

**DOCUMENTO DI OFFERTA**  
**OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO OBBLIGATORIA**

ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (come successivamente modificato ed integrato) avente ad oggetto azioni ordinarie di

**NOVA RE S.P.A.**

**OFFERENTE**

**FONDO TINTORETTO COMPARTO AKROTERION**

**ISTITUITO E GESTITO DA SORGENTE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**

**AZIONI OGGETTO DELL'OFFERTA**

massime n. 2.660.849 (duemilioni seicentossessantamila ottocentoquarantanove) azioni ordinarie di Nova Re S.p.A.

**CORRISPETTIVO UNITARIO OFFERTO**

Euro 0,2585 (zero/2585) per ogni azione ordinaria Nova Re S.p.A.

**DURATA DEL PERIODO DI ADESIONE ALL'OFFERTA CONCORDATA CON BORSA ITALIANA S.P.A.**

dal giorno 8 febbraio 2016 al 26 febbraio 2016, estremi inclusi (dalle ore 8:00 alle ore 17:40), salvo proroghe

**DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

4 marzo 2016, salvo proroghe

**INTERMEDIARIO INCARICATO DEL COORDINAMENTO DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI SUL MERCATO  
TELEMATICO AZIONARIO, ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A.**

**Intermonte SIM S.p.A.**

-----  
L'approvazione del documento di offerta, avvenuta con delibera n. 19503 del 2 febbraio 2016 non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenute in tale documento

febbraio 2016

## INDICE

DEFINIZIONI.....	5
PREMESSE .....	9
A. AVVERTENZE.....	15
A.1 Condizioni di efficacia dell’Offerta.....	15
A.2 Situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell’Emittente .....	15
A.3 Informazioni relative al finanziamento dell’Offerta.....	16
A.4 Parti correlate.....	16
A.5 Programmi futuri dell’Offerente.....	17
A.6 Regime SIIQ .....	18
A.7 Comunicazioni o domande di autorizzazione richieste dalla normativa applicabile.....	19
A.8 Dichiarazioni dell’Offerente in merito alla volontà di ripristinare o meno il flottante nel caso di superamento della soglia del 90% del capitale sociale dell’Emittente e in merito all’Obbligo di Acquisto ai sensi dell’articolo 108, primo comma, del Testo Unico .....	19
A.9 Dichiarazione dell’Offerente in merito alla volontà di non avvalersi del Diritto di Acquisto ai sensi dell’art. 111 Testo Unico .....	20
A.10 Sospensione e/o revoca dalla quotazione delle Azioni per scarsità del flottante e dichiarazione dell’Offerente in merito alla volontà di ripristinare il flottante nel caso di mancato superamento della soglia del 90% del capitale sociale dell’Emittente.....	21
A.11 Potenziali conflitti di interesse.....	21
A.12 Alternative per gli azionisti destinatari dell’Offerta.....	22
A.13 Comunicato dell’Emittente .....	24
B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE.....	25
B.1 - Informazioni relative alla società di gestione e all’Offerente .....	25
B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale della società di gestione .....	25
B.1.2 Anno di costituzione e autorizzazione alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio .....	25
B.1.3 Legislazione di riferimento e foro competente.....	25
B.1.4 Principali azionisti e patti parasociali.....	25
B.1.5 Organi di amministrazione e controllo.....	27

B.1.6	<i>Sintetica descrizione delle attività di Sorgente SGR</i> .....	28
B.1.7	<i>Il Fondo Tintoretto Comparto Akroterion</i> .....	29
B.1.8	<i>Indicazione dei principi contabili adottati dall’Offerente</i> .....	38
B.1.9	<i>Situazione patrimoniale ed economica dell’Offerente</i> .....	38
B.1.10	<i>Andamento recente</i> .....	44
B.2	- Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'offerta.....	45
B.2.1	<i>Denominazione sociale, forma giuridica e sede sociale</i> .....	45
B.2.2	<i>Capitale sociale</i> .....	45
B.2.3	<i>Soci rilevanti</i> .....	45
B.2.4	<i>Organi di amministrazione e controllo</i> .....	46
B.2.5	<i>Andamento recente e prospettive</i> .....	48
B.3	- Intermediari .....	65
C.	CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA.....	66
C.1	Categoria e quantità delle Azioni oggetto dell’Offerta.....	66
C.2	Strumenti finanziari convertibili in azioni o che attribuiscono il diritto a sottoscrivere azioni.....	66
C.3	Comunicazioni o domande di autorizzazioni richieste dalla normativa applicabile .....	66
D.	STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETA' EMITTENTE O AVENTI COME SOTTOSTANTE DETTI STRUMENTI POSSEDUTI DALL’OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETA' FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA .....	67
D.1	Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari dell’Emittente posseduti, direttamente o indirettamente, dall’Offerente.....	67
D.2	Indicazione dell’eventuale esistenza di contratti di riporto, prestito titoli, diritti di usufrutto o di pegno o di impegni di altra natura assunti su strumenti finanziari dell’Emittente .....	67
D.3	Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari dell’Emittente posseduti, direttamente o indirettamente, dai soggetti che agiscono di concerto con l’Offerente.....	67
E.	CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE .....	68
E.1	Indicazione del Corrispettivo unitario e sua determinazione.....	68

