



CPI PROPERTY GROUP
(société anonyme)
40, rue de la Vallée
L-2661 Luxembourg
R.C.S. Luxembourg: B 102 254

PRESS RELEASE
Lussemburgo, 4 novembre 2020

NOT FOR PUBLICATION IN THE UNITED STATES, CANADA, JAPAN OR AUSTRALIA, OR IN ANY OTHER COUNTRY IN WHICH SUCH COMMUNICATION IS NOT PERMITTED IN ABSENCE OF AN AUTHORIZATION BY COMPETENT AUTHORITIES

Comunicazione ai sensi dell'articolo 102, comma 1 del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato, e dell'articolo 37 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato, avente ad oggetto l'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa da CPI Property Group S.A. sulla totalità delle azioni ordinarie di NOVA RE SIIQ S.p.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 102, comma 1 del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato, (il "TUF") e dell'articolo 37 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato, (il "Regolamento Emittenti"), CPI Property Group S.A. ("CPI" o l'"Offerente") comunica che in data odierna si sono verificati i presupposti giuridici per la promozione da parte dell'Offerente di un'offerta pubblica di acquisto totalitaria (l'"Offerta" o l'"OPA") sulle azioni ordinarie NOVA RE SIIQ S.p.A. ("Nova RE", l'"Emittente" o la "Società"), ai sensi dell'art. 106, comma 1, del TUF.

NOVA RE è una società di investimento immobiliare quotata italiana con azioni negoziate sul Mercato Telematico Azionario ("MTA") organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("Borsa Italiana").

L'Offerta ha ad oggetto la totalità delle azioni ordinarie dell'Emittente, prive dell'indicazione del valore nominale, con godimento regolare e interamente liberate (le "Azioni"), dedotte (a) le n. 11.012.555 Azioni detenute direttamente dall'Offerente alla data della presente Comunicazione (pari al 50% più una azione del capitale sociale dell'Emittente) e (b) le n. 38.205 azioni proprie dell'Emittente (pari allo 0,17% circa del relativo capitale sociale).

L'Offerta ha pertanto ad oggetto n. 10.974.349 Azioni, rappresentanti circa il 49,83% del capitale sociale dell'Emittente.

Il documento di offerta (il "Documento di Offerta"), da depositarsi presso CONSOB entro il ventesimo giorno successivo alla data della presente Comunicazione, sarà pubblicato dall'Offerente ai sensi dell'articolo 102, comma 4 del TUF.

Si segnala che, ai sensi dell'articolo 101-bis, comma 3, lettera c) del TUF, l'Offerente non è soggetto agli obblighi informativi nei confronti dei dipendenti o dei loro rappresentanti previsti



dal TUF, in quanto detiene individualmente e direttamente la maggioranza dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria dell'Emittente.

1. PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OFFERTA

Nel mese di febbraio 2020, la Società ha avviato un sondaggio di mercato, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 596/2014, per valutare l'eventuale partecipazione di investitori a un prospettato aumento del proprio capitale sociale, coerentemente con le linee guida del piano industriale della Società per il periodo 2020-2024 e con quanto comunicato al mercato in data 21 novembre 2019.

Avendo partecipato al predetto sondaggio e nel contesto dello stesso, CPI ha dapprima trasmesso a Nova RE, in data 5 marzo 2020, una manifestazione di interesse non vincolante e, successivamente, in data 2 ottobre 2020, ha trasmesso la propria offerta vincolante (l'**Offerta di Sottoscrizione**). L'Offerta di Sottoscrizione è stata accettata dalla Società in data 7 ottobre 2020.

In particolare, CPI si è impegnata a sottoscrivere per cassa n. 11.012.555 azioni ordinarie di Nova RE emesse nell'ambito di un aumento riservato esclusivamente a CPI stessa o ad altra società appartenente al medesimo gruppo, al prezzo di Euro 2,36 per Azione, comprensivo di eventuale sovrapprezzo (il **Prezzo di Sottoscrizione**) e, dunque, per un controvalore complessivo di Euro 25.989.629,80. Il Consiglio di Nova RE ha deliberato in data 29 ottobre 2020 un aumento di capitale sociale per complessivi Euro 25.989.629,80 (l'**Aumento di Capitale** o l'**Operazione**) in esercizio parziale della delega conferita, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., dall'Assemblea degli Azionisti del 27 agosto 2020.

In particolare, in data 27 agosto 2020, l'Assemblea della Società aveva deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione una 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 (la **Delega**).

