrimonio immobiliare per 3.130 migliaia di Euro e l'adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie e delle attività per strumenti finanziari per 852 migliaia di Euro; entrambi i suddetti adeguamenti negativi al fair value sono riconducibili al recepimento, nelle relative valutazioni, di effetti legati alla pandemia COVID-19.

La **voce proventi/(oneri) finanziari** presenta un saldo negativo pari a 999 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 negativo pari a 4.708 migliaia di Euro.

Analisi andamento patrimoniale

Le tabelle che seguono indicano l'indebitamento finanziario netto consolidato del Gruppo al 30 giugno 2020.

(Valori in migliaia di Euro)

Voce		30/06/2020	31/12/2019
A.	Capitale fisso	123.514	119.849
B.	Strumenti finanziari	4.189	13.622
C.	Capitale circolante netto	(2.261)	(2.091)
D=A.+B.+C.	Capitale investito	125.442	131.380
E.	Patrimonio netto	(63.646)	(68.341)
F.	Altre attività e passività non correnti	1.041	643
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(59.910)	(59.947)
H.	Passività per strumenti derivati a lungo termine	(1.229)	(1.008)
I.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(1.928)	(2.622)
J.	Passività per strumenti derivati a breve termine	(586)	(581)
K.	Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
L.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	816	475
M.=G.+H.+I.+J.+K.+L.	Indebitamento finanziario netto	(62.837)	(63.683)
N.=E.+F.+M.	Fonti di finanziamento	125.442	(131.380)

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 2.261 migliaia di Euro principalmente in relazione ai debiti connessi ai lavori di riqualificazione degli immobili di Bari, Via Dioguardi e Roma, Via Zara.

Il **patrimonio netto**, comprensivo della perdita del periodo pari a 4.708 migliaia di Euro, risulta pari a 63.646 migliaia di Euro.

Il saldo delle altre attività e passività non correnti nette ammontano a 1.041 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 794 migliaia di Euro ii) imposte differite attive per 1.032 migliaia di Euro , iii) al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto per 199 migliaia di Euro e iv) ad altre passività tributarie non correnti per 586 migliaia di Euro riferibili alla Cortese Immobiliare.

La liquidità netta presenta un saldo positivo di 816 migliaia di Euro; la voce si incrementa per effetto dello smobilizzo degli investimenti temporanei di liquidità in essere al 31 dicembre 2019 per 792 migliaia di Euro e per il differimento del pagamento delle rate dei mutui ipotecari, del leasing immobiliare e del differenziale IRS dal mese di marzo al mese di settembre 2020 per la richiesta di adesione ai benefici previsti dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18/2020 cd "Cura Italia".

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

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	30/06/2020	31/12/2019
Cassa	816	475
Mezzi equivalenti	0	0
Titoli detenuti per negoziazione	0	0
Liquidità	816	475
Crediti finanziari correnti	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	(1.928)	(2.622)
Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0
Altre passività finanziarie correnti	(586)	(581)
Totale passività finanziarie correnti	(2.514)	(3.203)
Indebitamento finanziario netto corrente	(1.698)	(2.728)
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	(59.910)	(59.947)
Obbligazioni emesse	0	0
Altre passività finanziarie non correnti	(1.229)	(1.008)
Indebitamento finanziario netto non corrente	(60.869)	(60.955)
Indebitamento finanziario netto	(62.837)	(63.683)

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2020 è risultato pari a 62.837 migliaia di Euro (63.683 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019); nel corso del semestre sono state pagate le rate dei finanziamenti in essere nei mesi di gennaio e febbraio per 528 migliaia di Euro mentre, a partire dal mese di marzo 2020, il Gruppo si è avvalso dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18\2020, cd. "Cura Italia" richiedendo la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti in leasing, ipotecari e dei differenziali in essere.

Operazioni con parti correlate

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

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA

(i) in data 21 gennaio e 9 marzo e 22 maggio 2020, il Comitato Indipendenti ha preso atto degli aggiornamenti di volta in volta resi dal Consigliere Delegato in merito all’evoluzione della situazione in essere con la parte correlata Main Source S.A. e con il Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund (di seguito anche il “**Fondo HTBF**”), emittente del prestito obbligazionario sottoscritto dalla Società per una *tranche* pari a nominali Euro 6.000.000,00.

Essendo la Main Source una parte correlata della Società, il Comitato Indipendenti è stato chiamato, nel corso delle menzionate riunioni, a rilasciare il proprio preventivo parere sugli sviluppi della situazione con la stessa e con il Fondo HTBF, in applicazione della disciplina sulle operazioni con parti correlate e, segnatamente, di quanto prescritto dal Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 nonché dalla procedura aziendale in materia di operatività con le Parti Correlate.

Nel corso della riunione del 21 gennaio, il Comitato Indipendenti, avuta notizia: (i) del mancato accredito degli interessi al 31 dicembre 2019 relativi alla *tranche* dell’obbligazione pari a nominali 6 mln di Euro sottoscritta da Nova Re nonché (ii) della sospensione delle negoziazioni del titolo obbligazionario motivata da un *event of default*, di cui all’avviso pubblicato presso la Borsa di Lussemburgo del quale Nova Re è entrata a conoscenza in data 16 gennaio 2020 e, in assenza di informazioni aggiornate sulla situazione patrimoniale del Fondo HTBF, ha reputato che l’esercizio del diritto di vendita del titolo e la contestuale attivazione delle garanzie contrattualmente previste rispondesse al primario interesse della Società e dei suoi azionisti e non ostacolasse l’eventuale futura *chance* di acquisire la proprietà degli *asset* del fondo debitore.

All’esito della menzionata riunione, il Comitato Indipendenti ha raccomandato pertanto al Consiglio di Amministrazione di procedere senza indugio all’esercizio del diritto di vendita del titolo, preliminarmente all’esercizio della fidejussione a prima richiesta nei confronti del garante Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito dal Sorgente SGR S.p.A. in a.s.

In recepimento della raccomandazione del Comitato Indipendenti, il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 30 gennaio 2020, ha deliberato di procedere all’immediata attivazione dei meccanismi di garanzia contrattualmente previsti in relazione al prestito obbligazionario emesso dal Fondo HTBF, sottoscritto dalla Società per nominali Euro 6.000.000,00, e segnatamente: (i) il diritto di vendere le obbligazioni al Fondo HTBF (opzione *put*) e, successivamente all’esercizio di tale diritto, (ii) l’escussione della garanzia fideiussoria a prima richiesta rilasciata dal Fondo Donatello Comparto Tulipano, dando ampio mandato al Consigliere Delegato, con il supporto dei consulenti della Società, di provvedere in tal senso.

Pertanto, in data 31 gennaio 2020, la Società ha esercitato l’opzione *put*, in conformità alla lettera di impegno del 13 ottobre 2017, sottoscritta tra la Società e Main Source. La Società, tramite tale lettera di esercizio dell’opzione *put*, ha richiesto all’emittente di provvedere, entro e non oltre il 2 marzo 2020, corrispondente al 30° giorno dal ricevimento della lettera medesima, al pagamento del prezzo pari al valore nominale delle obbligazioni sottoscritte dalla Società (6 milioni di Euro), maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita.

La lettera di esercizio dell’opzione *put* è stata altresì inviata, in copia conoscenza, anche a Sorgente SGR S.p.A. in a.s., in qualità di gestore del Fondo Donatello Comparto Tulipano e in ragione della

garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata dalla stessa in favore della Società in data 19 ottobre 2017.

In data 5 febbraio 2020, la Società ha altresì inviato una comunicazione alla *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF), rendendo noto a quest'ultima l'esercizio del diritto di opzione *put* da parte della Società e contestualmente sollecitando la ricezione di informazioni puntuali ed esaustive in ordine alla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Fondo HTBF; nella medesima comunicazione, è stato richiesto che venisse fornita ogni informazione aggiornata in ordine alla designazione e all'insediamento del liquidatore.

In data 21 febbraio 2020, la Società ha inviato una ulteriore comunicazione scritta a Main Source, richiedendo a quest'ultima di ricevere informazioni aggiornate in ordine alla situazione economico-finanziaria-patrimoniale nonché eventuali novità in merito alla designazione e all'insediamento del liquidatore.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, neanche informale, da parte di Main Source, la Società, in data 18 marzo 2020, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti ottenuto in data 9 marzo - 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 delle 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., nella sua qualità di gestore, in nome e per conto del Fondo denominato "*Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano*". La Società, 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.

Nelle riunioni tenutesi entrambe in data 22 maggio 2020, il Comitato Indipendenti e il Consiglio di Amministrazione hanno preso atto dell'aggiornamento reso dal Consigliere Delegato consistente nella circostanza che, in data 19 maggio 2020, la Società, per il tramite dei suoi legali, ha inviato a Sorgente SGR S.p.A. in a.s. in qualità di gestore del Fondo Donatello Comparto Tulipano una lettera di diffida e messa in mora, relativa all'escussione della garanzia fidejussoria da quest'ultimo prestata in relazione al prestito obbligazionario emesso dal Fondo HTBF; ciò in attuazione di quanto raccomandato dal Comitato Indipendenti nelle precedenti riunioni nonché di quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione al fine del recupero del credito, di cui la lettera di diffida costituisce il primo passo in vista di successive azioni recuperatorie da porre in essere.

OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

(i) in data 30 gennaio 2020, il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato Indipendenti in data 21 gennaio 2020, si è occupato del *beauty contest* per il conferimento dell'incarico di *advisory* per servizi di *media relations*, che ha visto la partecipazione anche della parte correlata Musa Comunicazione. Si rammenta a tale riguardo che, nel corso della riunione del 17 dicembre 2019, a seguito della definizione del nuovo Piano Industriale 2020-2024 - che non ha previsto l'assunzione di una risorsa interna cui affidare la funzione di *media relations* - si è chiarita la necessità di affidare in *outsourcing* tale funzione. Pertanto, è stato avviato il *beauty contest* per l'individuazione di un consulente, specializzato nell'attività di *media relations*, da individuare nell'ambito di una *short list* di professionisti del settore; sono stati invitati a partecipare sei soggetti tra i quali la parte correlata Musa Comunicazioni S.r.l. ed è stata indicata come *deadline* per far pervenire le offerte

tecnico-economiche il termine del 10 gennaio 2020, il tutto sotto la supervisione del Comitato Indipendenti. Soltanto tre dei sei soggetti invitati a partecipare hanno fatto pervenire un'offerta entro il termine indicato nella *Request For Proposal*, tra le quali la parte correlata Musa Comunicazione.