E.2	Controvalore complessivo dell’Offerta .....	69
E.3	Confronto del Corrispettivo con diversi indicatori relativi all’Emittente.....	69
E.4	Media ponderata mensile dei prezzi ufficiali degli ultimi dodici mesi.....	71
E.5	Indicazione dei valori attribuiti alle Azioni dell’Emittente in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell’ultimo esercizio o nell’esercizio in corso .....	73
E.6	Indicazione dei valori ai quali sono stati effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte dell’Offerente, operazioni di acquisto e vendita sulle Azioni oggetto dell’Offerta.....	73
F.	MODALITA’ E TERMINI DI ADESIONE ALL’OFFERTA, DATE E MODALITA’ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL’OFFERTA .....	74
F.1	Modalità e termini stabiliti per l’adesione all’Offerta e per il deposito degli strumenti finanziari .....	74
F.1.1	<i>Periodo di adesione</i> .....	74
F.1.2	<i>Modalità e termini di adesione</i> .....	74
F.2	Indicazioni in ordine alla titolarità ed all’esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti agli strumenti finanziari oggetto di Offerta, in pendenza della stessa.....	75
F.3	Obbligo di comunicazione giornaliera a Borsa Italiana dei dati relativi agli strumenti finanziari depositati ai fini della loro pubblicazione .....	76
F.4	Mercato sul quale è promossa l’Offerta.....	77
F.5	Data di pagamento del Corrispettivo .....	77
F.6	Modalità di pagamento del Corrispettivo .....	78
F.7	Legge regolatrice dei contratti stipulati tra l’Offerente e i possessori degli strumenti finanziari dell’Emittente nonché della giurisdizione competente.....	78
F.8	Modalità e termini di restituzione dei titoli di adesione nel caso di inefficacia dell’Offerta e/o di riparto.....	78
G.	MODALITA’ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL’OFFERENTE.....	79
G.1	Modalità di finanziamento dell’Offerta e garanzie di esatto adempimento relative all’operazione.....	79
G.1.1	<i>Modalità di finanziamento per la stipula del Contratto di Compravendita e per il lancio dell’Offerta</i> .....	79

G.1.2	<i>Garanzie di esatto adempimento relative all'operazione</i> .....	80
G.2	Motivazioni dell'Offerta e programmi elaborati dall'Offerente .....	80
G.2.1	<i>Motivazioni dell'Offerta</i> .....	80
G.2.2	<i>Programmi elaborati dall'Offerente relativamente all'Emittente</i> .....	81
G.3	Dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di ripristinare o meno il flottante ai sensi dell'articolo 108, comma secondo, del Testo Unico. ....	83
H.	EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE E L'EMITTENTE O GLI AZIONISTI RILEVANTI O I COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DEL MEDESIMO EMITTENTE.....	85
H.1	Accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali che sono stati deliberati o eseguiti, nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'Offerta, tra i suddetti soggetti che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente ...	85
H.2	Accordi concernenti l'esercizio del diritto di voto, ovvero il trasferimento di Azioni dell'Emittente.....	86
I.	COMPENSI AGLI INTERMEDIARI.....	87
L.	IPOSTESI DI RIPARTO .....	87
M.	APPENDICI.....	88
N.	DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO, E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE .....	110
	DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'.....	111

## DEFINIZIONI

In aggiunta alle altre definizioni richiamate nel presente Documento di Offerta, i termini di seguito indicati, ove non altrimenti definiti, hanno nel contesto del medesimo Documento di Offerta il significato di fianco a ciascuno di essi attribuito.

<b>Aedes</b>	Aedes SIIQ S.p.A. con sede Via Morimondo 26, 20143 - Milano.
<b>Azioni</b>	Le azioni ordinarie di Nova Re, quotate sul Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana.
<b>Banca Garante</b>	Caceis Bank Luxembourg - Milan Branch, con sede in Milano, Piazza Cavour 2.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede a Milano, Piazza Affari 6.
<b>cod. civ.</b>	Il codice civile italiano, approvato con R.D. 16 marzo 1942, n. 262.
<b>Comunicato dell'Emittente</b>	Il comunicato che il consiglio di amministrazione dell'Emittente è tenuto a diffondere ai sensi del combinato disposto dell'articolo 103, comma terzo, del Testo Unico - come <i>infra</i> definito - e dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti - come <i>infra</i> definito - contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione dell'Offerta, approvato in data 28 gennaio 2016 e allegato al presente Documento di Offerta <i>sub</i> sezione M. Il Comunicato dell'Emittente è altresì corredato del parere degli amministratori indipendenti ai sensi dell'articolo 39- <i>bis</i> del Regolamento Emittenti.
<b>Contratto di Compravendita</b>	Il contratto di compravendita sottoscritto tra Aedes e l'Offerente in data 29 dicembre 2015, avente ad oggetto il trasferimento di n. 10.839.151 Azioni rappresentative del 80,29% del capitale sociale dell'Emittente.
<b>Consob</b>	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, via G.B. Martini 3.
<b>Corrispettivo</b>	Il corrispettivo unitario, in contanti, pari ad Euro 0,2585 (zero/2585) offerto dall'Offerente per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta ed acquistata.
<b>Data di Pagamento</b>	La data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo ai titolari delle Azioni portate in adesione all'Offerta, contestualmente al