In data 29 ottobre 2020 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha esercitato parzialmente la Delega ed ha conseguentemente deliberato di aumentare il capitale sociale per un ammontare complessivo di Euro 25.989.629,80.

L'obbligo di CPI di promuovere l'Offerta consegue alla sottoscrizione da parte di CPI e alla conseguente emissione delle n. 11.012.555 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

2. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

2.1 Offerente

La denominazione sociale dell'Offerente è "CPI Property Group".

L'Offerente è una *société anonyme* costituita ai sensi delle leggi del Granducato del Lussemburgo, con sede legale in Rue de la Vallée, 40, Lussemburgo (Granducato del



Lussemburgo), numero di registrazione presso il Registre de Commerce et des Sociétés del Lussemburgo B 102254. L'Offerente è stato costituito in data 22 luglio 2004.

Ai sensi dell'art. 3 dello statuto sociale dell'Offerente, la durata dello stesso è indeterminata.

Il dott. Radovan Vitek possiede, direttamente e indirettamente, una partecipazione rappresentativa di circa il 91% del capitale sociale dell'Offerente.

Non vi sono persone che agiscono di concerto con l'Offerente in relazione all'Offerta.

2.2 Emittente

La denominazione sociale dell'Emittente è "**Nova Re SIIQ S.p.A.**". L'Emittente è una società per azioni costituita ai sensi del diritto italiano con sede legale in Roma, Italia, via Zara 28, iscritta nel registro delle imprese di Roma al numero 00388570426.

Ai sensi dell'articolo 3 dello Statuto, la durata dell'Emittente è fissata fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere sciolta anticipatamente e prorogata con deliberazione dell'Assemblea degli Azionisti.

Alla data della presente Comunicazione, il capitale sociale dell'Emittente è pari ad Euro 63.264.527,93, suddiviso in n. 22.025.109 azioni ordinarie prive di valore nominale, di cui n. 11.012.554 Azioni sono ammesse a quotazione e negoziate sul MTA organizzato e gestito da Borsa Italiana, mentre le n. 11.012.555 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale e di proprietà dell'Offerente non sono ammesse a quotazione sul MTA. Tutte le Azioni sono in regime di dematerializzazione ai sensi dell'articolo 83-bis del TUF.

Alla data della presente Comunicazione, l'Emittente non ha emesso titoli che conferiscono diritti speciali di controllo. Lo statuto, inoltre, non prevede azioni a voto maggiorato o plurimo.

Alla data della presente Comunicazione l'Emittente è titolare di 38.205 Azioni proprie pari allo 0,17% circa del capitale sociale per le quali, ai sensi del l'articolo 2357-ter, secondo comma, del Codice Civile, il diritto di voto è sospeso (le "**Azioni Proprie**").

3. ELEMENTI ESSENZIALI DELL'OFFERTA

3.1 Categorie e quantitativo dei titoli oggetto dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto n. 10.974.349 Azioni, rappresentanti la totalità delle azioni ordinarie dell'Emittente (diverse da quelle già detenute dall'Offerente a seguito della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale) in circolazione (escluse le Azioni Proprie); le Azioni oggetto di Offerta rappresentano circa il 49,83% del capitale sociale dell'Emittente, sono prive dell'indicazione del valore nominale, con godimento regolare e interamente liberate.

L'Offerta è rivolta indistintamente ed a parità di condizioni a tutti gli azionisti dell'Emittente. L'Offerta non è soggetta a condizioni di efficacia.

Le Azioni portate in adesione all'Offerta dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente e libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, siano essi reali, obbligatori o personali.



Alla data della presente Comunicazione, l'Emittente non risulta aver emesso obbligazioni convertibili in azioni, warrant e/o strumenti finanziari che attribuiscono diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nelle assemblee ordinarie e straordinarie di Nova RE, e/o strumenti finanziari che possano conferire a terzi in futuro alcun impegno per l'emissione di obbligazioni convertibili o alcuna delega che attribuisca al consiglio di amministrazione dell'Emittente il potere di deliberare l'emissione di obbligazioni convertibili in azioni dell'Emittente.

Durante il Periodo di Adesione (come di seguito definito), come eventualmente riaperto ad esito della Riapertura dei Termini (come di seguito definita) ovvero prorogato, l'Offerente si riserva il diritto di acquistare Azioni al di fuori dell'Offerta, nei limiti in cui ciò sia consentito dalla normativa applicabile.

Inoltre, il numero di Azioni oggetto dell'Offerta potrebbe ridursi a seguito dell'acquisto di Azioni compiuto dall'Offerente ovvero da eventuali persone che agiscono di concerto con il medesimo, prima dell'inizio del Periodo di Offerta (come successivamente definito), in conformità con le disposizioni normative e regolamentari applicabili.