In tale contesto, il Comitato Indipendenti ha valutato la regolarità formale e sostanziale del *beauty contest* condotto e, con particolare riferimento alla parte correlata Musa Comunicazione, ha ritenuto unanimemente che non vi fossero impedimenti alla partecipazione della stessa al *beauty contest* ed all'eventuale conferimento dell'incarico, in quanto ha reputato sussistenti i presupposti (i) dell'interesse a stipulare di Nova Re, essendo la stessa nella necessità di individuare il proprio consulente per le attività di *media relations* ed ufficio stampa nonché (ii) della convenienza economica, avuto riguardo all'offerta economica presentata da Musa Comunicazione, migliorativa rispetto al precedente incarico, anche raffrontata con le altre due offerte pervenute in seno al *beauty contest*.

Il Comitato Indipendenti ha esaminato le offerte pervenute, confrontandone termini e condizioni, con specifico riferimento ai servizi offerti, al *track record* di ciascun offerente, al *team* indicato per lo svolgimento dell'incarico ed alle condizioni economiche. Fermo quanto sopra, il Comitato Indipendenti ha rinviato al Consiglio di Amministrazione ogni valutazione di merito relativa alla scelta della migliore offerta per la posizione da ricoprire, sottolineando come tale scelta risultasse particolarmente importante in considerazione della fase di implementazione del nuovo Piano Industriale 2020-2024, ritenendo all'unanimità, con riferimento alla parte correlata Musa Comunicazione, che fossero stati seguiti i presidi formali e sostanziali richiesti dalla normativa e dalle procedure interne in relazione ad ogni operazione con parti correlate, e che, pertanto, non vi fossero elementi ostativi all'eventuale conferimento dell'incarico di *advisory* per servizi di *media relations* alla citata parte correlata.

Ferme restando le valutazioni espresse in merito alla legittimità della partecipazione al *beauty contest* della parte correlata Musa Comunicazione, il Comitato Indipendenti ha ritenuto unanimemente che, in linea con il nuovo Piano Industriale della Società, risultasse opportuno effettuare una scelta di discontinuità nell'individuazione del nuovo *advisor* per le *media relations*, scelta demandata al Consiglio di Amministrazione. A tale riguardo, il Comitato ha suggerito al Consiglio di Amministrazione di procedere alla risoluzione del rapporto in essere con Musa Comunicazione formalizzando alla parte correlata la cessazione del rapporto, che era stato prorogato di fatto fino alla data di definizione del *beauty contest* per l'individuazione del nuovo affidatario dei servizi di *media relations*, suggerimento che è stato accolto dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 30 gennaio 2020 e, successivamente, eseguito. Il nuovo incarico di *advisory* per servizi di *media relations* per l'esercizio 2020 è stato quindi conferito alla società Vera S.r.l..

(ii) in data 18 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, si è occupato delle modifiche all'Accordo Quadro con la parte correlata Nova Res S.r.l., ora Polimnia S.r.l., per servizi di *property e facility management* resi necessarie alla luce del Piano Industriale 2020-2024 di Nova Re, approvato dal CdA in data 21 novembre 2019, che, nell'ottica di realizzare efficientamenti operativi, ha previsto l'internalizzazione delle funzioni di *property e facility management*, affidate in *outsourcing* a Polimnia S.r.l. sulla base dell'Accordo Quadro. Tale *insourcing* è stato implementato da Nova Re sia mediante l'assunzione di una risorsa a supporto dell'Area Business Immobiliare della Società, sia dotandosi di un apposito *software* gestionale - in fase di

implementazione. Nel corso della riunione del 9 marzo 2020, il Comitato Indipendenti ha valutato positivamente il permanere dell'interesse della Società a mantenere temporaneamente in vigore l'Accordo Quadro fino alla data di completamento del processo di *insourcing* dei servizi di *property* e *facility management*, come prevista dal Piano Industriale 2020-2024, ritenendo altresì opportuno che la Società si avvallesse della facoltà di cui all'art. 13, ultimo capoverso, dell'Accordo Quadro, procedendo a richiedere a Polimnia S.r.l. - alla luce delle modifiche già in atto dell'assetto organizzativo e operativo della Società conseguenti all'internalizzazione delle funzioni di *property* e *facility management* - l'adeguamento dell'Accordo Quadro mediante riduzione dei servizi e dei corrispettivi previsti o, in difetto, la risoluzione dello stesso Accordo Quadro. Ai sensi dell'art. 13, ultimo capoverso, dell'Accordo Quadro, infatti, *"qualora l'assetto organizzativo e/o operativo della Mandante sia oggetto di rilevanti modifiche tali da rendere il presente Mandato non più aderente e/o rispondente alle sue esigenze, essa avrà facoltà di chiedere alla Mandataria il conseguente adeguamento del presente accordo, ovvero, in difetto, di risolverlo"*. In data 18 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha quindi deliberato di avviare la procedura di risoluzione dell'Accordo Quadro con Polimnia S.r.l., dando mandato all'Amministratore Delegato di fare tutto quanto necessario od opportuno al fine di pervenire alla risoluzione dell'Accordo Quadro in termini, per quanto possibile coerenti con le previsioni del Piano Industriale, tenendo tuttavia conto dell'opportunità di evitare discontinuità e/o criticità nell'accesso da parte della Società alle basi informative sul patrimonio immobiliare, in costanza della delicata fase di implementazione del Piano Industriale; il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, inoltre, di conferire allo scopo tutti gli occorrenti poteri all'Amministratore Delegato, nella scelta dei tempi più opportuni per richiedere e negoziare con la controparte la riduzione dei servizi e dei corrispettivi previsti dall'Accordo Quadro e, in difetto, di procedere a risolvere l'Accordo Quadro ovvero, se del caso, procedere al recesso dall'Accordo Quadro, negoziando ove possibile la risoluzione consensuale anticipata dello stesso.

Il Comitato Indipendenti, considerati i corrispettivi erogati alla parte correlata Polimnia S.r.l. in corso di esercizio, ha ritenuto l'adeguamento dell'Accordo Quadro - mediante riduzione dei servizi e dei corrispettivi previsti e/o la risoluzione dello stesso - un'operazione con parte correlata di minore rilevanza, atteso che la soglia di rilevanza allo stato applicabile è pari ad Euro 3.395.499,05, corrispondente al 5% del patrimonio netto del Gruppo Nova Re - pari a Euro 67.909.981,00.

(iii) sempre in data 18 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, si è soffermato sul contratto di sublocazione in essere con la parte correlata Tiberia S.r.l. e sul possibile esercizio del recesso da tale contratto, alla luce di quanto previsto dal Piano Industriale 2020-2024 di Nova Re, che, nell'ottica di realizzare efficientamenti operativi, ha previsto il trasferimento della sede sociale presso gli uffici del primo piano dell'immobile, di proprietà di Nova Re, situato a Roma, in via Zara 28.

Il Comitato Indipendenti, riunitosi in data 9 marzo 2020, ha valutato che il recesso dal contratto di sublocazione con Tiberia S.r.l. rappresenta un'operazione con parte correlata di minore rilevanza, atteso che la soglia di rilevanza oggi applicabile è pari ad Euro 3.395.499,05, corrispondente al 5% del patrimonio netto del Gruppo Nova Re - pari a Euro 67.909.981,00 - e ha reso il proprio parere favorevole sull'esercizio del recesso dal contratto di sublocazione in essere con Tiberia S.r.l., nei termini temporali ritenuti opportuni dal Consigliere Delegato, anche in considerazione del rallentamento dei lavori di ristrutturazione degli uffici del primo piano dell'immobile di Roma, via Zara, determinati dall'emergenza COVID-19.

Pertanto, nella riunione del 18 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di approvare l'esercizio del recesso della Società dal contratto di sublocazione in essere con la parte correlata Tiberia S.r.l., nei termini temporali ritenuti dal Consigliere Delegato necessari a consentire la conclusione dei lavori di riqualificazione del primo piano dell'immobile di Roma, via Zara 28 oltre che di quelli connessi al trasferimento dell'azienda presso la nuova sede sociale, anche in considerazione di possibili ritardi rispetto alle tempistiche previste dal Piano Industriale 2020-2024 dovuti agli effetti legati all'emergenza COVID-19.

(iv) 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 tra la Società e la parte correlata Società Tiberia S.r.l., 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 Conduttrice 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"**).

Nel corso delle riunioni dell'8 aprile e 13 maggio 2020, il Comitato Indipendenti ha affrontato il tema dei Costi Comuni centralizzati da società correlate.

In particolare, nel corso della riunione dell'8 aprile 2020, il Comitato ha preso atto dei criteri e delle modalità di riparto utilizzati per la ripartizione dei costi comuni centralizzati, ritenendoli condivisibili, ed ha altresì apprezzato lo sforzo posto in essere dal *management* della Società per rimettere ordine in una situazione complessa, riportandola su binari di massima trasparenza, nelle more di un definitivo taglio dei rapporti in essere con le parti correlate Tiberia S.r.l. e Sorgente REM S.r.l., da realizzarsi nel 2020 con il trasferimento della sede sociale presso i nuovi uffici di Roma, via Zara.

Tuttavia, il Comitato ha rilevato la sussistenza di una voce di costo pari ad Euro 49.790 il cui pagamento è stato sostenuto da Sorgente REM e rimborsato da Nova Re, che si pone al di fuori del contratto di sublocazione con Tiberia S.r.l. e rispetto alla quale non sussiste una giustificazione contrattuale evidente, se non la rappresentazione da parte del *management* che si tratta di spese sostenute per interventi urgenti effettivamente posti in essere a vantaggio di Nova Re, verificate contabilmente.

Successivamente, nella riunione del 13 maggio 2020, il Comitato Indipendenti ha preso atto degli approfondimenti condotti dalle strutture interne della Società, esaminando l'ulteriore documentazione messa a disposizione, tra cui il parere, richiesto dal Consigliere Delegato, del Responsabile della funzione di Internal Audit, recante conferma che l'iter seguito per l'imputazione dei Costi Comuni non contrattualizzati fosse corretto. All'esito di tale riunione, il Comitato Indipendenti, pur rilevando che il valore dei costi comuni non contrattualizzati fosse inferiore alla soglia di esiguità prevista dall'art. 9.2 della Procedura "OPC" adottata dalla Società (cd. operazione "sotto soglia"), con conseguente esclusione dall'applicazione dell'*iter* procedurale prescritto dalla Procedura OPC, ha confermato il proprio parere favorevole in merito ai criteri e alle modalità di riparto dei costi comuni dell'anno 2019.

Pertanto, nel corso della riunione del 13 maggio 2020, in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019, il Consiglio di Amministrazione, preso atto del parere del Comitato Indipendenti, ha deliberato di approvare i criteri e le modalità di riparto dei Costi Comuni dell'anno 2019, approvando l'accantonamento a Bilancio per l'esercizio 2019 del costo complessivo relativo agli stessi.

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.

La gestione dei rischi

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

Nel corso del primo semestre 2020 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. Si segnala che alla data del 30 giugno 2020 tutti gli immobili in portafoglio risultano integralmente occupati ad eccezione dell'immobile di Roma, Via Zara che al 30 giugno presenta un tasso di occupazione dell'87% ma che a partire dalla fine del mese di settembre ospiterà la sede legale del Gruppo.