	trasferimento della titolarità delle Azioni medesime a favore dell'Offerente e corrispondente al quinto giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del periodo di adesione all'Offerta e, dunque, il giorno 4 marzo 2016.
<b>Diritto di Acquisto</b>	Il diritto dell'Offerente di acquistare le residue Azioni in circolazione, ai sensi dell'articolo 111 del Testo Unico, qualora, a seguito dell'Offerta, l'Offerente medesimo venisse a detenere una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.
<b>Documento di Offerta</b>	Il presente documento di offerta.
<b>Esborso Massimo</b>	L'esborso massimo al quale l'Offerente dovrà far fronte in caso di adesione totalitaria all'Offerta da parte di tutti gli aventi diritto, pari ad Euro 687.829,47 (seicentottantasettemila ottocentoventinove/47).
<b>Fondo Tintoretto Comparto Akroterion oppure Offerente</b>	Comparto del FIA italiano immobiliare riservato di tipo chiuso multicomparto, denominato Tintoretto, riservato ad investitori istituzionali, istituito e gestito da Sorgente SGR, e interamente sottoscritto da Sorgente SGR.
<b>Gruppo Sorgente</b>	Sorgente Group S.p.A. e le società da questa direttamente ed indirettamente controllate.
<b>Intermediari Depositari</b>	Tutti gli intermediari depositari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. (a titolo esemplificativo banche, società di brokeraggio, altre società di investimento e agenti di cambio) che potranno raccogliere e far pervenire le adesioni degli azionisti aderenti all'Offerta agli Intermediari Negoziatori, secondo quanto indicato al Paragrafo F.1.2 del Documento di Offerta.
<b>Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni</b>	L'intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta tramite il sistema informatico di supporto nelle negoziazioni del Mercato Telematico Azionario ai sensi dell'articolo 40, comma 8, del Regolamento Emittenti e dell'articolo 4.3.14 del Regolamento di Borsa, ovvero Intermonete SIM S.p.A., con sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II 9.
<b>Intermediari Negoziatori</b>	Un intermediario autorizzato o tutti gli intermediari autorizzati ammessi alle negoziazioni presso Borsa Italiana tramite i quali gli Intermediari Depositari potranno far pervenire le adesioni all'Offerta

	all'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni.
<b>MTA</b>	Il Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana.
<b>Nova Re oppure Emittente oppure Società</b>	Nova Re S.p.A., con sede legale in Milano, Via Vittor Pisani 19, 20124 Milano, Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR, in qualità di gestore – dotato di piena discrezionalità e indipendenza – del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion.
<b>Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico</b>	L'obbligo dell'Offerente di acquistare le residue Azioni in circolazione da chi ne faccia richiesta ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico qualora, a seguito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.
<b>Offerta</b>	L'operazione descritta nel Documento di Offerta, ossia l'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa dall'Offerente ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del Testo Unico.
<b>Periodo di Adesione</b>	Il periodo in cui sarà possibile aderire all'Offerta, che avrà durata dalle ore 8:00 del giorno 8 febbraio 2016 alle ore 17:40 del giorno 26 febbraio 2016, estremi inclusi, salvo eventuale riapertura dei termini come precisato al paragrafo F.1.1.
<b>Preliminare di Vendita</b>	Il contratto preliminare vincolante, sottoscritto in data 14 dicembre 2015 tra Aedes e l'Offerente, avente ad oggetto il trasferimento di n. 10.839.151 Azioni rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente.
<b>Regolamento di Borsa</b>	Il regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana in vigore alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta.
<b>Regolamento Emittenti</b>	Il regolamento approvato dalla Consob con deliberazione n. 11971 in data 14 maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.
<b>Regolamento Parti Correlate</b>	Il regolamento approvato da Consob con deliberazione 17221 in data 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato.
<b>Sorgente SGR</b>	Sorgente Società di Gestione del Risparmio S.p.A., con sede legale in Via Del Tritone n. 132, 00187 - Roma, controllata da Sorgente Group S.p.A..

<b>Testo Unico</b> <i>oppure</i> <b>TUF</b>	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni ed integrazioni.
---	--

## **PREMESSE**

Le seguenti Premesse forniscono una sintetica descrizione: (i) dell'operazione da cui è sorto l'obbligo di promuovere l'Offerta, nonché (ii) della struttura e dei presupposti giuridici dell'Offerta stessa. Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni dell'Offerta si raccomanda in ogni caso l'attenta lettura della successiva sezione A "Avvertenze" e, comunque, dell'intero Documento di Offerta.

### *Sintetica descrizione dell'operazione da cui è sorto l'obbligo di promuovere l'Offerta e presupposti giuridici relativi all'Offerta*

In data 14 dicembre 2015 l'Offerente ed Aedes hanno stipulato un contratto preliminare vincolante per l'acquisto da parte dell'Offerente di tutte le Azioni Nova Re detenute da Aedes (il Preliminare di Vendita); della notizia è stata data informativa al mercato (cfr. comunicato di Nova Re del 15 dicembre 2015, sezione M).

