



Risultati finanziari al 30 giugno 2020



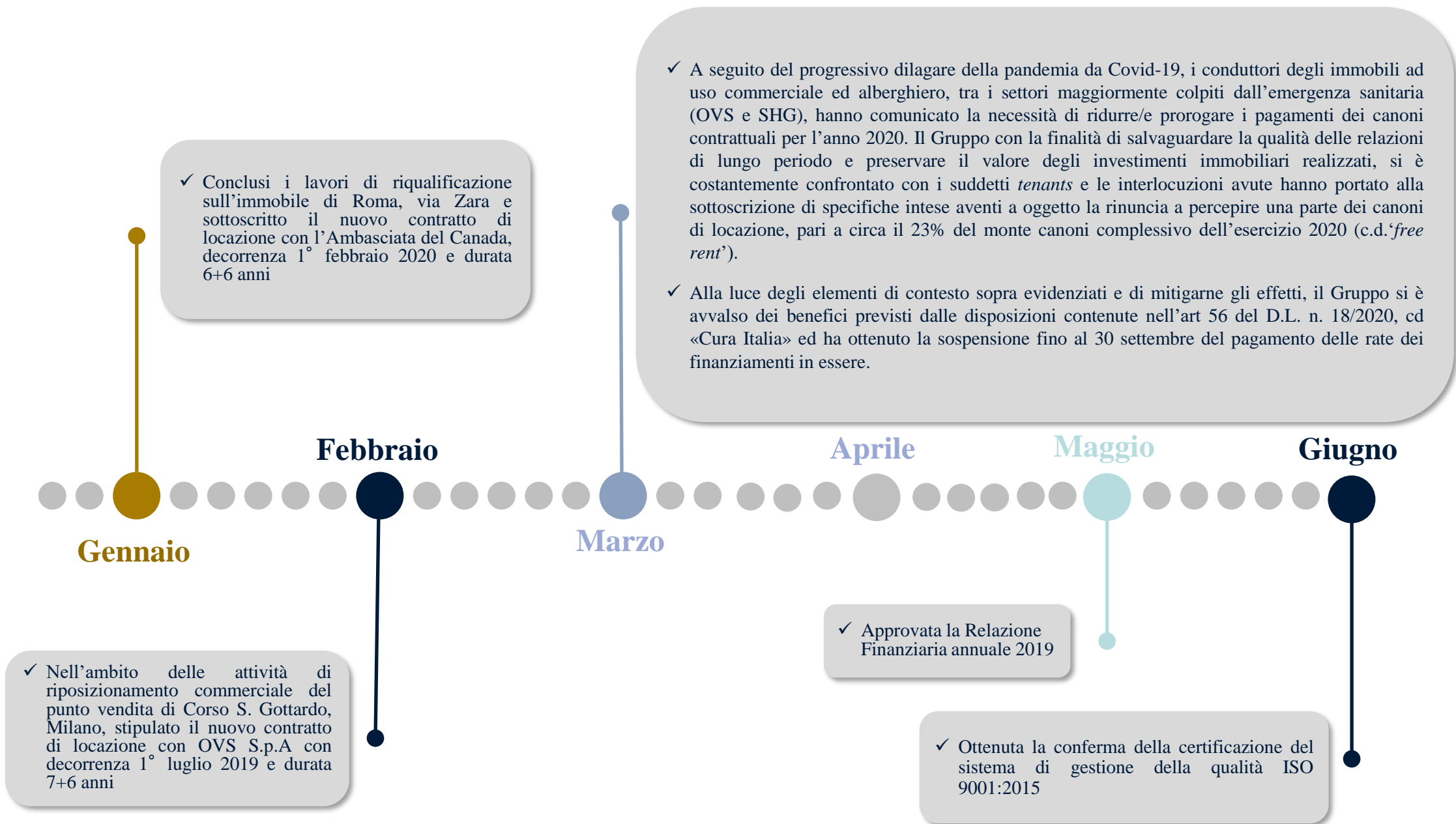


Key facts

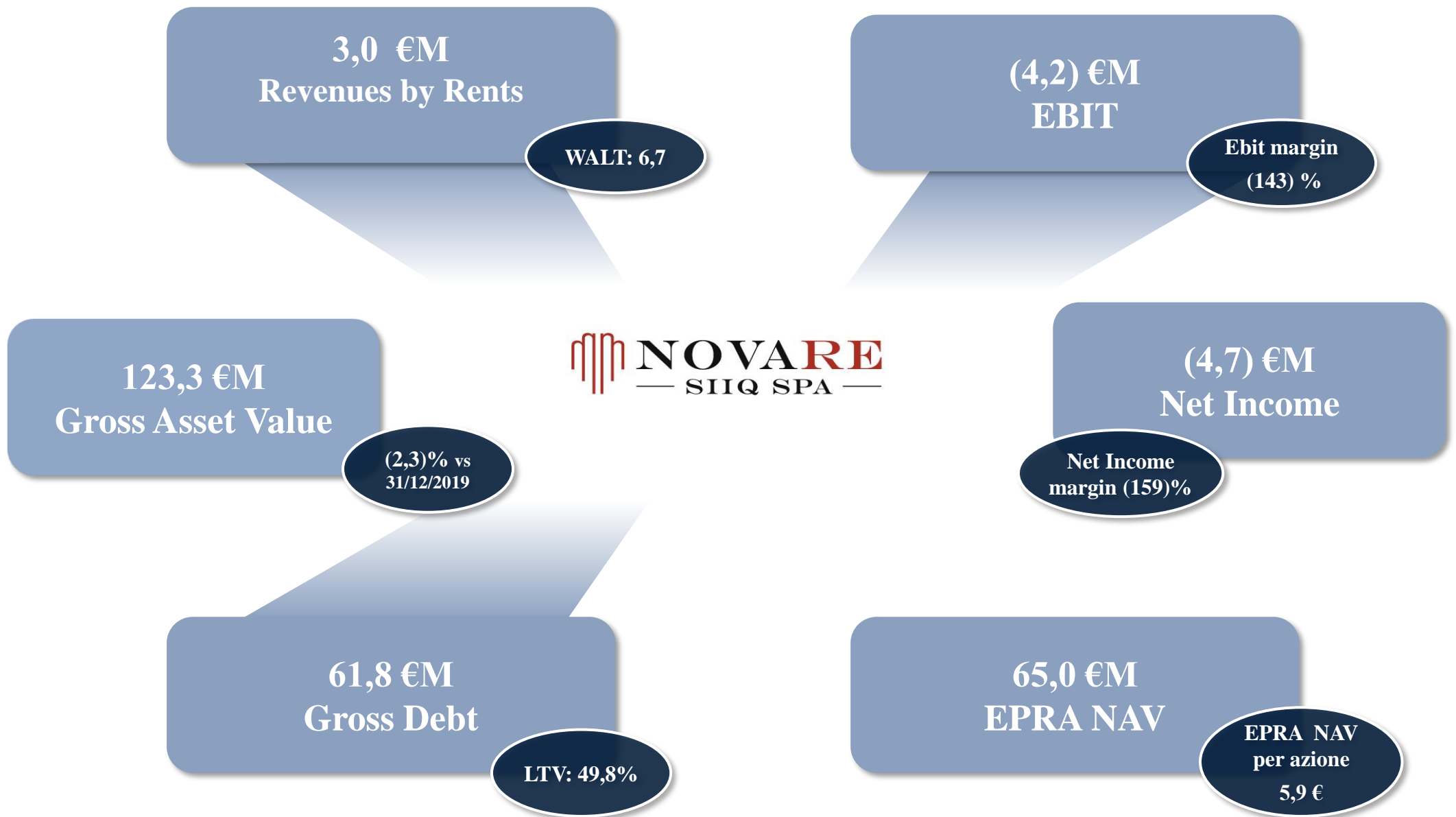
Risultati finanziari H1 2020

Dettagli sul portafoglio immobiliare

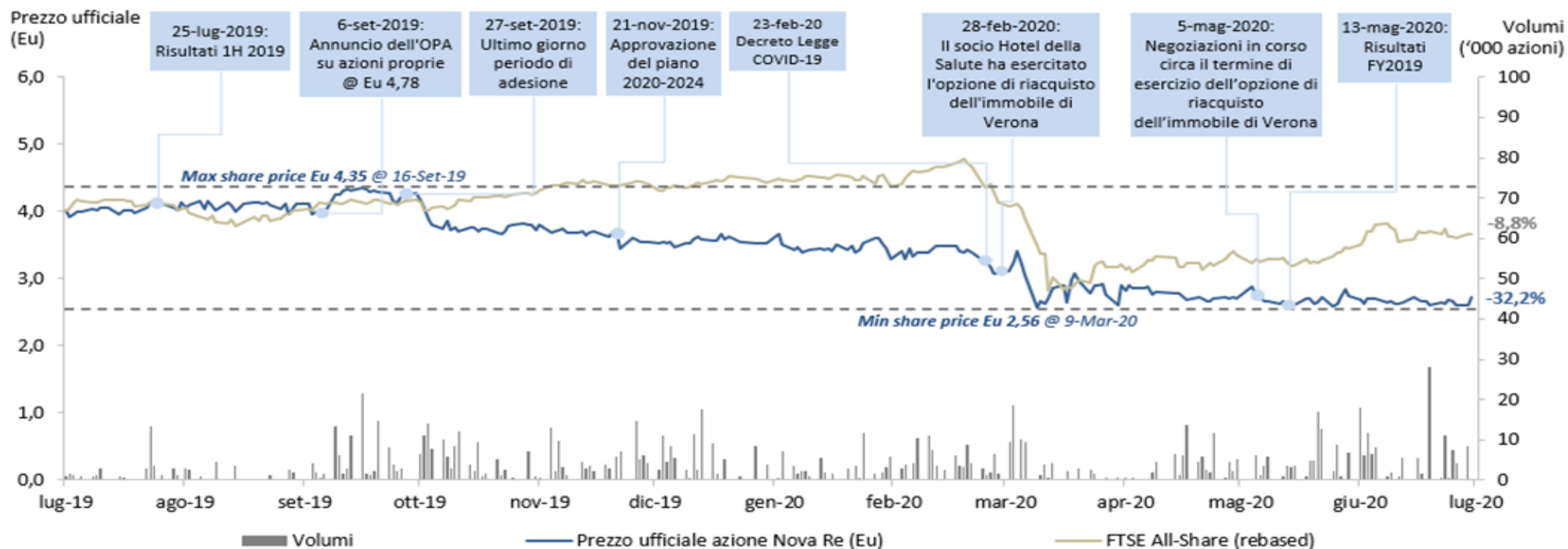
H1 2020 - Key facts



H1 2020 - NovaRe in cifre



Andamento del titolo



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

Portafoglio attuale di elevata qualità e diversificato

Portafoglio attuale

Si ricorsa che, sino al 31 dicembre 2019 l'asset a destinazione d'uso alberghiero sito a Verona, in ragione dell'allora esistente diritto di opzione in capo al venditore, era classificato alla voce «Attività finanziarie al fair value». Alla data del 30 giugno, essendo tale diritto venuto meno, 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.