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 30 giugno 2020 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. La Società monitora costantemente le esposizioni verso i clienti critici e ove ritenuto opportuno conferisce mandati a studi legali al fine di coadiuvare la stessa nel processo di recupero credito. 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'adempire alle future obbligazioni associate alle passività finanziarie e commerciali nella misura e nelle scadenze predefinite.

Il Gruppo dispone di liquidità giacente al 30 giugno 2020 per 816 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 61.838 migliaia di Euro di cui 1.928 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.

Come indicato al paragrafo Eventi di rilievo del semestre, nei mesi da marzo a maggio 2020 il Gruppo, alla luce degli elementi di contesto 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 sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni con i conduttori, 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, ipotecari e dei differenziali del derivato in essere.

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 Direzione 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.

In ordine al rispetto dei requisiti come sopra riportati si osserva che continuano ad essere soddisfatti i requisiti soggettivi stabiliti dalle disposizioni di riferimento in quanto NOVA RE SIIQ S.p.A. è una società costituita in forma di società per azioni, con sede sociale e residenza ai fini fiscali in Italia, le cui azioni sono negoziate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 30 giugno 2020, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2019, risultano rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico. Si rammenta comunque che ai fini della verifica delle condizioni di prevalenza assumono rilievo i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio e dunque per l'esercizio 2020 la verifica verrà condotta in base ai dati aggiornati al 31 dicembre 2020. Quanto al Requisito Partecipativo del controllo, in base alle informazioni in possesso della società, nessun azionista possiede più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

Con riguardo ai singoli Requisiti Statutari, si rileva quanto segue. 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.

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 reso 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 30 giugno 2020, 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 30 giugno 2020 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 primo semestre 2020 attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 30 giugno 2020 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 consolidato.

Sedi secondarie

La Società non ha sedi secondarie.

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; la stessa è stata confermata in data 9 giugno 2020.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2020

In accordo a quanto previsto dalla raccomandazione emessa dalla European Securities and Markets Authority (ESMA) in data 20 maggio 2020, nonché al Richiamo di attenzione n. 8/2020 emanato dalla Consob in data 16 luglio 2020, si fornisce nel presente paragrafo l'informativa in relazione agli impatti della pandemia da COVID-19 sul Gruppo.

Nell'arco del primo semestre 2020, l'emergenza sanitaria legata al COVID-19 è esplosa e 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 62% del totale dei ricavi da locazione 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 Semestrale le interlocuzioni che erano ancora in corso alla data del 30 giugno 2020, si sono concluse.

Come comunicato al mercato in data 11 agosto 2020, preso atto delle profonde difficoltà settoriali generate dal periodo di c.d. *lockdown*, Nova Re ha ritenuto di perseguire un atteggiamento di massima collaborazione nei confronti dei propri conduttori, con l'obiettivo di fornire un proprio contributo alle filiere colpite e di limitare gli impatti negativi sulle locazioni in essere. Le *asset class* maggiormente impattate dalla pandemia sono state quella commerciale ed alberghiera che, nel caso specifico di Nova Re, riguardano quattro dei sette immobili attualmente in portafoglio. I principali conduttori del Gruppo hanno infatti dovuto far fronte ad un'imprevedibile, fulminea e rilevante riduzione della domanda da parte della rispettiva clientela, principalmente riconducibile (i) alla chiusura prolungata delle attività a causa delle misure di contenimento del virus imposte dal Governo, nonché (ii) alle ricadute che tale chiusura ha comportato con riguardo ai rispettivi *business* e all'incertezza in merito alla tempistica di rientro alla normalità dei consumi. Sin dall'inizio della crisi, Nova Re si è costantemente confrontata con i propri *tenants* per l'individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento dei danni prodotti dalla pandemia, con la finalità di salvaguardare la qualità delle relazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, al fine di mitigare il rischio che, a fronte della crisi caratterizzante l'attività dei predetti *tenants*, l'esperimento dei rimedi previsti contrattualmente potesse condurre all'interruzione dei relativi rapporti, con effetti negativi sul business e sulle prospettive della Società. Tali attività di confronto e interlocuzione hanno portato alla sottoscrizione di specifiche intese con i principali conduttori, aventi a oggetto la rinuncia, da parte della Società, a percepire una parte dei canoni di locazione pari a circa il 23% del monte canoni complessivo dell'esercizio 2020 (c.d. '*free rent*').

Inoltre sempre tenuto conto della crisi economica generata dall'emergenza sanitaria in atto, con riferimento alle interlocuzioni in corso con il Socio Hotel alla Salute S.r.l. (titolare di una partecipazione pari al 5,76% del capitale sociale) ha rinunciato alla facoltà di riacquistare il complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato a Verona ed acquisito dalla Società in data 10 maggio 2019, venendo così definitivamente meno l'opzione di riacquisto originariamente accordata ad Hotel alla Salute S.r.l. In data 14 luglio Nova Re ha sottoscritto una scrittura privata con Hotel alla Salute S.r.l. in cui le parti si danno atto che: i) il diritto di opzione con cui il conduttore poteva riacquistare l'immobile è definitivamente decaduto; ii) Nova Re rinuncia definitivamente alla percezione dei canoni relativi ai mesi di febbraio (parziale), marzo, aprile, maggio, giugno, luglio 2020 e al 50% del canone dovuto per il mese di agosto 2020; iii) a partire dal mese di settembre 2020 e fino al 31 dicembre 2021, il canone mensile verrà corrisposto nella misura pari al solo canone annuo minimo garantito annuo; iv) con decorrenza gennaio 2022 il canone di locazione annuo tornerà ad essere il 18% del fatturato annuo lordo e un minimo garantito di € 450.000 (salve rivalutazioni ISTAT); non sono al momento previste opere di ampliamento interventi di *capex contribution* da parte della proprietà.

Con riferimento agli impatti della pandemia da COVID-19 sul conto economico del primo semestre si evidenzia quanto segue:

- o un decremento del valore di mercato per tutti gli immobili in portafoglio per complessivi 3 milioni di Euro di cui 2 milioni di Euro attribuibili agli effetti dell'emergenza sanitaria; le riduzioni registrate sono di entità diversa a seconda delle *asset class* di riferimento e le maggiormente colpite sono quelle relative al settore alberghiero per cui l'*asset* di Verona ha registrato un decremento da effetto COVID-19 di circa il 5% del valore e quelle relative al

- settore retail per cui gli asset locati a Milano al conduttore OVS hanno registrato un decremento di valore dell'1,65% riconducibile all'effetto COVID-19;
- un decremento del valore dell'obbligazione nel Fondo HTBF-€ per 852 migliaia di Euro alla luce dei risultati dell'aggiornamento della valutazione al 30 giugno 2020 degli attivi del fondo;
 - una svalutazione dei crediti commerciali per 619 migliaia di Euro al fine di riflettere le stime circa la recuperabilità degli stessi nell'ottica delle riduzioni di canone concesse ai clienti OVS e SHG per le quali le interlocuzioni erano in essere nel corso del primo semestre 2020 e si sono finalizzate nel mese di luglio 2020.

Con riferimento, invece, agli impatti futuri si segnala che le riduzioni di canone concesse ai clienti OVS e SHG avranno un impatto negativo nel secondo semestre per circa 39 migliaia di Euro e negli esercizi successivi (dal 2021 al 2037) per complessivi 688 migliaia di Euro in ragione del trattamento contabile IFRS 16 che prevede la linearizzazione di tali effetti lungo la durata contrattuale.

In termini valutativi, l'Esperto Indipendente esprime alcune incertezze che hanno caratterizzato il processo valutativo al 30 giugno 2020 in quanto caratterizzato da una serie di circostanze senza precedenti, anche in considerazione del fatto che risulta difficile ipotizzare l'impatto che potrebbe avere il COVID-19 sul mercato immobiliare in futuro e pertanto evidenzia la necessità di monitorare costantemente i valori degli immobili e delle asset class di riferimento.

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 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 sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni con i conduttori, 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.

Inoltre, al fine di garantire ulteriore sostegno alle carenze temporanee di liquidità a seguito alle riduzioni di canone concesse a taluni conduttori, il Gruppo ha finalizzato delle richieste di finanziamento nell'ambito delle misure previste dal Governo ai sensi dell'art. 1 (Misure temporanee per il sostegno alla liquidità delle imprese) del Decreto-legge dell'8 aprile 2020, n. 23 (c.d. Decreto Liquidità).

Si segnala peraltro che, nonostante il contesto di riferimento, il Consiglio di Amministrazione della Società sta proseguendo le attività volte all'implementazione del Piano industriale 2020-2024, e in particolare le interlocuzioni con un numero selezionato di investitori e di potenziali partner strategici, al fine di valutare l'eventuale interesse di questi ultimi a investire nel capitale di Nova Re e a supportare la Società nel percorso di rafforzamento e di investimento immobiliare tracciato dal Consiglio.

A tale riguardo l'Assemblea dei Soci tenutasi in data 27 agosto ha deliberato favorevolmente in merito alla proposta di attribuzione al Consiglio di una delega ad aumentare il capitale sociale, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, entro il termine del 31 ottobre 2020, coerentemente con il termine ipotizzato per la conclusione delle predette interlocuzioni afferenti al prospettato aumento di capitale.