Le parti hanno dato esecuzione al Preliminare di Vendita in data 29 dicembre 2015 (il Contratto di Compravendita); del perfezionamento del Contratto di Compravendita è stata data notizia al mercato in pari data (cfr. comunicato di Nova Re del 29 dicembre 2015, sezione M).

In data 14 dicembre 2015 l'Offerente e Aedes hanno altresì sottoscritto un accordo di natura parasociale – di cui è stata data pubblicazione per estratto ai sensi dell'art. 122 TUF con avviso sul quotidiano "Libero" del 19 dicembre 2015 – con cui le parti hanno inteso assumere taluni obblighi accessori al Preliminare di Vendita. In particolare l'accordo di natura parasociale prevedeva l'obbligo di Aedes a far sì che: (i) due amministratori di Nova Re, incluso l'amministratore delegato, rassegnassero irrevocabilmente le proprie dimissioni dalla rispettiva carica con efficacia alla data di sottoscrizione del Contratto di Compravendita; e (ii) un numero di amministratori di Nova Re che, congiuntamente ai primi due amministratori dimissionari, rappresentasse almeno la maggioranza degli amministratori di Nova Re di nomina assembleare, rassegnasse irrevocabilmente le proprie dimissioni, con efficacia alla data dell'assemblea di Nova Re di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015; (iii) a seguito dell'intervenuta efficacia delle dimissioni dei primi amministratori dimissionari, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re approvasse, alla data di stipula del Contratto di Compravendita, la cooptazione di due nuovi amministratori previamente indicati da Sorgente SGR, in sostituzione dei primi amministratori dimissionari.

Le pattuizioni parasociali contenute nell'Accordo hanno esaurito i loro effetti con l'adempimento da parte di Aedes, in data 29 dicembre 2015, degli obblighi che precedono (cfr. comunicato di Nova Re del 29 dicembre 2015, sezione M), e quindi si è proceduto a pubblicare apposito avviso sul quotidiano "Italia Oggi" del 30 dicembre 2015.

L'obbligo di procedere all'Offerta discende quindi dal perfezionamento, in data 29 dicembre 2015, del Contratto di Compravendita ai sensi del quale l'Offerente, in qualità di acquirente, ha acquistato da Aedes, in

qualità di venditore, n. 10.839.151 (diecimilioni ottocentotrentanovecentocinquantuno) Azioni rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente.

Ad esito del perfezionamento del Contratto di Compravendita, l'Offerente è venuto quindi a detenere una partecipazione al capitale sociale dell'Emittente pari all'80,29%, con ciò essendo tenuto a promuovere un'offerta pubblica di acquisto totalitaria ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF e delle applicabili disposizioni del Regolamento Emittenti.

### L'Offerta

L'Offerta descritta nel presente Documento di Offerta consiste in un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria promossa dall'Offerente ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del Testo Unico nonché delle applicabili disposizioni del Regolamento Emittenti, avente ad oggetto n. 2.660.849 (duemilioni seicentossessantamila ottocentoquarantanove) Azioni, rappresentative del 19,71% dell'attuale capitale sociale di Nova Re e pari alla totalità delle Azioni di Nova Re emesse alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, dedotte le complessive n. 10.839.151 (diecimilioni ottocentotrentanovecentocinquantuno) Azioni, rappresentative dell'80,29% del capitale sociale di Nova Re, attualmente nella titolarità dell'Offerente.

La raccolta delle adesioni all'Offerta avverrà attraverso il sistema informatico di supporto alle negoziazioni di Borsa Italiana e, pertanto, non sarà richiesta la sottoscrizione di un'apposita scheda di adesione. Sul punto si rinvia alla successiva sezione F.

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un Corrispettivo in contanti pari ad Euro 0,2585 (zero/2585) per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta ed acquistata. Tale Corrispettivo coincide con quanto pagato da parte dell'Offerente per l'acquisto di ogni singola Azione dell'Emittente di proprietà di Aedes per un totale di Azioni rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente. Sul punto si rinvia al successivo paragrafo E.1 del presente Documento di Offerta.

Si segnala che l'azionista Partimm S.r.l. ha comunicato di aver presentato alla Consob in data 7 gennaio 2016 una istanza per l'aumento del Corrispettivo ai sensi dell'articolo 47-*sexies* del Regolamento Emittenti.

L'Offerta è stata annunciata con comunicazione redatta ai sensi degli articoli 102 del Testo Unico e 37 del Regolamento Emittenti in data 29 dicembre 2015.

Come viene più dettagliatamente illustrato nei paragrafi A.5 e G.2, la promozione dell'Offerta consegue ad un obbligo di legge e non è finalizzata a pervenire alla revoca delle Azioni dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario.

### Programmi futuri dell'Offerente

L'acquisizione del controllo di Nova Re si inserisce in una più ampia operazione strategica per l'Offerente, nel contesto della quale è previsto che Nova Re mantenga lo *status* di società quotata e che sia chiesto

l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento immobiliare quotata (SIIQ). Per approfondimenti sulle misure volte all'adeguamento dell'assetto azionario e della consistenza patrimoniale in conformità ai requisiti per la trasformazione in SIIQ, si rinvia ai successivi paragrafi A.6 e G.2.2.