Portafoglio a reddito e quasi interamente locato

Portafoglio diversificato

Conduttori di elevato standing

Numero di immobili	7
Superficie commerciale	27.085 mq (2)
GAV	123,3 €/Mln
Loan to Value	49,8%
NAV	61,9 €/Mln
CAP Rate	5,2%
GAV €/m ²	4.423
WALT ⁽¹⁾	6,7/11,4 anni
Tasso di occupazione	98,6%



Via Spadari
Milano



Via Cortese
Roma



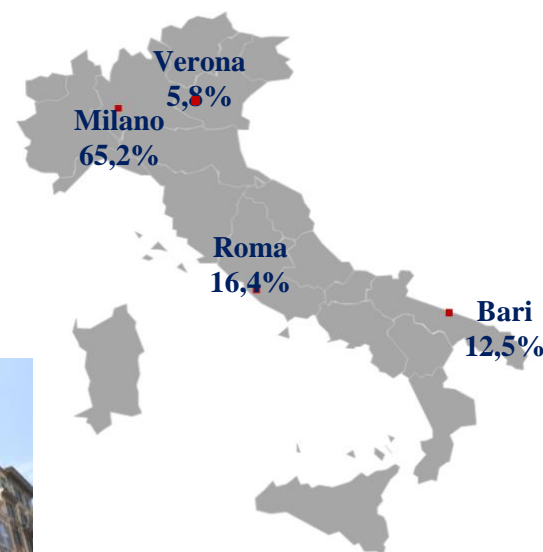
Via Cuneo
Milano



Corso San Gottardo
Milano



Via Zara
Roma



Hotel
SHG Verona



Via Dioguardi
Bari

H1 2020 - Profit & Loss

I risultati del primo semestre 2020 sono stati fortemente condizionati dal progressivo dilagare a livello mondiale della pandemia da Covid-19, che ha penalizzato in particolar modo il secondo trimestre dell'anno. I principali conduttori della società hanno infatti dovuto far fronte ad un'imprevedibile, fulminea e rilevante riduzione della domanda da parte della rispettiva clientela, a seguito della chiusura prolungata delle attività imposta dalle misure di contenimento del virus. Il Gruppo con la finalità di salvaguardare la qualità delle relazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, si è costantemente confrontato con i suddetti tenants e le interlocuzioni avute hanno portato alla sottoscrizione di specifiche intese aventi a oggetto la rinuncia a percepire una parte dei canoni di locazione, pari a circa il 23% del monte canoni complessivo dell'esercizio 2020 (c.d. 'free rent') con un evidente impatto negativo sulla prima linea del conto economico e sulla redditività complessiva. Impatta sul risultato economico un decremento del valore di mercato per tutti gli immobili in portafoglio per complessivi euro 3 mln (di cui euro 2 mln attribuibili agli effetti dell'emergenza sanitaria) ed un decremento del valore dell'obbligazione nel fondo HTBF per euro 0,8 mln.

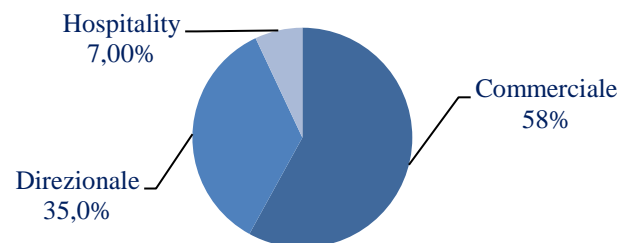
€ mln	30/06/2020	30/06/2019	Δ Y-Y
Rents	3,0	2,7	0,2
Real estate operating expenses	(1,2)	(0,7)	(0,5)
NOI	1,8	2,0	(0,2)
NOI margin (%)	60%	75%	n.m.
Realized capital gain / loss	0,0	0,0	0,0
Corporate Costs	(1,9)	(2,1)	0,2
<i>Corporate costs / Rents</i>	<i>65%</i>	<i>77%</i>	
EBITDA	(0,1)	(0,1)	(0,1)
EBITDA margin (%)	-4%	-2%	n.m.
Net D&A and other impairment losses	(1,0)	0,1	(1,0)
Net movement in fair value	(3,1)	1,3	(4,5)
EBIT	(4,2)	1,3	(5,6)
EBIT margin (%)	-143%	49%	n.m.
Net interest expenses	(1,0)	(1,0)	(0,0)
EBT	(5,2)	0,4	(5,6)
EBT margin (%)	-176%	13%	n.m.
Taxes	0,5	(0,0)	0,6
NET INCOME	(4,7)	0,3	(5,0)
NET INCOME margin (%)	-159%	12%	n.m.



Portafoglio attuale di elevata qualità e diversificato

Portafoglio attuale: destinazione d'uso, conduttori e WALT

Destinazione d'uso - % su canone stab.to



WALT⁽¹⁾

Asset	Prima Scadenza/ WALT	Seconda Scadenza/ WALT	Tasso di occupazione (%)
Milano - Via Spadari	7,5	11,5	100,0%
Milano - Via Cuneo	7,5	11,5	100,0%
Milano - Corso San Gottardo	6,0	12,0	100,0%
Roma - Via Zara	5,6	10,4	87,5%
Roma - Via Cortese	1,3	1,3	100,0%
Bari - Via Dioguardi	4,5	10,5	100,0%
Verona - Hotel SHG	16,9	25,9	100%
Totale Portafoglio	6,7	11,4	98,6%

Top 5 Conduttori

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



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

Negozi strategici per OVS in punti cardine della città.

Bari Via Dioguardi



Ministero della Giustizia

www.procura.bari.giustizia.it

L'immobile era affittato a Telecom Italia SpA e, a partire da dicembre 2018, è diventato la sede del Tribunale di Bari e della Procura della Repubblica.

Situato in uno dei rioni dall'aspetto più moderno di Bari, per la presenza di palazzi alti e attività commerciali.

Roma Via Zara



www.canadainternational.gc.ca/italy-italie/

Sede dell'Ambasciata dal 2007

Il palazzo si trova nel Quartiere Trieste, zona ricca di immobili di pregio anni Trenta, in cui sono presenti anche gli eleganti villini residenziali del liberty romano e del noto quartiere Coppedè.

Roma Via V. Cortese



www.gdf.gov.it

La proprietà è locata alla Guardia di Finanza.

Verona Hotel HSG



www.shghotelverona.com

L'hotel è situato sulla via principale di accesso al centro cittadino. Classificato 4 stelle, occupa un edificio di 7 piani.

Costruito nel 1962 e ristrutturato completamente nel 2000 e parzialmente nel 2011, è dotato di ampi parcheggi esterni, hall ristorante e bar, sale meeting con 112 camere di varia tipologia e modernamente dotate.