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 30 giugno 2020:

(Valori in Euro)

<i>valori in Euro</i>	30/06/2020		31/12/2019	
	Patrimonio netto	Risultato	Patrimonio netto	Risultato
Valori della Capogruppo	63.421.001	(4.535.091)	67.943.410	304.208
Iscrizione patrimonio netto rettificato controllata	3.872.346		3.366.321	
Effetto fiscale PPA	128.747		224.420	
Risultato esercizio rettificato controllata	(990.987)	(990.987)	517.364	517.364
Fiscalità differita su rettifiche di consolidamento	299.539	299.539	(107.012)	(107.012)
Eliminazione valore di carico partecipazione	(3.085.000)	518.670	(3.603.670)	(343.423)
Valori consolidati	63.645.646	(4.707.869)	68.340.833	371.137

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	30/06/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	123.300.000	0	118.700.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	8.541	0	7.241	0
Diritti d'uso	3	79.827	0	1.085.026	990.703
Attività immateriali	4	125.477	0	56.872	0
Crediti e altre attività non correnti	5	1.826.697	0	1.426.901	0
Totale attività non correnti		125.340.542	0	121.276.040	990.703
Attività correnti					
Attività finanziarie al fair value	6	4.189.000	4.189.000	13.622.416	5.041.000
Crediti e altre attività correnti	7	1.691.656	2.766	1.460.394	30.278
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	8	815.923	0	475.275	0
Totale attività correnti		6.696.579	4.191.766	15.558.085	5.071.278
TOTALE ATTIVO		132.037.121	4.191.766	136.834.125	6.061.981
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		37.274.898	0	37.274.898	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve*		11.671.260	0	11.356.543	0
Altre componenti di conto economico complessivo		(15.955)	0	(18.127)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo*		(3.508.031)	0	(3.574.960)	0
Utile/(Perdita) del periodo		(4.707.869)	0	371.137	0
Patrimonio netto di Gruppo		63.645.645	0	68.340.833	0
Patrimonio netto di terzi		-	0	0	0
Utile/(Perdita) del periodo di terzi		-	0	0	0
Patrimonio netto di terzi		-	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	9	63.645.645	-	68.340.833	-
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	10	199.395	0	153.823	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	11	59.910.252	0	59.946.988	725.077
Passività per strumenti derivati non correnti	12	1.229.495	0	1.008.155	0
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	13	586.129	0	629.695	0
Totale passività non correnti		61.925.271	0	61.738.661	725.077
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	11	1.927.633	0	2.622.451	277.728
Passività per strumenti derivati	12	585.755	0	580.571	0
Debiti commerciali e altri debiti	13	3.952.817	(453.667)	3.551.608	409.912
Totale passività correnti		6.466.205	(453.667)	6.754.631	687.640
TOTALE PASSIVO		68.391.476	(453.667)	68.493.292	1.412.717
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		132.037.121	(453.667)	136.834.125	1.412.717

* L'utile dell'esercizio 2019 è stato riclassificato alla voce "Altre riserve" sulla base della proposta di destinazione dello stesso approvata dal Consiglio di Amministrazione del 13 maggio 2020.

Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	30/06/2020	di cui con parti correlate	30/06/2019	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	14	2.962.490	0	2.716.926	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	15	(1.174.090)	(42.007)	(690.000)	(177.225)
Ricavi netti da locazione		1.788.399	(42.007)	2.026.926	(177.225)
Costi del personale		(856.103)	0	(878.488)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(568.178)	0	(559.952)	0
<i>Contributi</i>		(176.857)	0	(177.099)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(48.454)	0	(46.140)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(62.614)	0	(95.297)	0
Costi generali		(914.573)	(335.082)	(1.129.328)	(395.766)
Totale costi di funzionamento	16	(1.770.676)	(335.082)	(2.007.816)	(395.766)
Altri ricavi e proventi	17	830	0	283.209	0
Ammortamenti	18	(115.125)	(97.981)	(225.776)	(141.528)
Altri costi e oneri	19	(999.072)	(859.583)	(82.450)	(7.542)
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		(1.113.367)	(957.564)	(25.017)	(149.070)
Rivalutazioni di immobili		320.709	0	1.548.011	0
Svalutazioni di immobili		(3.450.971)	0	(200.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	20	(3.130.262)	0	1.348.011	0
Reddito operativo		(4.225.906)	(1.334.652)	1.342.104	(722.061)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	21	(998.985)	(11.578)	(987.682)	60.057
Risultato ante imposte		(5.224.891)	(1.346.231)	354.422	(662.004)
Imposte	22	517.022	0	(36.251)	0
Risultato netto del periodo		(4.707.869)	(1.346.231)	318.171	(662.004)
Risultato di Gruppo		(4.707.869)	(1.346.231)	318.171	(662.004)
Risultato di terzi		0	0	0	0

Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo

	30/06/2020	30/06/2019
Risultato netto del periodo	(4.707.869)	318.171
Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i>	52.622	(528.183)
Utili/(Perdite) attuariali**	2.172	8.331
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	54.794	(519.852)
Totale utile/(perdita) complessiva	(4.653.075)	(201.682)

**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	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Patrimonio netto di terzi	Utile (Perdita) del periodo	Totale
Saldo al 1/1/2019	35.536.700	34.206.006	982.200	51.695	(3.195.891)	(23.491)	(2.384.885)	1.932.401	0	0	67.104.736
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	(295.525)	0	0	0	0	0	(295.525)
Incremento riserva negativa azioni proprie	0	0	0	0	(1.413.089)	0	0	0	0	0	(1.413.089)
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	8.387	0	0	0	0	0	8.387
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(528.183)	8.331	0	0	0	0	(519.852)
Altri movimenti	0	0	0	0	0	(1.710)	1.710	0	0	0	0
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	318.171	0	0	318.171
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(528.183)</i>	<i>8.331</i>	<i>0</i>	<i>318.171</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(201.681)</i>
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
Saldo al 30/06/2019	37.274.898	22.931.342	7.850.416	7.107.340	(5.424.301)	(16.870)	(2.131.015)	318.171	0	0	67.909.981
Saldo al 1/1/2020	37.274.898	22.931.342	7.850.416	7.107.340	(3.601.214)	(18.127)	(3.574.960)	371.137	0	0	68.340.833
Destinazione risultato 2019	0	0	288.997	15.210	0	0	66.929	(371.137)	0	0	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(95.323)	0	0	0	0	0	(95.323)
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	53.212	0	0	0	0	0	53.212
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	52.622	2.172	0	0	0	0	54.794
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(4.707.869)	0	0	(4.707.869)
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>52.622</i>	<i>2.172</i>	<i>0</i>	<i>(4.707.869)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(4.653.075)</i>
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
Saldo al 30/06/2020	37.274.898	22.931.342	8.139.413	7.122.550	(3.590.703)	(15.955)	(3.508.031)	(4.707.869)	0	0	63.645.645

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO	30/06/2020	di cui con parti correlate	30/06/2019	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	(5.224.891)		354.422	
Ammortamenti e svalutazioni attività immateriali	968	0	1.936	0
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	114.157	97.981	223.840	0
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili (non realizzate)	3.130.262	0	(1.348.011)	0
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	852.000	852.000	(280.341)	0
Proventi / (oneri) finanziari netti	997.127	11.578	987.682	(75.561)
Oneri finanziari pagati	(80.344)	(6.210)	(311.927)	(15.359)
Proventi finanziari incassati	65.352	0	75.561	75.561
<i>Fair value</i> piano di <i>performance share</i>	53.212	0	8.387	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	48.454	0	46.861	0
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	618.630	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	574.927	955.349	(241.590)	(15.359)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	(35.164)	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	574.927	955.349	(276.754)	(15.359)
Altre attività/altre passività	278.482	67.144	523.295	3.442
<i>Variazione crediti commerciali</i>	(386.203)	0	(411.533)	811
<i>Variazione debiti commerciali</i>	11.588	62.680	486.933	(2.208)
<i>Variazione altre attività correnti</i>	36.333	27.511	4.905	0
<i>Variazione altre passività correnti</i>	47.963	(23.047)	435.958	4.839
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	124.111	0	(46.292)	0
<i>Variazione crediti tributari</i>	140.469	0	75.990	0
<i>Variazione debiti tributari</i>	304.221	0	(16.461)	0
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	0	0	(6.205)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	853.409	1.022.493	246.541	(11.917)
Attività di investimento e disinvestimento				
(Incremento)/decremento di immobili	(727.790)	0	(2.301.989)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	792.066	0	(1.265.451)	0
Attività Finanziaria				
Acquisto azioni proprie	0	0	(58.853)	0
Distribuzione dividendi	0	0	(769.244)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	(48.056)	0	(295.525)	0
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	(528.980)	(68.790)	(710.496)	(168.151)
Disponibilità liquide generate nel semestre	340.649	953.703	(5.155.018)	(180.068)
Disponibilità liquide iniziali	475.275		8.011.442	
Disponibilità liquide finali	815.923		2.856.423	

Note esplicative

FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 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 14 settembre 2020 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è sottoposto a revisione contabile limitata 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 30 giugno 2020 è redatto in unità di Euro e corredato dalla Relazione intermedia sulla gestione. Le note esplicative al bilancio sono redatte in migliaia di Euro, salvo diversa indicazione.

PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

Nella redazione di tale bilancio semestrale abbreviato i principi contabili, i criteri di valutazione e i criteri di consolidamento applicati sono conformi a quelli utilizzati per il Bilancio consolidato 2019 cui si rimanda.

Nel periodo sono state adottate alcune modifiche agli IFRS tra cui si segnala, in particolare, quella all'IFRS 3 *revised "Business combination"* che fornisce dei chiarimenti per determinare se una transazione debba essere contabilizzata come una *business combination* ovvero come un'acquisizione di asset; in merito alla distinzione tra acquisizione di un *business* ovvero acquisizione di un insieme di asset, le modifiche all'IFRS 3 sono efficaci prospettivamente a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2020. È definito *business* un insieme integrato di attività e *asset* che possono essere condotti e gestiti allo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generare entrate da investimenti (come dividendi o interessi) o generare altre entrate da attività ordinarie. L'acquisizione di un *business* è da contabilizzare come una *business combination* ai sensi dell'IFRS 3 *revised* applicando il metodo dell'acquisizione, che, tra le altre cose, può dar luogo all'iscrizione di un avviamento. Viceversa, l'acquisizione di un insieme di beni che non ha accesso al mercato è da considerare un'acquisizione di *asset*; nelle acquisizioni di *asset* l'acquirente alloca il prezzo della transazione alle attività identificabili acquisite e passività assunte sulla base del loro *fair value* relativo e non è rilevato alcun avviamento. Ad oggi tali modifiche non hanno avuto impatti sul Gruppo.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA

Con riferimento all'ambito dei principi, emendamenti e interpretazioni IFRS per i quali, alla data di riferimento del presente documento, non è stato ancora concluso il processo di omologazione da parte degli organi competenti dell'Unione Europea necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi si evidenzia quanto segue.

In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "COVID-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)". Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al COVID-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di *lease modification* dell'IFRS 16. Pertanto, i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. Tale modifica, pur essendo applicabile ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020 salvo la possibilità da parte di una società di applicazione anticipata ai bilanci aventi inizio al 1° gennaio 2020, non è stata ancora omologata dall'Unione Europea, e pertanto non è stata applicata dal Gruppo al 30 giugno 2020.

Il Gruppo non si attende un effetto significativo nel bilancio consolidato dall'adozione di tale emendamento in quanto, come sopra indicato, fa riferimento a una facoltà solo per i locatari.

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 30 giugno 2020 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 del periodo, 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 semestrale abbreviato include le Note Esplicative di commento agli schemi di bilancio.

INFORMATIVA PER SETTORI

Il *Management* considera il Gruppo come un solo segmento. Il Gruppo gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale, commerciale e alberghiero 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 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 agli schemi di bilancio

ATTIVO

Nota 1. Investimenti immobiliari

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricati
Valore netto contabile al 31/12/2019	118.700
Conferimenti in natura	0
Incrementi	79
Cessioni	0
Riclassifiche	7.651
Rivalutazioni (svalutazioni)	(3.130)
Valore netto contabile al 30/06/2020	123.300

Il Portafoglio immobiliare direttamente detenuto dal Gruppo Nova Re ha fatto registrare al 30 giugno 2020 una valutazione complessiva di 123.300 migliaia di Euro.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso del primo semestre 2020.