Obiettivo strategico dell'Offerente è offrire agli investitori, attraverso un primario operatore, un'opportunità di accesso all'investimento immobiliare in grado di produrre una significativa redditività annua nonché un'apprezzabile rivalutazione nel medio lungo termine. Il *focus* strategico si incentrerà su immobili prevalentemente in Italia, destinati alla locazione presso conduttori di adeguato standing creditizio.

Per ulteriori informazioni si rinvia al paragrafo A.5 ed alla sezione G.2 del presente Documento di Offerta.

Principali eventi relativi (i) all'operazione da cui è sorto l'obbligo di promuovere l'Offerta e (ii) all'Offerta

Di seguito si riportano in via sintetica gli eventi relativi (i) all'operazione da cui è sorto l'obbligo di promuovere l'Offerta, nonché (ii) all'Offerta stessa.

<b>DATA</b>	<b>AVVENIMENTO</b>	<b>MODALITÀ DI COMUNICAZIONE AL MERCATO</b>
14 dicembre 2015	Stipula Preliminare di Vendita	Comunicato ai sensi degli articoli 114 del TUF e 66 del Regolamento Emittenti
19 dicembre 2015	Pubblicazione dell'estratto relativo al patto parasociale sul quotidiano "Libero"	Pubblicazione ai sensi degli articoli 122 del TUF e 129 del Regolamento Emittenti
29 dicembre 2015	Stipula Contratto di Compravendita	Comunicati ai sensi degli articoli 114 del TUF e 66 del Regolamento Emittenti
29 dicembre 2015	Comunicazione dell'Offerente in relazione al sorgere dell'obbligo di promuovere l'Offerta	Comunicato dell'Offerente ai sensi degli articoli 102 del TUF e 37 del Regolamento Emittenti
30 dicembre 2015	Pubblicazione della notizia dello scioglimento del patto parasociale sul quotidiano "Italia Oggi"	Pubblicazione ai sensi degli articoli 122 del TUF, 129 e 131 del Regolamento Emittenti

<b>DATA</b>	<b>AVVENIMENTO</b>	<b>MODALITÀ DI COMUNICAZIONE AL MERCATO</b>
18 gennaio 2016	Presentazione del Documento di Offerta a Consob ai sensi dell'articolo 102, comma 3, del TUF	Comunicato relativo al <i>filin</i> del Documento di Offerta ai sensi dell'articolo 37-ter, comma 3 del Regolamento Emittenti
28 gennaio 2016	Approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente del Comunicato dell'Emittente ai sensi degli articoli 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti	Comunicato dell'Emittente ai sensi degli articoli 103 del TUF e 39 del Regolamento Emittenti
2 febbraio 2016	Approvazione del Documento di Offerta da parte di Consob ai sensi dell'articolo 102, comma 4 del TUF	Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti
4 febbraio 2016	Pubblicazione del Documento di Offerta e del Comunicato dell'Emittente (comprensivo del parere degli amministratori indipendenti ai sensi degli articoli 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti)	Diffusione di un comunicato ai sensi degli articoli 36, comma 3 e 38, comma 2 del Regolamento Emittenti Diffusione del documento di offerta ai sensi degli articoli 36, comma 3 e 38, comma 2 del Regolamento Emittenti
8 febbraio 2016	Inizio del Periodo di Adesione all'Offerta	–
Almeno 5 giorni di borsa aperta prima della fine del Periodo di Adesione ossia entro il 19 febbraio 2016	Eventuale comunicazione in merito al superamento della metà delle Azioni oggetto dell'Offerta che preclude la riapertura dei termini dell'Offerta	Comunicato ai sensi dell'articolo 40-bis del Regolamento Emittenti
26 febbraio 2016	Termine del Periodo di Adesione all'Offerta	–
Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione	Comunicazione riguardante (i) i risultati provvisori dell'Offerta, (ii) l'eventuale sussistenza dei presupposti per la riapertura dei termini, (iii) l'eventuale ripristino del	Comunicato ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti

<b>DATA</b>	<b>AVVENIMENTO</b>	<b>MODALITÀ DI COMUNICAZIONE AL MERCATO</b>
e comunque entro le 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione	flottante e (iv) l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico	
Prima della Data di Pagamento, e cioè non oltre il 3 marzo 2016	Comunicazione riguardante (i) i risultati definitivi dell'Offerta, (ii) l'eventuale sussistenza dei presupposti per la riapertura dei termini, (iii) l'eventuale ripristino del flottante e (iv) l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico	Comunicato ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti
Il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione, ossia il 4 marzo 2016	Pagamento del Corrispettivo relativo alle Azioni portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione	–
7 marzo 2016	Inizio dell'eventuale riapertura dei termini dell'Offerta	–
11 marzo 2016	Termine dell'eventuale riapertura dei termini dell'Offerta	–
Entro la sera dell'ultimo giorno del periodo di riapertura dei termini e comunque entro le 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo al termine del periodo di riapertura dei termini	Comunicazione dei risultati provvisori dell'Offerta ad esito della riapertura dei termini, ivi inclusi (i) l'eventuale ripristino del flottante e (ii) l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico	Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti
Prima della data di pagamento ad esito	Comunicazione dei risultati complessivi dell'Offerta ad esito della riapertura dei termini, ivi inclusi (i) l'eventuale	Comunicato ai sensi dell'articolo 41, comma 6,