H1 2020 - Attività di asset management e valorizzazione(1/2)

Rotazione del portafoglio

Hotel SHG Verona, Via Unità d'Italia, Verona

Nei primi mesi del 2020, il socio Hotel alla Salute S.r.l, gruppo di riferimento del conduttore ha manifestato la volontà di procedere al riacquisto dell'immobile sulla base degli accordi sottoscritti nel corso del 2019. Tuttavia, a seguito della crisi economica generata dall'emergenza sanitaria Covid-19, il socio ha rinunciato alla facoltà di riacquistare il complesso immobiliare, venendo così definitivamente meno l'opzione di riacquisto originariamente accordata.

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 (rispettivamente 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 summenzionati volte all'individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di contenimento dei danni prodotti dalla pandemia, e mitigare così 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 di sviluppo dello stesso

Via Zara, Roma

Nel mese di gennaio 2020 si sono conclusi i lavori principali sull'edificio e sono stati effettuati i collaudi dei nuovi impianti installati. Quindi è stato sottoscritto il nuovo contratto di locazione avente le seguenti principali caratteristiche:

Decorrenza: 1 febbraio 2020

Durata: 6+6 anni

Canone di locazione: euro 550.000

Rimborsi costi di gestione a carico del conduttore:

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

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

Via S. Gottardo, Milano

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

Decorrenza: 1° luglio 2019

Durata: 7 anni + 6 anni

Attività di asset management e gestione dei tenants

H1 2020 - Attività di asset management e valorizzazione (2/2)

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

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

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

Via Dioguardi, Bari

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

Via Zara, Roma

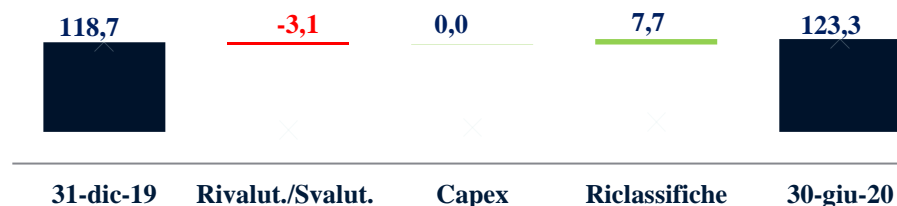
Nel corso del 2019 è stato avviato sull'immobile un importante intervento di riqualificazione e valorizzazione. Nel mese di gennaio 2020 si sono conclusi i lavori principali sull'edificio e sono stati effettuati i collaudi dei nuovi impianti installati. Proseguono i lavori degli uffici sfitti del primo piano che si concluderanno entro il mese di settembre. Tali uffici diverranno la nuova sede sociale della Società il cui trasferimento è previsto a partire dalla fine del mese di settembre.

Attività di
Riqualificazione

H1 2020 - Balance sheet

“I primi sei mesi di quest’anno sono stati duramente impattati da una paralisi estesa delle attività commerciali e turistiche, una paralisi i cui effetti finali restano ancora oggi soggetti ad una incertezza diffusa legata al futuro sentiero dei contagi. Nova Re ha scelto di assumere un atteggiamento proattivo verso le difficoltà economiche determinate dalla pandemia. Abbiamo scelto di ascoltare i conduttori dei nostri immobili maggiormente colpiti e di individuare insieme a loro soluzioni di protezione della vitalità prospettica dei rispettivi modelli di business. Nova Re ha fatto la sua parte, ha dato sostegno al sistema, ha adottato flessibilità e visione, valorizzando relazioni di lungo termine con i propri stakeholders, ha condiviso con questi un sacrificio delle componenti reddituali e ha rettificato, in linea con le condizioni del contesto, il valore delle proprie posizioni patrimoniali - tutto questo trova riflesso nei risultati di periodo. Il great lockdown porta con sé una sensibile contrazione del PIL a livello globale, è uno scenario di fronte al quale abbiamo deciso di porci con grande senso di responsabilità, di doverosa partecipazione e di collaborazione, per favorire, e non ipotecare, il rilancio. Per noi, il rilancio passa per l’attuazione del piano industriale Nova Re Sailing Fast, la validità dei cui assunti esce rafforzata dall’accelerazione impressa dalla pandemia alle dinamiche del mercato. L’aumento di capitale previsto dal piano consentirà alla Società di cogliere le notevoli opportunità conseguenti alla prossima ripresa del real estate “ (S. Cervone, Consigliere Delegato di Nova Re SIIQ S.p.a.)