Immobile	31/12/2019	incrementi	riclassifiche	valore contabile			30/06/2020
				prima dell'adeguamento al valore di mercato	valore di mercato	adeguamento al valore di mercato	
Milano, Via Spadari	41.600	0	-	41.600	40.500	(1.100)	40.500
Milano, Via Cuneo	25.250	0	0	25.250	24.650	(600)	24.650
Milano, C. S. Gottardo	15.350	0	0	15.350	15.300	(50)	15.300
Roma, Via Zara	14.200	79	0	14.279	14.600	321	14.600
Bari, V. Dioguardi	15.550	0	0	15.550	15.450	(100)	15.450
Verona, Via Unità d'Italia	0		7.651	7.651	7.200	(451)	7.200
Roma, Via Cortese	6.750	0	0	6.750	5.600	(1.150)	5.600
	118.700	79	7.651	126.430	123.300	(3.130)	123.300

In sintesi, riguardo all'andamento del valore degli immobili in gestione nel corso del primo semestre 2020 si evidenzia che:

- per l'immobile di Milano Via Spadari si è registrato un decremento di valore di 1.100 migliaia di Euro, rispetto al 31 dicembre 2019 determinato dagli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'esperto indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile di Milano Via Cuneo si è registrato un decremento di valore di 600 migliaia di Euro, rispetto al 31 dicembre 2019 determinato dagli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'esperto indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;

- per l'immobile di Milano, Corso San Gottardo si è registrato un decremento di valore di 50 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 e, dunque, una sostanziale stabilità del valore nel corso dell'anno determinato dalle precedenti determinazioni del valore di mercato decrescente dell'immobile, dagli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'esperto indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile di Roma, Via Zara si è registrato un incremento di valore di 321 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato principalmente dall'investimento - di circa € 1,4 milioni - effettuato sull'immobile da Nova Re SIIQ nel 2019 nell'ambito del processo di valorizzazione e riqualificazione dell'immobile (che si concluderà nella seconda parte del 2020) e dalla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione con l'Ambasciata del Canada.
- per l'immobile di Bari, Viale Saverio Dioguardi, si è registrato un decremento di valore di 100 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato dagli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'esperto indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;
- l'immobile di Verona, Via Unità d'Italia, classificato al 31 dicembre 2019 alla voce Attività finanziarie al fair value, è stato riclassificato tra gli Investimenti immobiliari, a seguito della caducazione dell'esercizio dell'opzione in capo al venditore Hotel alla Salute S.r.l., per Euro 7.651 migliaia di Euro. La valutazione effettuata dall'esperto indipendente ha fatto registrare un decremento del valore pari a 451 migliaia di Euro per effetto degli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile.
- per l'immobile di Roma, Via Cortese si è registrato un decremento di valore di 1.150 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019 determinato dagli impatti economico-finanziari negativi dovuti all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19 e dalle assunzioni utilizzate dall'esperto indipendente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile;

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 svalutazioni per 3.451 migliaia di Euro e rivalutazioni per 321 migliaia di Euro, con un impatto netto negativo pari a 3.130 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*. 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.

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 30 giugno 2020:

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	30/06/20	40.500
Milano	Via Cuneo, 2	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/20	24.650
Milano	Corso San Gottardo, 29/3	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/20	15.300
Roma	Via Zara, 22/32	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/20	14.600
Bari	Viale Saverio Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	30/06/20	15.450
Verona	Via Unità d'Italia, 346	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/20	7.200
Roma	Via Vinicio Cortese, 143	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/20	5.600
					123.300

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 30 giugno 2020:

Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di Gross cap put	ERV €/mq/a
Milano	Via Spadari, 2	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,30%	4,00%	1.400
Milano	Via Cuneo, 2	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,70%	4,90%	400
Milano	Corso San Gottardo, 29/3	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,00%	5,40%	360
Roma	Via Zara, 22/32	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,70%	5,70%	276
Bari	Viale Saverio Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddittuale (DCF)	5,90%	7,50%	110
Verona	Via Unità d'Italia, 346	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,00%	6,40%	137
Roma	Via Vinicio Cortese, 143	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,50%	7,50%	190

Di seguito viene rappresentato, infine, il portafoglio immobiliare del Gruppo, il debito residuo ed il Net Asset Value alla data del 30 giugno 2020:

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 30 giugno 2020	Debito residuo al 30 giugno 2020*	Net asset value Euro	Leva	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	40.500	21.294	19.206	52,6%	22/06/2023	3
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	24.650	13.592	11.059	55,1%	22/06/2023	3
Milano, C. S. Gottardo	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	15.300	10.194	5.106	66,6%	22/06/2023	3
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Unicredit S.p.A.	14.600	6.171	8.430	42,3%	22/06/2023	3
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	15.450	5.163	10.287	33,4%	10/07/2022	2
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	Imprebanca S.p.A.	7.200	3.200	4.000	44,4%	31/01/2028	7
Roma, Via Cortese	Piena Proprietà	Intesa Sanpaolo	5.600	1.203	3.765	32,8%	05/06/2024	4
		Intesa Sanpaolo		632			01/07/2024	4
			123.300	61.448	61.852	49,8%		

*valori nominali del debito

Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Altri beni	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2020	7	7
Incrementi	4	4
Decrementi	(1)	(1)
Ammortamenti e svalutazioni	(1)	(1)
Saldo finale al 30/06/2020	9	9
Costo storico	15	15
Fondo ammortamento	(6)	(6)
Valore netto contabile	9	9

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

Nota 3. Diritti d'uso

Diritti d'uso	
Valore netto contabile al 31/12/2020	1.085
Incrementi	0
Decrementi	(893)
Ammortamenti e svalutazioni	(112)
Valore netto contabile al 30/06/2020	80

La voce al 1° gennaio 2020 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 per complessivi 1.085 migliaia di Euro. In data 5 maggio 2020 è stata inviata alla parte correlata Tiberia S.r.l. la comunicazione di risoluzione anticipata dal contratto di sublocazione a far data dal 30 settembre 2020; ciò ha comportato il rilascio del diritto d'uso per 893 migliaia di Euro a fronte della passività finanziaria per 934 migliaia di Euro generando un provento finanziario al 30 giugno 2020 per 41 migliaia di Euro iscritto alla voce Proventi/(Oneri) finanziari netti (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 è entrato in esercizio all'inizio del secondo semestre 2020. Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Concessioni e licenze	Software in concessione capitalizzato	Immobilizzazioni immateriali in corso	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2020	0	4	53	57
Ammortamenti e svalutazioni	0	(1)	0	(1)
Incrementi	0	0	69	69
Valore netto contabile al 30/06/2020	0	3	122	125
Saldo al 30/06/2020				
Costo storico	1	10	122	133
Fondo ammortamento	(1)	(7)	0	(8)
Valore netto contabile al 30/06/2020	0	3	122	125

Nota 5. Crediti e altre attività non correnti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei crediti e delle altre attività non correnti al 30 giugno 2020 e al 31 dicembre 2019.

	30/06/2020	31/12/2019
Capex contribution	794	856
Attività per imposte anticipate	1.033	508
Depositi cauzionali versati	0	63
Crediti e altre attività non correnti	1.827	1.427

La voce al 30 giugno 2020 è pari a 1.827 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 794 migliaia di Euro il cui decremento fa riferimento alla quota di competenza dell'esercizio successivo riclassificata alla voce 7. Crediti e altre attività correnti. Detta quota sarà rilasciata a riduzione dei ricavi da locazione nei 12 mesi successivi;
- o le imposte differite attive per 1.033 migliaia di Euro si incrementano rispetto al 31 dicembre 2019 per 525 migliaia di Euro e sono principalmente imputabili alla perdita della gestione imponibile della Capogruppo per 254 migliaia di Euro e per la quota restante all'imposizione differita sulla svalutazione dell'immobile di Roma, Via Cortese.

I depositi cauzionali iscritti al 31 dicembre 2019 sono stati riclassificati alla voce Crediti e altre attività correnti e sono stati integralmente incassati nel mese di luglio 2020.

Nota 6. Attività finanziarie al fair value

	Obbligazioni	OICR	Altre	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2020	5.041	792	7.789	13.622
Incrementi	0	0	0	0
Decrementi	0	(792)	(138)	(930)
Riclassifiche	0	0	(7.651)	(7.651)
Adeguamento al <i>fair value</i>	(852)	0	0	(852)
Valore netto contabile al 30/06/2020	4.189	0	0	4.189

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 4.189 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 16 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.

In data 1° luglio 2020, Nova Re ha presentato, presso il Tribunale di Milano, ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti di Sorgente SGR S.p.A. in A.S., in qualità di gestore del Fondo “Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano”, volto ad ottenere il pagamento di una somma complessiva di Euro 6.152.500, oltre interessi moratori.

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 (*Judicial Market Value*) risulta coerente con l'intenzione di avviare specifiche azioni di recupero della propria posizione creditoria, da esperire anche in sede giudiziaria.

Tale processo valutativo posto in essere con riferimento al bilancio al 31 dicembre 2019, è stato quindi oggetto di aggiornamento nell'ambito della predisposizione della presente Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020.

Nella metodologia di valutazione adottata, 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 prudentiale che ha condotto ad una stima del *fair value* delle obbligazioni ai fini della predisposizione della presente Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020 in un ammontare pari a 4.189 migliaia di Euro (5.041 migliaia di Euro nel bilancio al 31 dicembre 2019).

Con riferimento, invece, alla valorizzazione del Diritto aggiuntivo 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 della Relazione semestrale al 30 giugno 2020, è stato stimato pari a zero il *fair value* dello strumento derivato, confermando quindi l'impostazione adottata in sede di predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2019, laddove era stato oggetto di annullamento, 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 della Relazione semestrale al 30 giugno 2020, 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.

La voce Attività finanziarie al *fair value* includeva al 31 dicembre 2019 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 primo semestre 2020 la Società ha liquidato 792 migliaia di Euro in tale tipologia di strumenti.

Al 31 dicembre 2019 la voce "Attività finanziarie al fair value" includeva, infine, il valore del corrispettivo spettante a Nova Re 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 permetteva di considerare trasferito il controllo sul complesso immobiliare, ma imponeva di rappresentare l'operazione quale un'attività finanziaria da rappresentare in base al principio IFRS 9. Al 31 dicembre 2019, la voce includeva anche gli importi relativi ai canoni di locazione maturati nel periodo e non ancora incassati e costi di acquisizione capitalizzati per 151 migliaia di Euro.

Nel corso del primo semestre 2020, è intervenuta la caducazione dell'esercizio dell'opzione, con conseguente liberazione dell'immobile da qualsiasi impegno contrattuale precedentemente assunto con Hotel alla Salute S.r.l.