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE AL MERCATO
della riapertura dei termini, ossia non oltre il 17 marzo 2016	ripristino del flottante e (ii) l'eventuale sussistenza dei presupposti per Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico	del Regolamento Emittenti
Il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura della riapertura dei termini, ossia il 18 marzo 2016	Pagamento del Corrispettivo relativo alle Azioni portate in adesione all'Offerta durante la riapertura dei termini	-

*Nota: tutti i comunicati di cui alla precedente tabella, ove non diversamente specificato, si intendono diffusi con le modalità di cui all'articolo 36, comma 3, del Regolamento Emittenti e all'articolo 114 del TUF, ove applicabile; i comunicati e gli avvisi relativi all'Offerta saranno pubblicati senza indugio nella sezione Investor Relations/Offerta pubblica di acquisto del sito dell'Emittente all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it).*

## **A. AVVERTENZE**

### **A.1 Condizioni di efficacia dell'Offerta**

L'Offerta, in quanto obbligatoria ai sensi degli articoli 102 e 106, comma primo, del Testo Unico, non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia prevista dalla legge. In particolare, l'Offerta non è condizionata al raggiungimento di una soglia minima di adesioni ed è rivolta a tutti i possessori delle Azioni, indistintamente e a parità di condizioni.

### **A.2 Situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente**

Come noto, alla data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta l'Emittente si trova nella situazione di cui all'art. 2446, co. 1, cod. civ., in quanto il bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 – che evidenzia perdite cumulate (inclusi i periodi precedenti) al 31 dicembre 2014 pari ad Euro 1.406.404 – ha riportato perdite superiori al terzo del capitale sociale (il patrimonio netto al 31 dicembre 2014 risulta ridotto ad Euro 1.039.322 rispetto all'ammontare del capitale sociale pari ad Euro 2.045.726,00, con una diminuzione del capitale sociale stesso di oltre un terzo, concretando quindi i presupposti di cui all'art. 2446 cod. civ.).

L'Assemblea dei Soci di Nova Re in data 28 aprile 2015, (i) preso atto della situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2014 quale risultante dal bilancio dell'esercizio 2014, ed (ii) esaminate la Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ., dell'art. 125-ter del TUF e degli artt. 74 e 84-ter del Regolamento Emittenti, nonché le osservazioni del Collegio Sindacale, ha deliberato di rinviare l'adozione di opportuni provvedimenti nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 2446 del cod. civ..

Alla data del 30 settembre 2015 il patrimonio netto dell'Emittente (quale risulta dal Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015) risulta positivo per 583 migliaia di Euro (1.039 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014). Al 30 settembre 2015, per effetto delle perdite cumulate sino a tale data, la Società continua a trovarsi nella fattispecie prevista dall'art. 2446 cod. civ.

Si precisa che l'Assemblea dell'Emittente, successivamente al 28 aprile 2015 e sino alla data odierna, non ha adottato alcuna delibera di modifica del capitale sociale.

Conseguentemente, l'Assemblea dei Soci che approverà il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 sarà chiamata, ai sensi dell'art. 2446, comma 2, cod. civ., a ridurre il capitale in proporzione delle perdite accertate (ove le perdite non risultino diminuite a meno di un terzo del capitale).

Al riguardo si rammenta che, essendo le Azioni dell'Emittente prive dell'indicazione del valore nominale, la riduzione del capitale sociale potrà essere realizzata senza alcuna modifica del numero di Azioni in circolazione, semplicemente riducendo l'ammontare del capitale sociale (che continuerà pertanto ad essere

diviso in n. 13.500.000 Azioni). La riduzione del capitale sociale non comporterà di per sé alcun effetto diluitivo per gli Azionisti.

Il calendario finanziario dell'Emittente prevede che la riunione consiliare di approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio 2015 avvenga in data 16 febbraio 2016, e che l'Assemblea dei Soci chiamata, tra l'altro, ad approvare il bilancio dell'esercizio 2015 si riunisca in data 1 aprile 2016. Per ulteriori informazioni si rinvia alla sezione B, Paragrafo B.2.5 del Documento di Offerta.

### **A.3 Informazioni relative al finanziamento dell'Offerta**

Come precisato nel successivo paragrafo G.1, l'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo, pari a Euro 687.829,47 (seicentottantasettemila ottocentoventinove/47), facendo ricorso a mezzi propri e in particolare alle disponibilità liquide esistenti alla data del Documento di Offerta.

A tal riguardo si precisa che l'Offerente ha acceso presso la Banca Garante un apposito conto deposito vincolato a garanzia dell'esatto adempimento del pagamento dell'Esborso Massimo a favore degli Azionisti che aderiranno all'Offerta. Tale vincolo irrevocabile resterà in vigore per tutta la durata dell'Offerta e sino al pagamento del Corrispettivo agli aderenti all'Offerta, ai sensi di legge, tenuto conto anche dell'eventuale riapertura dei termini ai sensi dell'art. 40-*bis* del Regolamento Emittenti.

### **A.4 Parti correlate**

L'Offerente è parte correlata dell'Emittente, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, in quanto, alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, detiene una partecipazione complessiva rappresentativa dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente.