■ Evoluzione del portafoglio immobiliare

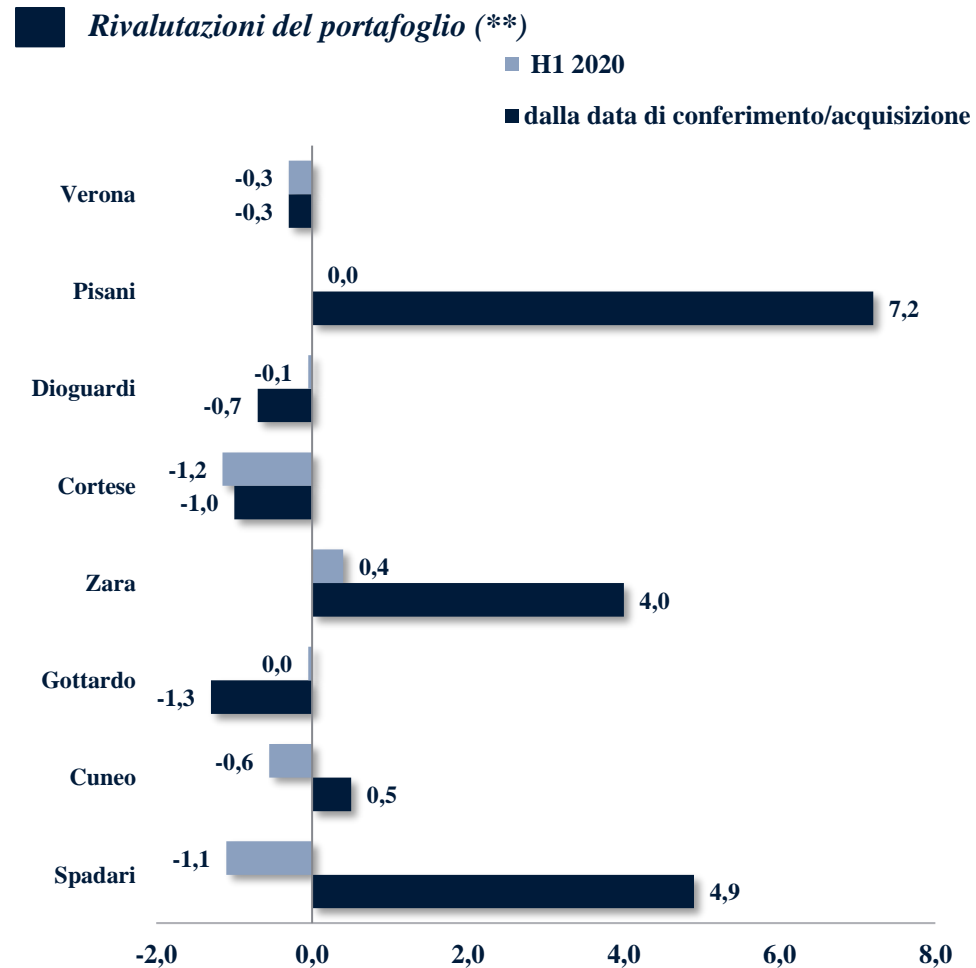


€ mln	30/06/2020	31/12/2019	Δ Y-Y
Fixed assets	123,5	119,8	3,7
Other current assets/liabilities	4,2	13,6	(9,4)
Net working capital	(2,3)	(2,1)	(0,2)
NET CAPITAL EMPLOYED	125,4	131,4	(5,9)
Equity	63,6	68,3	(4,7)
Gross Debt	61,8	62,6	(0,7)
Other financial activities	0,0	0,0	0,0
Other financial liabilities	1,8	1,6	0,2
Cash and cash equivalents	(0,8)	(0,5)	(0,3)
Net financial position	62,8	63,7	(0,8)
Other non current assets/liabilities	(1,0)	(0,6)	(0,4)
SOURCES	125,4	131,4	(5,9)



H1 2020 -Valorizzazione del portafoglio

Al 30 giugno 2020, il valore del portafoglio immobiliare gestito ammonta a 123,3 mln di euro. Rispetto al 31 dicembre 2019, esso ha avuto un decremento di euro 3 mln, prevalentemente riconducibile agli effetti dell'emergenza sanitaria causata dal Covid-19, specialmente sui comparti retail e alberghiero. Dalla data di conferimento/acquisizione la rivalutazione del portafoglio è pari a euro 13,3 mln (+ 9,4%).



H1 2020 - Struttura finanziaria e indebitamento 1/2

Al 31 dicembre 2019 la struttura di debito è costituita da mutui ipotecari relativi agli immobili per un valore nominale (escluso costo amm.to) complessivo pari a euro 56,3 mln (di cui euro 51,3 mln è riferibile al mutuo Unicredit perfezionato nel 2017) e da un leasing immobiliare per euro 5,2 mln.