Dato quanto sopra rappresentato, ai fini della predisposizione della relazione semestrale al 30 giugno 2020, Nova Re ha riclassificato nella voce investimenti immobiliari l'ammontare di Euro 7.651 mila iscritto nella voce "attività finanziarie al fair value" al 31 dicembre 2019 (al netto dei crediti incassati nel primo trimestre 2020 per 138 migliaia di Euro).

Nota 7. 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.

	30/06/2020	31/12/2019
Crediti verso conduttori	1.799	928
Crediti incentivo rilascio immobile Via Pisani, Milano	134	0
Crediti verso clienti sottoposti al controllo delle controllanti	3	3
Fondo svalutazione crediti	(867)	(248)
<i>Crediti verso clienti netti</i>	<u>1.069</u>	<u>683</u>
Crediti tributari	365	506
Capex contribution – quota corrente	122	122
Ratei e risconti attivi	57	38
Altri crediti	79	111
Totale	1.692	1.460

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 1.069 migliaia di Euro (683 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e sono composti principalmente da:

- o crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 1.799 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 1.065 migliaia di Euro;
- o crediti per fatture da emettere verso il locatore dell'immobile di Milano, Via Pisani (ex sede secondaria della Capogruppo) in relazione all'incentivo per il rilascio dei locali entro il 30 giugno 2020 per 134 migliaia di Euro;
- o 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 svalutazione crediti si riporta di seguito la movimentazione del periodo.

	Fondo svalutazione Crediti
Saldo al 31/12/2019	(248)
Accantonamenti	(619)
Rilascio	0
Utilizzo	0
Saldo al 30/06/2020	(867)

Gli accantonamenti del semestre recepiscono il risultato dell'assoggettamento dei crediti commerciali al 30 giugno 2020 al processo di valutazione delle perdite attese come richiesto dall'IFRS 9. Nello specifico sono stati rettificati i valori dei crediti commerciali per fatture emesse e fatture da ricevere verso i conduttori OVS e SHG. L'accantonamento del semestre, pari a 619 migliaia di Euro, è interamente riconducibile agli effetti della pandemia da COVID-19 in quanto i suddetti conduttori hanno subito importanti perdite economico-finanziarie dovute principalmente alla forzata chiusura

degli esercizi commerciali e al conseguente calo dei fatturati. A partire dal mese di marzo 2020 sono infatti iniziate le interlocuzioni con i conduttori volte all'individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento dei danni prodotti dalla pandemia, con la finalità di salvaguardare la qualità delle relazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, al fine di mitigare il rischio che, a fronte della crisi caratterizzante l'attività dei predetti *tenants*, l'esperimento dei rimedi previsti contrattualmente potesse condurre all'interruzione dei relativi rapporti, con effetti negativi sul *business* e sulle prospettive della Società. Le suddette interlocuzioni sono proseguite per tutto il semestre e si sono finalizzate nel mese di luglio 2020.

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	30/06/2020	31/12/2019
Crediti verso Erario per IVA	315	455
Crediti verso Erario per imposte	38	37
Altri crediti tributari	12	14
Crediti tributari correnti	365	506

I crediti tributari presentano un saldo pari a 365 migliaia di Euro (506 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di giugno 2020 per 315 migliaia di Euro (455 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019); la riduzione rispetto al periodo precedente è imputabile agli utilizzi in compensazione dei pagamenti di taluni contributi, ritenute e tributi dovuti nel primo semestre 2020;
- crediti IRAP per 38 migliaia di Euro;
- crediti tributari verso altri per 12 migliaia di Euro.

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 corso dei successivi 12 mesi.

Ratei e risconti attivi

La voce Risconti pari a 57 migliaia di Euro (38 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) relativi a costi per assicurazioni, contributi associativi e contributo Consob.

Altri crediti

Crediti verso altri	30/06/2020	31/12/2019
Depositi cauzionali	63	0
Anticipi a fornitori terzi	13	81
Altri crediti verso parti correlate	0	24
Altri crediti	3	6
Crediti verso altri	79	111

I depositi cauzionali sono stati riclassificati dalla voce Crediti e altre attività non correnti e sono stati incassati nel mese di luglio 2020. Gli altri crediti verso le parti correlate al 31 dicembre 2019 sono stati incassati con riferimento al credito verso Sorgente Group Italia S.p.A per 3 migliaia di Euro e verso Sorgente SGR per 1 migliaia di Euro, il credito verso Sorgente REM per 24 migliaia di Euro iscritto a fronte di debiti per fatture da ricevere è stato altresì chiuso nel semestre.

Nota 8. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	30/06/2020	31/12/2019
Depositi bancari e postali	654	440
Conti correnti vincolati	162	34
Denaro e valori in cassa	0	1
Totale	816	475

Ammontano complessivamente a 816 migliaia di Euro (475 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e sono rappresentate principalmente da depositi bancari e postali.

PATRIMONIO NETTO

Nota 9. 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) del periodo	Totale
Saldo al 1/1/2020	37.274.898	22.931.342	7.850.416	7.107.340	(3.601.214)	(18.127)	(3.574.960)	371.137	0	0	68.340.833
Destinazione risultato 2019	0	0	288.997	15.210	0	0	66.929	(371.137)	0	0	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(95.323)	0	0	0	0	0	(95.323)
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	53.212	0	0	0	0	0	53.212
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	52.622	2.172	0	0	0	0	54.794
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(4.707.869)	0	0	(4.707.869)
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	52.622	2.172	0	(4.707.869)	0	0	(4.653.075)
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
Saldo al 30/06/2020	37.274.898	22.931.342	8.139.413	7.122.550	(3.590.703)	(15.955)	(3.508.031)	(4.707.869)	0	0	63.645.645

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 37.275 migliaia di Euro al 30 giugno 2020 ed è costituito da n. 11.012.554 azioni ordinarie.

Le voci Riserva legale e Riserva di *fair value* risultano movimentate sulla base della proposta approvata in data 13 maggio 2020 dal Consiglio di Amministrazione con riferimento alla destinazione dell'utile di esercizio 2019 della Capogruppo come segue: (i) per 15 migliaia di Euro a Riserva legale e per 289 migliaia di Euro a integrazione della Riserva da *fair value* per sua natura non distribuibile. Si segnala che, in data 15 luglio 2020, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato il bilancio di esercizio della Capogruppo e la suddetta proposta di destinazione.

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 30 giugno 2020 mostra una variazione netta di 11 migliaia di Euro attribuibile principalmente a:

- o decremento della riserva negativa di *cash flow hedge* per 53 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 11. 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 30 giugno 2020 e registrato alla voce 12. Passività per strumenti derivati per 1.815 migliaia di Euro;
- o iscrizione di costi netti legati all'aumento di capitale per 95 migliaia di Euro sostenuti e direttamente riferibili all'operazione di aumento di capitale in corso. Le spese in oggetto includono costi direttamente riferibili alla prospettata operazione, tra i quali corrispettivi corrisposti a legali, fiscalisti ed altri professionisti;
- o iscrizione della quota di *fair value* pari a 53 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 16 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 10. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 30 giugno 2020.

	30/06/2020	31/12/2019
Debiti per TFR	199	154
Totale	199	154

Movimentazione Debiti per TFR

	30/06/2020	31/12/2019
Saldo iniziale	154	114
Utili/Perdite attuariali	(3)	(7)
Utilizzo	0	(43)
Accantonamenti	47	89
Oneri finanziari IAS 19	1	1
Totale	199	154

Il saldo finale, pari a 199 migliaia di Euro al 30 giugno 2020 (154 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019), 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 47 migliaia di Euro (89 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) tra i costi del personale, per 1 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 3 migliaia di Euro (7 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2019) 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	30/06/2020
Tasso annuo di attualizzazione	0,74%
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 30 giugno 2020 l'organico della Società è composto da n. 11 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti confrontati con quelli al 31 dicembre 2019, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	30/06/2020	31/12/2019
Dirigenti	3	3
Quadri	5	4
Impiegati	3	4
Totale	11	11

Nota 11. Debiti verso banche e altri finanziatori

	30/06/2020	31/12/2019
Non correnti		
Mutui ipotecari	55.048	54.525
Debiti verso altri finanziatori	4.862	5.422
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	59.910	59.947
Correnti		
Mutui ipotecari	1.419	1.338
Debiti verso altri finanziatori	382	1.012
Debiti per anticipo fatture	127	272
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.928	2.622
Totale	61.838	62.569

Al 30 giugno 2020 il Gruppo ha in essere quattro contratti di mutuo, già esistenti al 31 dicembre 2019.

Alla luce degli elementi di contesto conosciuti nel corso del primo semestre 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 sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni in corso con i conduttori, 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. Le dilazioni accordate dagli

istituti di credito sono state riflesse nel costo ammortizzato dei debiti, ove applicabile, e nella classificazione degli stessi come correnti e non correnti.

Il debito residuo dei mutui ipotecari al 30 giugno 2020 è pari a 56.467 migliaia di Euro al netto degli effetti del costo ammortizzato, di cui 1.419 migliaia di Euro entro l'esercizio e 55.048 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 30/06/2020 valori nominali	Debito residuo al 30/06/2020 valori di bilancio al costo ammortizzato	di cui entro l'esercizio successivo	di cui oltre l'esercizio successivo	Garanzie	Ulteriori garanzie e clausole
Unicredit S.p.A.	Nova Re SIIQ S.p.A.	74.500	51.250	51.413	821	50.592	Ipoteca di 1° grado	Covenants Contratto di pegno su conti corrente vincolati Cessione dei canoni di locazione e copertura rischio di tasso di interesse attraverso contratto IRS
Imprebanca S.p.A.	Nova Re SIIQ S.p.A.	3.400	3.200	3.219	223	2.996	Ipoteca di 2° grado formale, di 1° grado sostanziale	Cessione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	Cortese Immobiliare S.r.l.	3.900	1.203	1.203	78	1.125	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	Cortese Immobiliare S.r.l.	2.100	632	632	297	335	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
		83.900	56.285	56.467	1.419	55.048		

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

parametro	Limiti	Esito
LTV	pari o minore al 65%	53,9%
LTV Globale	pari o minore al 65%	49,8%

L'impegno finanziario *Interest Cover ratio (ISCR)*, calcolato come rapporto tra EBITDA e Interessi, non è stato oggetto di misurazione al 30 giugno 2020 come da accordi con l'istituto finanziatore Unicredit che ha approvato la moratoria sul finanziamento ai sensi dell'art.56 del decreto Cura Italia.