Ad oggi unico quotista dell'Offerente è Sorgente SGR, che è quindi parte correlata dell'Emittente; a sua volta, Sorgente SGR è soggetta al controllo (solitario) di Sorgente Group S.p.A., che ne detiene il 96,69% del capitale (la quale, pertanto, è anch'essa parte correlata dell'Emittente).

Sorgente Group S.p.A. è partecipata per il 34,50% dal prof. Valter Mainetti che ne detiene, altresì, lo 0,50% (tot. 35%) tramite Roma FID Società Fiduciaria S.p.A.; il restante 65% è detenuto dalla menzionata fiduciaria in forza di mandati riconducibili ad altri membri della Famiglia Mainetti (Paola Alunni Tullini Mainetti, Veronica Mainetti e Gabriele Mainetti), nessuno dei quali detiene il controllo solitario della Sorgente Group S.p.A. Pur non detenendo il controllo sull'Offerente, il Prof. Valter Mainetti, il quale – tra l'altro – è consigliere delegato di Sorgente SGR e amministratore delegato di Sorgente Group S.p.A. – e i componenti della Famiglia Mainetti sopra richiamati sono parti correlate dell'Emittente.

Tutti i componenti degli organi di amministrazione e controllo di Sorgente SGR che, alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, è unico quotista dell'Offerente, sono parti correlate dell'Emittente, dal momento che, come detto, l'Offerente detiene l'80,29% del capitale di Nova Re.

Per ulteriori informazioni in merito agli argomenti trattati nel presente paragrafo si rinvia ai successivi paragrafi B.1.4, B.1.5, B.2.3 e B.2.4.

#### **A.5 Programmi futuri dell'Offerente**

Come detto, l'acquisizione del controllo di Nova Re costituisce una operazione strategica per l'Offerente, nel contesto della quale è previsto che Nova Re mantenga lo *status* di società quotata e che sia chiesto l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento immobiliare quotata (SIIQ).

Obiettivo strategico dell'Offerente è offrire agli investitori, attraverso un primario operatore, un'opportunità di accesso all'investimento immobiliare in grado di produrre una significativa redditività annua nonché un'apprezzabile rivalutazione nel medio lungo termine. Il focus strategico si incentrerà su immobili prevalentemente in Italia, destinati alla locazione presso conduttori di adeguato standing creditizio.

Al riguardo si precisa che ad oggi non sono state ancora assunte decisioni dai competenti organi societari in merito ai programmi futuri.

Ciononostante, tenuto conto dell'obiettivo di richiedere per Nova Re l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento immobiliare quotata (SIIQ - per approfondimenti sulle misure volte all'adeguamento dell'assetto azionario e della consistenza patrimoniale in conformità ai requisiti per la trasformazione in SIIQ, si rinvia ai successivi paragrafi A.6 e G.2.2), si segnala sin d'ora che – ad esito dell'Offerta e/o dell'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo del Testo Unico – si prevede che venga avviato un processo che contempri successivi conferimenti di immobili a reddito – e relativi aumenti di capitale riservati – provenienti da portafogli dei fondi gestiti da Sorgente SGR e da operatori di mercato che rispondano ai requisiti del regime SIIQ.

L'effettuazione dei conferimenti in natura comporterà effetti diluitivi per gli Azionisti che non abbiano aderito alla presente Offerta.

Al Consiglio di Amministrazione che verrà nominato dall'assemblea chiamata ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 sarà demandato il compito di definire il piano industriale entro il 30 giugno 2016; nelle more della definizione di tale piano, le attività dell'Emittente saranno condotte in continuità con l'attuale gestione; a fronte della risoluzione degli attuali contratti di servizio in essere con Aedes, le relative attività saranno prestate da società specializzate o da società appartenenti al Gruppo Sorgente, fino a quando la struttura organizzativa non sarà portata a regime.

Relativamente alla struttura organizzativa, l'organico sarà progressivamente rafforzato in correlazione con lo sviluppo e la crescita dimensionale del *business* in funzione del connesso fabbisogno.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al paragrafo G.2 del presente Documento di Offerta.

## **A.6 Regime SIIQ**

Come detto, è previsto che la Società richieda l'accesso al 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 modificata dall'art. 1, comma 374, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 e dall'art. 20 del Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito con modificazioni nella Legge 11 novembre 2014, n. 164. Il quadro normativo di riferimento è completato dal Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ disposto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 settembre 2007, n. 174, dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 novembre 2007 (prot. n. 2007/185065). Il regime speciale delle SIIQ è stato oggetto di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate con le Circolari n. 8/E del 31 gennaio 2008 e n. 32/E del 17 settembre 2015.

L'applicazione del regime fiscale SIIQ è subordinata al rispetto di determinati requisiti stabiliti dalla Legge 296/2006 e dal Decreto 174/2007, relativi alla struttura partecipativa e all'attività d'impresa.

In particolare, ai fini del regime fiscale SIIQ la Società deve esercitare in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, che costituisce la c.d. gestione esente, ossia non soggetta a Ires e Irap (articolo 1, comma 119, Legge 296/2006).