Partners finanziari di primario standing

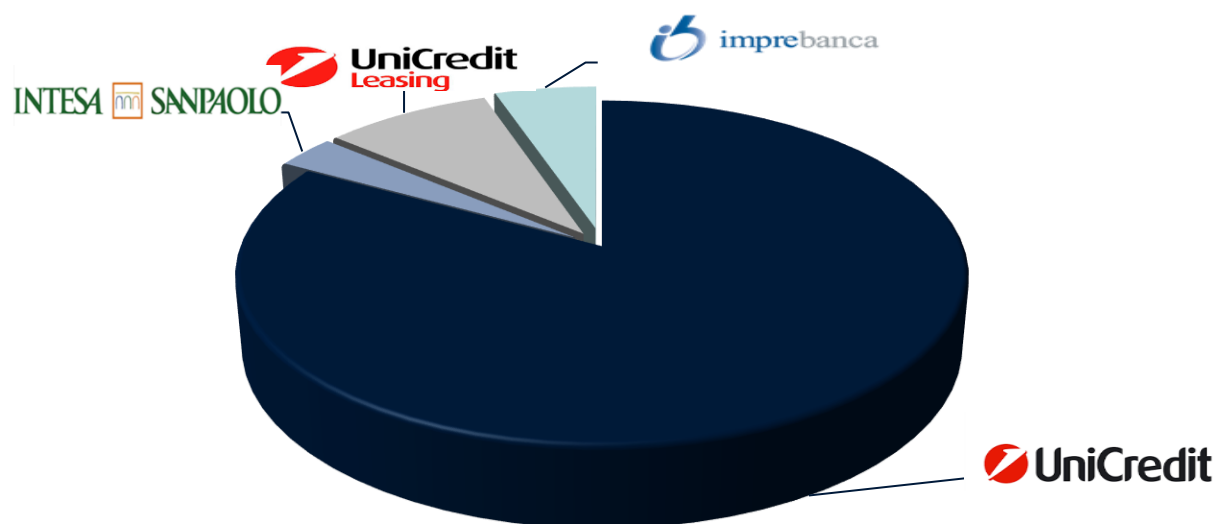
Durata residua media 3,3 anni

Loan to Value 49,8%

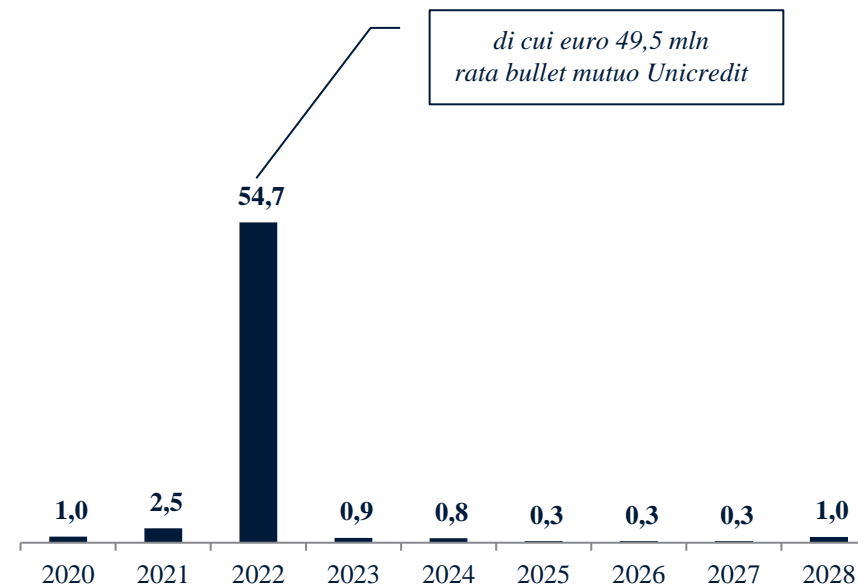
Costo del debito ⁽¹⁾ 3,31 bps

% copertura hedging 83%

Breakdown del debito di lungo termine al 30 giugno 2020 (milioni di Euro)



Maturity profile (milioni di Euro)



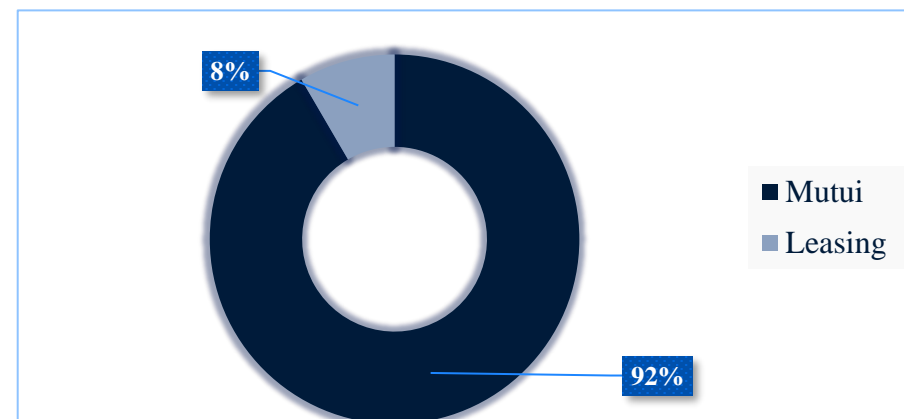
H1 2020 - Struttura finanziaria e indebitamento 2/2

€ mln	30/06/2020	31/12/2019	Δ Y-Y
Cash and equivalents	0,8	0,5	0,3
Short term debt	(1,9)	(2,6)	0,7
Other current financial liabilities	(0,6)	(0,6)	(0,0)
Current Net Financial Position	(1,7)	(2,7)	1,0
Long term debt	(59,9)	(59,9)	0,0
Other non current financial liabilities	(1,2)	(1,0)	(0,2)
Non Current Net Financial Position	(61,1)	(61,0)	1,1
Net Financial Position	(62,8)	(63,7)	0,8

Evoluzione del Gross Debt (milioni di Euro)



Breakdown del debito di lungo termine al 30 giugno 2020 (1)



L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2020 è pari a euro 62,8 mln (euro 63,7 mln al 31 dicembre 2019). Nel corso del semestre sono stati effettuati rimborsi di capitale per euro 0,5 mln. A partire dal mese di marzo 2020, il Gruppo si è avvalso dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'art. 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.

Indicatori di performance EPRA



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 (NNAV):** rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il *fair value* delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.
- ✓ **EPRA Net Initial Yield:** è un indice di misurazione delle performances ed esprime il rapporto tra i redditi di locazione di fine periodo annualizzati, al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del patrimonio immobiliare.
- ✓ **EPRA "Topped-up" Net Initial Yield:** è un indice di misurazione delle performances ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).
- ✓ **EPRA Vacancy rate:** misura il tasso di sfritto (vacancy) del portafoglio come rapporto tra il presumibile canone di mercato (ERV) degli spazi non locati e l'ERV dell'intero portafoglio.
- ✓ **EPRA Cost ratio:** percentuale dei costi operativi e generali sui ricavi lordi di locazione

Dettagli sul Portafoglio Attuale

Città	Indirizzo	Conduttore	Asset class	Superficie lorda	Superficie GLA	Superficie GLA sfitta	Occupancy rate	GAV	DEBT	Loan to Value	Scadenza debito	NAV	Canoni stabilizzato	Cap Rate	WALT
Milano	Via Spadari, 2	OVS	Retail	1.991	1.263	0	100,00%	40,5	21,3	53%	2023	19,2	1,5	3,8%	7,5
Milano	Via Cuneo, 2	OVS	Retail	5.476	3.360	0	100,00%	24,7	13,6	55%	2023	11,1	1,1	4,6%	7,5
Milano	Corso San Gottardo, 29-31	OVS	Retail	4.234	2.523	0	100,00%	15,3	10,2	67%	2023	5,1	1,0	6,5%	6,0
Roma	Via Zara, 28/30	Ambasciata Canadese, Dico	Direzionale	4.208	3.028	379	87,49%	14,6	6,2	42%	2023	8,4	0,7	4,7%	5,6 5,5
Roma	Via V. Cortese, 143	Guardia di Finanza	Direzionale	3.870	2.461	0	100,00%	5,6	1,8	33%	2024	3,8	0,6	10,5%	1,3
Bari	Via Dioguardi, 1	Procura della Repubblica	Direzionale	15.410	10.650	0	100,00%	15,5	5,2	33%	2022	10,3	1,0	6,2%	4,5
Verona	Via Unità d'Italia, 346	SHG Verona S.r.l.	Hospitality	6.640	4.590	0	100,00%	7,2	3,2	44%	2028	4,0	0,5	6,3%	16,9
Totale				41.829	27.875	379	98,6%	123,3	61,4	49,8%		61,9	6,4	5,2%	6,7