La voce Debiti verso altri finanziatori fa riferimento per 5.244 migliaia di Euro, di cui 382 migliaia di Euro entro l'esercizio e 4.862 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 (4.810 migliaia di Euro oltre l'esercizio e 353 migliaia di Euro entro l'esercizio) e ii) passività finanziarie per contratti di *lease* delle auto aziendali (52 migliaia di Euro oltre l'esercizio e 29 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo). Come indicato alla nota 3. Diritti d'uso, il debito relativo al *lease* del contratto di sub-locazione con Tiberia S.r.l., pari a 1.003 migliaia di euro al 31 dicembre 2019, è stato rilasciato a fronte del recesso comunicato alla controparte in data 5 maggio 2020.

La voce include altresì debiti per anticipo fatture della Cortese Immobiliare nei confronti di Intesa Sanpaolo per 127 migliaia di Euro (272 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019); si segnala che nel mese di luglio 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 nel semestre 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

	31/12/2019	Flusso monetario	Variazioni di fair value	Flussi non monetari			30/06/2020
				Variazioni costo ammortizzato	IFRS 16 prima applicazione	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	59.947	0		732	0	(768)	59.910
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	2.622	(529)		0	0	(165)	1.928
Passività per strumenti derivati non correnti	1.008		221				1.229
Passività per strumenti derivati correnti	580		6				586
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	64.158	(529)	227	732	0	(933)	63.654
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(475)	(341)					(816)
Indebitamento finanziario netto	63.682	(870)	227	732	0	(933)	62.838

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	61.838	1.928	2.326	55.780	1.804

Nota 12. Passività per strumenti derivati

	30/06/2020	31/12/2019
Non correnti		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	1.229	1.008
Passività per strumenti derivati non correnti	1.229	1.008
Correnti		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	586	581
Passività per strumenti derivati correnti	586	581
Passività per strumenti derivati	1.815	1.598

Le passività per strumenti derivati rappresentano il *mark to market* al 30 giugno 2020 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.

Il *mark to market* negativo dello strumento derivato è pari a 1.815 migliaia di Euro al 30 giugno 2020 ed è stato iscritto per la quota efficace, pari ad Euro 1.366 migliaia nella riserva di *cash flow hedge*

inclusa nella voce Altre riserve e per la quota inefficace per 227 migliaia di Euro negativi alla voce 22. Proventi (oneri) finanziari netti.

Si segnala che, come per i finanziamenti ipotecari e i *leasing*, 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 del differenziale del derivato per cui la rata in scadenza al 30 giugno 2020 è stata dilazionata al giugno 2023.

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	1.815	586	616	613	-

Nota 13. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 30 giugno 2020.

	30/06/2020	31/12/2019
Non correnti		
Debiti tributari	586	630
Totale debiti commerciali e altri debiti non correnti	586	630
Correnti		
Debiti verso fornitori	2.543	2.634
Debiti verso parti correlate	454	410
Debiti tributari	554	228
Debiti verso istituti di previdenza	76	63
Altri debiti	240	171
Ratei e risconti passivi	86	46
Totale debiti commerciali e altri debiti correnti	3.953	3.552

Debiti verso fornitori

La voce presenta un saldo pari a 2.543 migliaia di Euro (2.634 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e si riferisce a debiti per fatture ricevute per 1.643 migliaia di Euro ed a fatture e note di credito da ricevere per 900 migliaia di Euro.

Debiti verso parti correlate

La voce presenta un saldo pari a 454 migliaia di Euro (410 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e riferisce principalmente a:

- debiti verso Polimnia Real Estate Services S.r.l. per 106 migliaia di Euro concernenti debiti per servizi di *property* e *facility management* di cui 28 migliaia di Euro per fatture e note di credito da ricevere;
- debiti verso Sindaci per 77 migliaia di Euro;
- debiti verso Amministratori per 40 migliaia di Euro;
- debiti per fatture da ricevere da Tiberia S.r.l. per 223 migliaia di Euro concernenti il canone di locazione degli spazi attrezzati della sede del Gruppo in Via del Tritone 132, Roma e gli oneri accessori di cui fatture da ricevere per 75 migliaia di Euro di cui 6 migliaia relativi al consuntivo 2019;
- 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-€, pagate nel mese di luglio 2020.

Debiti tributari

	30/06/2020	31/12/2019
Debiti tributari non correnti	586	629
Altri debiti tributari	554	228
Debiti tributari	1.140	857

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. L'incremento significativo è da imputarsi al differimento del pagamento della rata IMU di giugno 2020.

Debiti verso istituti di previdenza

	30/06/2020	31/12/2019
Debiti verso istituti di previdenza		
Debiti verso INPS	68	57
Debiti verso INAIL	2	2
Enti previdenziali vari	6	4
Totale debiti verso istituti di previdenza	76	63

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 76 migliaia di Euro (63 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di giugno 2020 pagati nel mese di luglio 2020.

Altri Debiti

	30/06/2020	31/12/2019
Altri debiti		
Debiti verso il personale	109	75
Altri debiti	121	86
Debiti verso Organismo di Vigilanza	10	10
Totale Altri Debiti	240	171

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 intermedia 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 30 giugno 2020 è pari a 1.835 migliaia e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 5.600 migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO
Nota 14. Ricavi da locazione

	30/06/2020	30/06/2019
Locazioni immobiliari	2.904	2.636
Riaddebiti a conduttori	58	81
Ricavi da locazione	2.962	2.717

La voce pari a 2.962 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:

- con riferimento all'immobile di Bari, Via Dioguardi per il primo semestre 2020 i canoni di competenza sono stati pari ad Euro 482 migliaia di Euro mentre nel primo semestre 2019 gli stessi ammontavano ad Euro 240 migliaia; il contratto con il Ministero della Giustizia per il primo semestre 2019 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 61 migliaia di Euro;
- i ricavi da locazione relativi all'immobile di Milano, C.so San Gottardo riflettono la variazione in riduzione del canone rispetto al primo semestre 2019 in seguito all'accordo raggiunto con la controparte OVS nell'ambito del piano di riqualificazione, da quest'ultima avviato dei propri punti vendita, e prevede, dunque, un canone di locazione ridotto rispetto al precedente contratto di locazione scaduto a gennaio, limitatamente al primo periodo locativo, per permettere al conduttore di effettuare gli investimenti necessari al completo rilancio del punto commerciale;
- l'immobile di Verona è entrato nel portafoglio del Gruppo a partire dal mese di maggio 2019. Essendo l'immobile iscritto, a partire dalla data di acquisizione e sino al 31 dicembre 2019 tra le attività finanziarie al fair value, i ricavi da locazione dell'esercizio 2019 erano classificati alla voce Proventi finanziari. Nel corso del 2020, essendo venuto meno il diritto di opzione in capo al venditore dell'immobile, quest'ultimo è stato riclassificato alla voce Investimenti immobiliari e i relativi ricavi sono stati classificati alla presente voce Ricavi da locazione a partire dal mese di marzo 2020 mentre per i primi due mesi nella voce Proventi/(Oneri) finanziari netti.

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

Immobile	30/06/2020	30/06/2019
Milano, Via Spadari	731	711
Milano, Via Cuneo	576	568
Milano, C.so San Gottardo	377	513
Roma, Via Zara	353	336
Bari, Via Dioguardi	482	296
Verona, Via Unità d'Italia	150	-
Roma, Via Cortese	293	293
	2.962	2.717

Nota 15. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

I costi inerenti il patrimonio immobiliare ammontano ad Euro 1.174 migliaia al 30 giugno 2020 e sono rappresentati nella seguente tabella per tipologia di costo e confrontati con il 30 giugno 2019.

	30/06/2020	30/06/2019
Svalutazione crediti commerciali	619	0
IMU e TASI	322	344
Costi di <i>property, building e facility management</i>	42	54
Manutenzioni, spese di gestione locali e pulizie	47	140
Imposte di registrazione contratti	68	16
Utenze	3	24
Consulenze legali, notarili e spese professionali	5	33
Assicurazioni	15	9
Consulenze immobiliari	10	18
Consulenze tecniche	12	0
Vigilanza e portierato	6	40
Altri oneri	25	12
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	1.174	690

Per la svalutazione dei crediti commerciali si rimanda a quanto riportato alla nota 7. Crediti e altre attività correnti.

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.

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

Nota 16. Costi di funzionamento

	30/06/2020	30/06/2019
Salari e stipendi	568	560
Oneri sociali	181	177
Trattamento di fine rapporto	48	46
Altri costi del personale	59	95
Sub totale a) Costi del personale	856	878
Emolumenti Amministratori	222	220
Consulenze legali e notarili	191	126
Consulenze amministrative, fiscali, contabili e tecniche	113	116
Utenze, spese di gestione locali e pulizie	85	116
Canoni e servizi IT	47	9
Compensi revisori, ODV, Esperto Indipendente, Internal Audit	79	53
Emolumenti Collegio Sindacale	50	43
Costi di comunicazione e marketing	35	40
Commissioni e spese bancarie	27	207
Consulenze immobiliari	19	6
Consulenze finanziarie	16	128
Spese viaggio	8	25
Servizi generali, IT e HR	8	10
Spese professionali	0	8
Diversi	15	22
Sub totale b) Costi generali	915	1.129
Costi di funzionamento	1.771	2.007

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

- i costi del personale ammontano a 856 migliaia di Euro (878 migliaia di Euro al 30 giugno 2019) e risultano in linea con quelli del medesimo periodo dell'esercizio precedente;
- gli altri costi del personale includono, tra l'altro, costi pari a 53 migliaia di Euro relativi al Piano di Performance Share 2019-2021; non sono stati accantonati invece costi relativi all'incentivazione per MBO in quanto i risultati stimati dal *forecast* 2020 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 272 migliaia di Euro (263 migliaia di Euro al 30 giugno 2019) e così divisi: 194 migliaia di Euro sono gli emolumenti agli amministratori, 28 migliaia relativi a contributi previdenziali per emolumenti e 50 migliaia di Euro i compensi al collegio sindacale (operazioni con parti correlate);
- le commissioni bancarie si riducono in quanto nel precedente esercizio erano stati sostenuti costi per l'uscita da taluni investimenti di liquidità e *wavier fee* in relazione al contratto di mutuo ipotecario con Unicredit;
- la voce utenze, spese di gestione locali e pulizie include la stima degli oneri accessori derivanti dai contratti di sublocazione per la sede del Gruppo;
- i costi di comunicazione e *marketing* includono i costi derivanti dal contratto per servizi di media relations per 33 migliaia di Euro;

- i costi per canoni e servizi IT si incrementano, rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente, in quanto i canoni contrattualizzati nel corso 2019 per tali servizi risultano a regime per l'interno primo semestre 2020.

Nota 17. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 30 giugno 2020:

	30/06/2020	30/06/2019
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	0	280
Altri proventi	0	3
Totale	0	283

Al 30 giugno 2020 l'adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari ha comportato la rilevazione di componenti negative di reddito iscritte alla voce 19. Altri costi e oneri.