L'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i detentori delle Azioni.

3.2 Corrispettivo unitario e controvalore complessivo dell'Offerta

L'Offerente pagherà in contanti a ciascun aderente all'Offerta il corrispettivo, pari a Euro 2,36 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta (il "**Corrispettivo**").

Il Corrispettivo si intende al netto dei bolli, dell'imposta di registro o di qualsiasi imposta sulle operazioni finanziarie, in quanto dovuti, e di compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, qualora dovuta, resterà a carico degli aderenti all'Offerta.

Considerata la natura obbligatoria dell'Offerta e tenuto conto della struttura dell'Operazione da cui sorge l'obbligo di promuovere l'Offerta, ai sensi dell'art. 106, comma 2, del TUF, l'Offerta deve essere promossa ad un prezzo "*...non inferiore a quello più elevato pagato dall'offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto con il medesimo, nei dodici mesi anteriori alla comunicazione di cui all'articolo 102, comma 1, per acquisti di titoli della medesima categoria*".

Il Corrispettivo, coerentemente con quanto sopra, è pari al prezzo per azione pagato dall'Offerente per la sottoscrizione da parte di CPI delle n. 11.012.555 Azioni di Nova RE rivenienti dall'Aumento di Capitale.

In particolare, l'Offerente ha determinato il Corrispettivo dell'Offerta di Sottoscrizione sulla base delle condizioni di mercato prevalenti, dei risultati finanziari dell'Emittente e sulla base delle linee guida del piano industriale della Società ("Nova Re 2020 Sailing Fast Plan") per il periodo 2020-2024, come comunicate al mercato in data 21 novembre 2019.

Il controvalore complessivo massimo dell'Offerta, in caso di adesione totalitaria all'Offerta, sarà pari ad Euro 25.899.463,64 (l'**"Esborso Massimo Complessivo"**).



L'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo Complessivo attraverso il ricorso a proprie disponibilità di cassa.

L'Offerente dichiara ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti di essersi messo in condizione di poter far fronte pienamente ad ogni impegno di pagamento dell'Esborso Massimo Complessivo.

3.3 Durata dell'Offerta

Ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Emittenti, il periodo di adesione all'Offerta sarà concordato con Borsa Italiana tra un minimo di quindici e un massimo di venticinque giorni di borsa aperta (il "**Periodo di Adesione**"), salvo proroga o eventuale riapertura dei termini ai sensi dell'art. 40-*bis* del Regolamento Emittenti (la "**Riapertura dei Termini**").

Le Azioni portate in adesione all'Offerta resteranno vincolate a servizio della medesima sino alla data di pagamento del Corrispettivo e gli aderenti potranno esercitare tutti i diritti patrimoniali e amministrativi pertinenti a dette Azioni, ma non potranno cedere, in tutto o in parte, o comunque effettuare atti di disposizione (ivi inclusa la costituzione di pegni ovvero altri gravami o vincoli) aventi ad oggetto le Azioni portate in adesione all'Offerta. Nel corso del medesimo periodo non saranno dovuti dall'Offerente interessi sul Corrispettivo.

3.4 Data di pagamento del Corrispettivo

Il pagamento del Corrispettivo ai titolari delle Azioni portate in adesione all'Offerta, unitamente al trasferimento della titolarità di dette Azioni, avverrà per cassa il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione, come individuato nel Documento di Offerta, fatte salve eventuali proroghe o modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o regolamentari.

3.5 Condizioni di efficacia dell'Offerta

L'Offerta, in quanto obbligatoria ai sensi dell'art. 106 comma 1 del TUF, non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia.

In particolare, l'Offerta non è condizionata al raggiungimento di una soglia minima di adesioni ed è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i detentori delle Azioni.

Non sussistono, inoltre, condizioni di efficacia dell'Offerta dettate dalla legge.

3.6 Ipotesi di riparto

Poiché l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi dell'art. 106, comma 1 del TUF, non è prevista alcuna ipotesi di riparto.

4. FINALITA' DELL'OFFERTA



L'obbligo di promuovere l'Offerta consegue al perfezionamento della sottoscrizione da parte di CPI delle n. 11.012.555 Azioni di Nova RE di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale.

L'Offerta non è finalizzata alla revoca dalla quotazione sul MTA (*delisting*) delle Azioni dell'Emittente. L'Offerente intende inoltre mantenere – a seguito dell'Offerta – il regime speciale di Società di Investimento Immobiliare Quotata (c.d. regime SIIQ), ai sensi dell'art. 1, commi 119 ss. della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, come successivamente modificata.