Milano - Via Spadari, 2

Via Spadari, 2, Milano

Valore (€M) 40,5

Destinazione d'uso Commerciale

Superficie lorda 1.991 m²

Superficie commerciale 1.263 m²

Canone attuale (€M) 1,53

Tasso di occupazione 100%

Conduttore Singolo conduttore (OVS)

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

Scadenza del debito 2023

LTV 53%

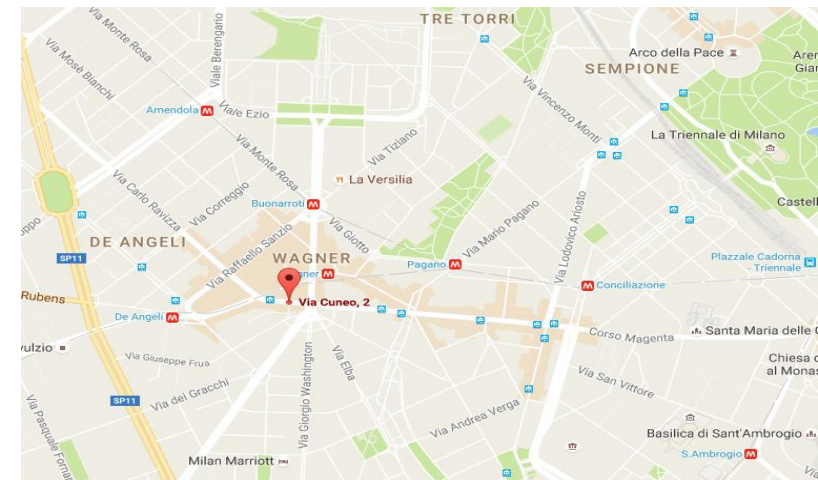
Finanziamento Mutuo / Unicredit

Descrizione Ubicato nel centro storico di Milano, vicino Piazza Duomo, in un'importante zona commerciale.
Eccezionale accesso al trasporto pubblico.
La proprietà è in eccellenti condizioni.



Milano - Via Cuneo, 2

Via Cuneo, 2, Milano	
Valore (€M)	24,7
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	5.476 m ²
Superficie commerciale	3.360 m ²
Canone attuale (€M)	1,1
Tasso di occupazione	100%
Conduttore	Singolo conduttore (OVS)
Condizioni contratto di locazione	Decorrenza 28/12/2018 I scadenza 27/12/2027 II scadenza 27/12/2031 No break option per i primi 9 anni
Scadenza del debito	2023
LTV	55%
Finanziamento	Mutuo / Unicredit
Descrizione	Ubicato accanto a Piazza Piemonte, un rinomato distretto commerciale di Milano. Eccellente accesso al trasporto pubblico. La proprietà è in condizioni moderatamente buone.



Milano - Corso San Gottardo, 29/31

Corso San Gottardo, 29/31, Milano

Valore (€M) 15,3

Destinazione d'uso Commerciale

Superficie lorda 4.234 m²

Superficie commerciale 2.523 m²

Canone attuale (€M) 0,5

Tasso di occupazione 100%

Conduttore Singolo conduttore (OVS)

Condizioni contratto di locazione

Sottoscritto nuovo contratto di locazione avente le seguenti principali caratteristiche:

Decorrenza: 1° luglio 2019

Durata: 7 anni + 6 anni

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

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

Scadenza del debito 2023

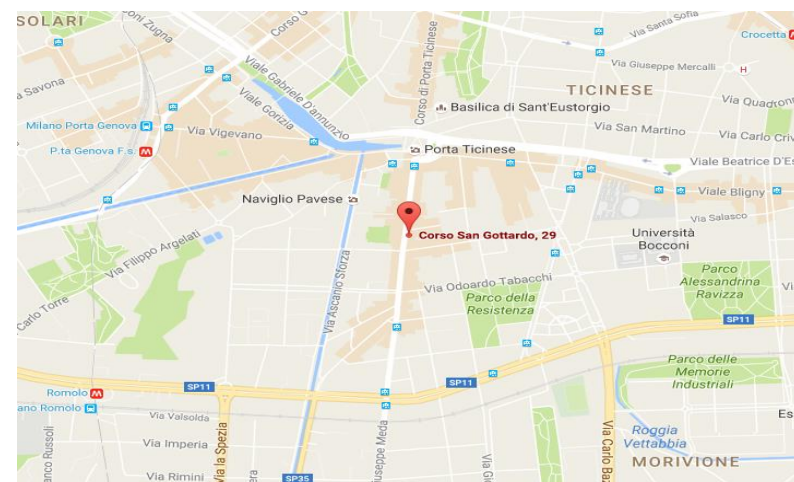
LTV 67%

Finanziamento Mutuo / Unicredit

Descrizione

Ubicato in una zona semicentrale con numerose attività commerciali in una strada che finisce a Piazza XXIV Maggio. L'area è ben servita e collegata al centro dal trasporto pubblico.

La proprietà è in buone condizioni.



Roma - Via Zara, 28/30

Via Zara, 28/30, Roma

Valore (€M) 14,6

Destinazione d'uso Direzionale

Superficie lorda 4.208 m²

Superficie commerciale 3.028 m²

Canone attuale (€M) 0,7

Tasso di occupazione 87,5%

Conduttore Ambasciata del Canada e Dico SpA

Dico: stipulato nel 2014; durata 6+6

Condizioni contratto di locazione
In data 31 gennaio 2020 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione avente le seguenti principali caratteristiche:
Decorrenza: 1° febbraio 2020
Durata: 6+6 anni
Canone di locazione: Euro 550.000

Scadenza del debito 2023

LTV 42%

Finanziamento Mutuo / Unicredit

Descrizione
Ubicato in una zona semicentrale di Roma. Quest'area è caratterizzata dalla presenza di palazzi a destinazione d'uso direzionale o residenziale con attività commerciali al piano terra. Buon accesso al trasporto pubblico.
L'immobile è stato oggetto, nel corso del 2019, di un intervento di riqualificazione e valorizzazione.