Nota 18. Ammortamenti

La voce accoglie le quote di ammortamento per l'esercizio delle immobilizzazioni immateriali (2 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (113 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 1 migliaia di Euro.

L'ammortamento dei diritti d'uso fa riferimento, per 98 migliaia di Euro al diritto iscritto sino al 5 maggio 2020 del 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 19. Altri costi ed oneri

	30/06/2020	30/06/2019
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	852	0
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	34	30
Contributi associativi	15	27
Oneri disinvestimento	10	0
Costi per rilascio garanzie	8	7
Altri oneri	80	18
Totale Altri costi ed oneri	999	82

La voce Adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari pari a 852 migliaia di Euro afferisce all'adeguamento al *fair value* dei titoli obbligazionari in portafoglio, per nominali 6 milioni di Euro iscritti alla voce 6. Attività finanziarie al *fair value* alla cui nota si rimanda per maggiori informazioni;

Gli altri costi e oneri includono costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi

I costi per rilascio garanzia, pari a 8 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. Per maggiori informazioni si rimanda a quanto riportato al paragrafo 6. Attività finanziarie al *fair value*.

Nota 20. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	30/06/2020	30/06/2019
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(3.451)	(200)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	321	1.548
Totale	(3.130)	1.348

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 21. Proventi/(Oneri) finanziari netti

	30/06/2020	30/06/2019
Proventi da attività finanziarie al <i>fair value</i>	75	64
Altri interessi attivi	2	75
Altri proventi finanziari	86	1
Interessi attivi su conti correnti bancari e di mora	0	0
Proventi finanziari	163	140
Interessi su finanziamenti bancari	(758)	(791)
Oneri su derivati di copertura	(279)	(243)
Interessi su <i>lease</i>	(55)	(81)
Oneri finanziari su attività finanziarie al <i>fair value</i>	(9)	
Altri oneri finanziari	(61)	(13)
Oneri finanziari	1.162	(1.128)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(999)	(988)

La voce Proventi (Oneri) finanziari netti è negativa per 999 migliaia di Euro (negativa per 988 migliaia di Euro al 30 giugno 2019) 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;
- gli altri proventi includono i proventi da risoluzione *lease* Tritone che derivano dal rilascio del diritto d'uso e della passività per *lease* alla data di recesso del contratto in data 5 maggio 2020 (operazione con parti correlate) e provento netto residuo di competenza del semestre relativo al *lease* Pisani estinto in data 31 ottobre 2020;
- interessi passivi per 758 migliaia di Euro sui mutui ipotecari in essere;

- oneri netti su contratti derivati sullo strumento per copertura tasso di interesse per 279 migliaia di Euro;
- interessi passivi per 47 migliaia di Euro relativi al contratto di locazione finanziaria con Unicredit Leasing per l'immobile sito in Bari, Via Dioguardi;
- interessi passivi per 8 migliaia di Euro relativi ai contratti di leasing delle sedi di Roma sino al 5 maggio 2020 e due auto aziendali di cui 7 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 22. Imposte

	30/06/2020	30/06/2019
Imposte correnti	(217)	(38)
Imposte differite	(299)	74
Totale	(517)	36

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. Le imposte differite fanno riferimento principalmente alla svalutazione dell'immobile di Roma, Via Cortese.

Eventi successivi alla data di bilancio

Per la descrizione degli eventi successivi al 30 giugno 2020 si rimanda a quanto riportato nella Relazione Intermedia sulla Gestione. Non si sono verificati eventi successivi qualificabili come *adjusting events* ai fini della predisposizione del presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Attestazione del Bilancio Consolidato semestrale abbreviato**ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO 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 semestrale abbreviato nel corso del periodo 1° gennaio – 30 giugno 2020.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 Il bilancio consolidato semestrale abbreviato:

- 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio 2020 e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La Relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Roma, 14 settembre 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	Attività finanziarie al fair value	Crediti ed altre attività correnti	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	506	(7.762)	0	0	0	(7.583)	0
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	0	2.261	0	0	0	0	0	0
Main Source S.A.	4.189.000	0	0	0	0	0	(852.000)	0
Polimnia Real Estate Systems S.r.l.	0	0	(106.723)	(42.007)	0	0	0	(1.500)
Sorgente SGR S.p.A. in a.s.	0	0	(188)	0	0	0	0	0
Tiberia S.r.l.	0	0	(222.194)	0	(67.779)	(97.981)	0	(10.078)
Amministratori	0	0	(39.875)	0	(221.577)	0	0	0
Collegio Sindacale	0	0	(76.926)	0	(45.726)	0	0	0
Totale	4.189.000	2.766	(453.667)	(42.007)	(335.082)	(97.981)	(859.583)	(11.578)

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

Allegato 2- EPRA- Indicatori di performance



EPRA Indicatori di performance	30/06/2020		30/06/2019	
	Euro mln	Euro per azione	Euro mln	Euro per azione
EPRA Earning	(0,7)	(0,1)	(1,3)	(0,1)
EPRA NAV	65,0	5,9	69,8	6,3
EPRA NNAV	63,8	5,8	67,9	6,2
EPRA Net Initial Yield	3,4%		3,9%	
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	3,8%		4,1%	
EPRA vacancy rate	1,5%		1,6%	
EPRA Cost ratio (inclusi costi per vacancy)	104%		105%	

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 sfitto (*vacancy*) del portafoglio come rapporto tra il presumibile canone di mercato (ERV) degli spazi non locati e l'ERV dell'intero portafoglio.

EPRA Cost ratio: percentuale dei costi operativi e generali sui ricavi lordi di locazione

Relazione della società di Revisione



Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Salaria 222
00198 Roma

T +39 06 8551752
F +39 06 8552023

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal prospetto consolidato dell'utile o perdita del periodo, dal prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato semestrale e dalle relative note esplicative della Nova Re SIIQ S.p.A. e sua controllata (Gruppo Nova Re) al 30 giugno 2020. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Nova Re al 30 giugno 2020, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità, al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Roma, 25 settembre 2020

Ria Grant Thornton S.p.A.

Fabio Gallassi
Socio



Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Via Melchiorre Gioia n.8 - 20124 Milano - iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440369 - R.E.A. 1805430 Registro dei revisori legali n.157922 già iscritta all'Albo Spaziato delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.612,00 interamente versato Uffici: Ancona Bari Bologna Firenze Milano Napoli Padova Palermo Portofino Roma Roma-Torino-Trieste
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide accounting, 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 (GTIL). 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-grantthornton.it

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, 04 Agosto 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 30 Giugno 2020.

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 30/06/2020
dei beni immobili detenuti da Nova Re SIQ S.p.A.*

N° Prog. 082/2019 REV A/NOV_493

Indice

EXECUTIVE SUMMARY	3
RELAZIONE DI STIMA	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 e Limitazioni connesse con il COVID-19</i>	11
<i>Assunzioni speciali</i>	12
<i>Criteri di valutazione</i>	14
<i>Market Value</i>	15
<i>Team di progetto</i>	16
<i>Riservatezza dei dati</i>	17

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di Valutazione

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da sette 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
- Via Unità d'Italia 346, Verona

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 **31 Luglio 2020**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 Giugno 2020**

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:

€ 123.300.000,00

(Euro Centoventitremilionitrecentomila/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 30/06/2020.

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 al 30.06.2020
01	MI	Milano	Via Spadari 2	Luglio 2020	FULL
02	MI	Milano	Corso San Gottardo 29/31	Luglio 2020	FULL
03	MI	Milano	Via Cuneo 2	Dic. 2019	DESK
04	RM	Roma	Via Zara 22/32	Dic. 2019	DESK
05	RM	Roma	Via Cortese 147	Luglio 2020	FULL
06	BA	Bari	Viale Saverio Dioguardi 1	Dic. 2019	DESK
07	BA	Verona	Via Unità d'Italia 346	Luglio 2020	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 e Limitazioni connesse con il COVID-19

- L'epidemia causata dal nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità una "pandemia globale" in data 11 marzo 2020, ha avuto notevoli impatti anche sui mercati finanziari mondiali. Numerosi paesi hanno imposto restrizioni agli spostamenti e si stanno registrando ripercussioni sull'attività economica dei mercati in molti settori. Allo stato attuale le circostanze che sottendono i giudizi di valore sono del tutto senza precedenti.
- La presente valutazione è pertanto elaborata in considerazione di un'effettiva "incertezza valutativa rilevante", come definita negli Standard Tecnici e di Performance di Valutazione relativi a rapporti di valutazione (VPS 3) e dalle Linee Guida Applicative di Valutazione (VPGA 10) del Red Book Global redatto dalla RICS. Ne consegue che alla presente valutazione si debba attribuire un grado di incertezza (e di prudenzialità) superiore al normale. Di fronte all'impatto ad oggi definibile solo parzialmente del COVID-19 sul mercato immobiliare, si consiglia di sottoporre la presente valutazione a revisioni frequenti.

Il sopralluogo ispettivo degli immobili oggetto di valutazione è stato effettuato in conformità con gli attuali requisiti e/o le direttive governativi / giurisdizionali in relazione alla pandemia di COVID-19.

Assunzioni speciali

- Nessuna

Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 7 immobili a destinazione d'uso prevalentemente terziario e retail ubicati a Roma, Milano, Bari e Verona.

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Uso prevalente	Sup. lorda (m ²)
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
7	VE	Verona	Via Unità d'Italia 346	Hotel	6.640

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
7	VE	Verona	Via Unità d'Italia 346	Hotel	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 **30 Giugno 2020**, come segue:

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Uso prevalente	Sup. commerciale (m ²)	Valore di Mercato (Euro)
1	MI	Milano	Via Spadari 2	Retail	1.263	40.500.000
2	MI	Milano	Corso S.Gottardo 29/31	Retail	2.523	15.300.000
3	MI	Milano	Via Cuneo 2	Retail	3.360	24.650.000
4	RM	Roma	Via Zara 22/32	Office	3.028	14.600.000
5	RM	Roma	Via Cortese 147	Office	2.461	5.600.000
6	BA	Bari	Via Dioguardi 1	Office	10.650	15.450.000
7	VE	Verona	Via Unità d'Italia 346	Hotel	4.590	7.200.000
TOTALE						123.300.000

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:

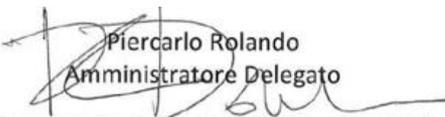
- Arch. Piercarlo Rolando, MRICS Registered Valuer
Amministratore Delegato e persona fisica deputata nel concreto allo
svolgimento dell'incarico conferito a RINA Prime Value Services S.p.A.
- Ing. Silvano Boatto, MRICS Registered Valuer
Managing Director B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A
- Arch. Daniela di Perna
Director Rome B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
- Dott. Raffaele Sannino
Project Manager B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
- Arch. PhD Anthea Chiovitti
Analyst 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