Conseguentemente, qualora l'Offerente, unitamente alle eventuali persone che agiscono di concerto, venga a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta, ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, una partecipazione complessiva superiore al 90% ma inferiore al 95% delle Azioni, l'Offerente dichiara sin d'ora, anche ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del Testo Unico della Finanza, la propria intenzione di ripristinare, entro novanta giorni, un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, secondo le modalità che verranno ritenute più opportune alla luce delle esigenze di mercato.

Nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente alla data di chiusura del Periodo di Adesione, come eventualmente riaperto per effetto della Riapertura dei Termini, l'Offerente dichiara sin d'ora che adempirà all'obbligo di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione, ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF. Inoltre, l'Offerente dichiara che non si avvarrà del diritto di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione, ai sensi dell'articolo 111 del TUF. Resta altresì inteso che, in tale fattispecie, l'Offerente procederà in ogni caso al ripristino del flottante sufficiente ad assicurare un regolare andamento delle negoziazioni. In tali casi, in occasione della diffusione della Comunicazione sui Risultati dell'Offerta e della Comunicazione sui Risultati dell'Offerta all'Esito della Riapertura dei Termini, ove applicabile, l'Offerente renderà noto il verificarsi delle condizioni previste dalla legge per l'eventuale ripristino del flottante.

Il ripristino del flottante potrà aver luogo, a titolo esemplificativo, mediante cessioni sul mercato, *Accelerated Book Building* (ABB) o aumento di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441 del Codice Civile.

Le modalità concrete del ripristino del flottante, anche tenuto conto degli esiti dell'Offerta, saranno in ogni caso comunicate al mercato non appena stabilite dall'Offerente e, comunque, entro i novanta giorni previsti dall'articolo 108, comma 2, del TUF.

5. MERCATI IN CUI È PROMOSSA L'OFFERTA

L'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari di azioni ordinarie Nova RE ed è promossa esclusivamente in Italia.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né eseguita in Paesi diversi dall'Italia ("**Altri Paesi**") in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente, né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio nazionale o internazionale degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex,



la posta elettronica, il telefono e *internet*), né attraverso qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

Copia del Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Altri Paesi o ad alcuna U.S. Person come definita ai sensi del U.S. Securities Act del 1933 e successive modificazioni. Chiunque riceva i suddetti documenti non dovrà distribuirli, inviarli o spedirli (né a mezzo di posta né attraverso alcun altro mezzo o strumento di comunicazione o commercio) negli Altri Paesi.

Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra. Il Documento di Offerta e qualsiasi documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta non costituiscono e non potranno essere interpretati quale offerta di strumenti finanziari rivolta a soggetti residenti negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni del diritto locale di detti paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in Altri Paesi potrebbe essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni previsti da disposizioni di legge o regolamentari. È esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta conformarsi a tali norme e, pertanto, prima di aderire all'Offerta, verificarne l'esistenza e l'applicabilità, rivolgendosi ai propri consulenti.

6. PARTECIPAZIONI DETENUTE DALL'OFFERENTE E DALLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO

Alla data della presente Comunicazione l'Offerente detiene n. 11.012.555 azioni ordinarie di Nova RE.

7. COMUNICAZIONI E AUTORIZZAZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELL'OFFERTA

La promozione e il regolamento dell'Offerta non sono soggetti all'ottenimento di alcuna autorizzazione.

8. PUBBLICAZIONE DEI COMUNICATI E DEI DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERTA

Il Documento di Offerta, i comunicati e tutti i documenti relativi all'Offerta saranno disponibili sul sito internet dell'Emittente www.novare.it e sul sito internet dell'Offerente www.cpipg.com (For Investors / Shareholder's Corner / Miscellaneous section of the website).

AVVERTENZA

Il presente comunicato non costituisce né un'offerta di acquisto né una sollecitazione a vendere le azioni di Nova RE.



Prima dell'inizio del Periodo di Adesione, come richiesto dalla normativa applicabile, l'Offerente diffonderà il Documento di Offerta, che gli azionisti di Nova RE dovrebbero esaminare con cura.

For more on CPI PROPERTY GROUP, visit our website: www.cpipg.com.

For further information please contact:

CPI PROPERTY GROUP
David Greenbaum
Chief Financial Officer
d.greenbaum@cpipg.com

CPI PROPERTY GROUP
Joe Weaver
Director of Capital Markets
j.weaver@cpipg.com