Roma – Via Vinicio Cortese

Via Vinicio Cortese, Roma

Valore (€M)	5,6
Destinazione d'uso	Direzionale
Superficie lorda	3.870 m ²
Superficie commerciale	2.461 m ²
Canone attuale (€M)	0,6
Tasso di occupazione	100%
Conduttore	Singolo conduttore (Guardia di Finanza)
Condizioni contratto di locazione	Stipulato nel 2006; scadenza 30/09/2021
Scadenza del debito	2023-2024
LTV	33%
Finanziamento	2 Mutui / Intesa San Paolo

Descrizione

Ubicato a ridosso del Grande Raccordo Anulare. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni residenziali. Nel quartiere è presente il celebre Istituto Nazionale Tumori Regina Elena – Istituto Dermatologico San Gallicano, centro ospedaliero privato di primaria importanza.



Bari - Via Dioguardi, 1

Via Dioguardi, 1, Bari

Valore (€M) 15,5

Destinazione d'uso Direzionale

Superficie lorda 15.410 m²

Superficie commerciale 10.650 m²

Canone attuale (€M) 1,0

Tasso di occupazione 100%

Conduttore Singolo conduttore (Ministero Giustizia)

Condizioni contratto di locazione Decorrenza dal 01/01/2019. Durata 6+6
Sede della Procura e Tribunale di Bari

Scadenza del debito 2022

LTV 33%

Finanziamento Leasing / Unicredit Leasing

Descrizione Ubicato in un'area semicentrale caratterizzata dalla presenza di diversi palazzi direzionali. L'area è facilmente accessibile tramite la S.S. Adriatica, mentre il centro di Bari è a circa 4 km. L'immobile è stato oggetto di un importante intervento di riqualificazione, ristrutturazione e personalizzazione conclusosi nel 2019



Verona - Via Unità d'Italia, 346

Via Unità d'Italia 346, Verona

Valore (€M) 7,2

Destinazione d'uso Hospitality

Superficie lorda 6.640 m²

Superficie commerciale 4.590 m²

Canone attuale (€M) 0,45 ⁽¹⁾

Tasso di occupazione 100%

Conduttore Singolo conduttore (SHG Verona S.r.l.)

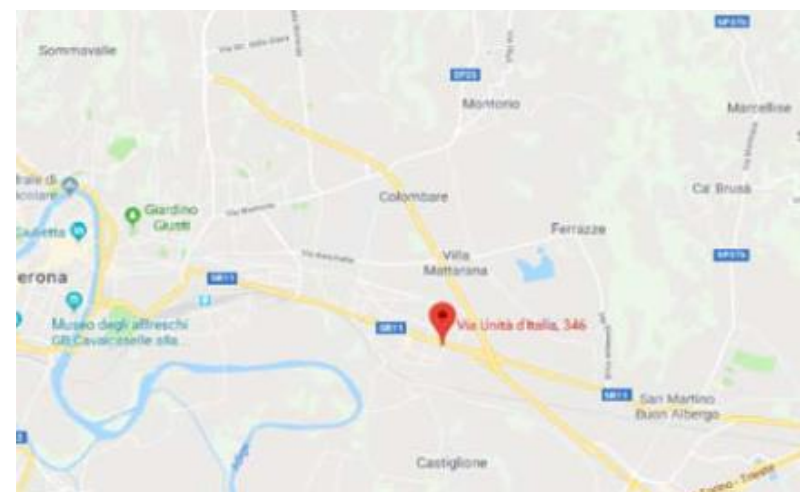
Condizioni contratto di locazione Decorrenza dal 10/05/2019. Durata 18+9
SHG Verona S.r.l.

Scadenza del debito 2028

LTV 44%

Finanziamento Mutuo / Imprebanca S.p.A.

Descrizione Situato in una area periferica di Verona, ma sulle vie principali di accesso al centro cittadino (uscita Verona Est), il che rende attrattiva la struttura sia per attività congressuali o ricettive e ristorative. Facilmente raggiungibile con mezzi pubblici e ben collegato con la stazione centrale Porta Nuova di Verona che dista 7 km mentre il Centro Fieristico è distante 8 km. È raggiungibile in 20 minuti dall'aeroporto internazionale "Catullo" di Verona.



DISCLAIMER

This presentation has been prepared by and is the sole responsibility of NOVA RE SPA SIIQ (the “Company”) for the sole purpose described herein. In no case may it or any other statement (oral or otherwise) made at any time in connection herewith be interpreted as an offer or invitation to sell or purchase any security issued by the Company or its subsidiaries, nor shall it or any part of it nor the fact of its distribution form the basis of, or be relied on in connection with, any contract or investment decision in relation thereto.

The content of this document has a merely informative and provisional nature and is not to be construed as providing investment advice. The statements contained herein have not been independently verified. No representation or warranty, either express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness, correctness or reliability of the information contained herein. Neither the Company nor any of its representatives shall accept any liability whatsoever (whether in negligence or otherwise) arising in any way in relation to such information or in relation to any loss arising from its use or otherwise arising in connection with this presentation. The Company is under no obligation to update or keep current the information contained in this presentation and any opinions expressed herein are subject to change without notice. This document is strictly confidential to the recipient and may not be reproduced or redistributed, in whole or in part, or otherwise disseminated, directly or indirectly, to any other person.

The information contained herein and other material discussed at the presentation may include forward-looking statements that are not historical facts, including statements about the Company’s beliefs and current expectations. These statements are based on current plans, estimates and projections, and projects that the Company currently believes are reasonable but could prove to be wrong. However, forward- looking statements involve inherent risks and uncertainties. We caution you that a number of factors could cause the Company’s actual results to differ materially from those contained or implied in any forward- looking statement. Such factors include, but are not limited to: trends in company’s business, its ability to implement cost-cutting plans, changes in the regulatory environment, its ability to successfully diversify and the expected level of future capital expenditures. Therefore, you should not place undue reliance on such forward-looking statements. Past performance of the Company cannot be relied on as a guide to future performance. No representation is made that any of the statements or forecasts will come to pass or that any forecast results will be achieved.

By attending this presentation or otherwise accessing these materials, you agree to be bound by the foregoing limitations.