Con riferimento alla struttura partecipativa, l'articolo 1, comma 119, Legge 296/2006 prevede che il regime speciale SIIQ si applichi alle società per azioni residenti quotate a condizione che: (i) 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 (c.d. requisito del controllo – ove il requisito partecipativo del 60% venisse superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale è sospeso sino a quando il suddetto requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dalla legge), e che (ii) almeno il 25% delle azioni sia detenuto da soci che non possiedano al momento 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 (c.d. requisito del flottante – tuttavia tale requisito non si applica per le società già quotate come Nova Re).

I requisiti devono essere verificati entro il primo periodo d'imposta per cui è stato richiesto l'accesso al regime SIIQ.

Si precisa che la riduzione a non più del 60% della partecipazione dell'Offerente nel capitale di Nova Re (al pari del ripristino del flottante) potrà aver luogo mediante riallocazione delle Azioni con collocamento pubblico o privato, o aumento di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione. Al riguardo si precisa che un eventuale aumento di capitale riservato causerebbe la diluizione degli azionisti, mentre la riallocazione delle Azioni potrebbe comportare un potenziale deprezzamento del titolo delle Azioni. Si informa tuttavia che le modalità concrete verranno comunicate non appena stabilite dall'Offerente.

L'opzione per il regime SIIQ comporta l'obbligo, ai sensi dell'articolo 1, comma 123, Legge 296/2006, in ciascun esercizio di distribuire ai soci almeno il 70% dell'utile disponibile derivante dalla gestione esente. Si tratta, in particolare, dell'utile disponibile derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIIQ e SIINQ (società d'investimento immobiliare non quotate) o da quote di partecipazione in fondi immobiliari con determinate caratteristiche.

#### **A.7 Comunicazioni o domande di autorizzazione richieste dalla normativa applicabile**

La promozione dell'Offerta non richiede l'ottenimento di alcuna autorizzazione.

#### **A.8 Dichiarazioni dell'Offerente in merito alla volontà di ripristinare o meno il flottante nel caso di superamento della soglia del 90% del capitale sociale dell'Emittente e in merito all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, primo comma, del Testo Unico**

Come meglio anticipato e specificato nelle Premesse e ai paragrafi A.5, A.6 e G.2, la creazione di una SIIQ rappresenta un obiettivo primario dell'Offerta, e pertanto l'Offerta non è finalizzata a pervenire alla revoca delle Azioni dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 2.5.1, comma 6 del Regolamento di Borsa Italiana, *“qualora sussista un obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, commi 1 e 2, del Testo Unico della Finanza, i titoli oggetto degli acquisti ai sensi di legge sono revocati dalla quotazione a decorrere dal giorno di borsa aperta successivo all'ultimo giorno di pagamento del corrispettivo, salvo che il soggetto obbligato ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del Testo Unico della Finanza abbia dichiarato che intende ripristinare il flottante”*.

Nel caso in cui, a seguito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere – tenuto conto delle Azioni possedute direttamente alla data di pubblicazione del Documento di Offerta e degli acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima entro il termine del Periodo di Adesione – una partecipazione superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, ma inferiore al 95%, l'Offerente dichiara sin d'ora l'intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni entro i successivi 90 giorni.

In tal caso, ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 40-bis, comma 1, lettera b), numero 2) del Regolamento Emittenti (cioè nel caso in cui l'Offerente venisse ad acquistare, per effetto delle adesioni all'Offerta o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima durante il Periodo di Adesione, almeno la metà delle Azioni Nova Re oggetto dell'Offerta), e tenuto conto che l'Offerente ha intenzione – nel caso di superamento della soglia del 90% del capitale sociale di Nova Re – di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni entro i successivi 90 giorni, i termini dell'Offerta saranno riaperti per cinque giorni ai sensi dell'art 40-bis del Regolamento Emittenti. Ai sensi dell'art. 40-bis, comma

3, lettera *a*) del Regolamento Emittenti, la riapertura dei termini dell'Offerta non troverà applicazione ove l'Offerente, almeno cinque giorni prima della fine del Periodo di Adesione, renda noto al mercato di aver acquisito almeno la metà delle Azioni Nova Re oggetto dell'Offerta.

Nel caso in cui, ad esito dell'Offerta l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima durante il Periodo di Adesione, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico, ma non si avvarrà del diritto di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 del Testo Unico, ferma restando anche in questo caso l'intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. In tal caso, ai sensi dell'art. 40-*bis*, comma 3, lettera *b*) del Regolamento Emittenti, la riapertura dei termini dell'Offerta non troverà applicazione.

L'Offerente comunicherà l'eventuale sussistenza dei presupposti di cui all'articolo 108 del Testo Unico nell'avviso sui risultati dell'Offerta, che sarà pubblicato a norma di quanto previsto nel successivo paragrafo F.3.

Il ripristino del flottante potrà aver luogo mediante riallocazione delle Azioni con collocamento pubblico o privato, o aumento di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione. Al riguardo si precisa che un eventuale aumento di capitale riservato causerebbe la diluizione degli azionisti, mentre la riallocazione delle Azioni potrebbe comportare un potenziale deprezzamento del titolo delle Azioni.

Si informa tuttavia che le modalità concrete di ripristino del flottante verranno comunicate non appena stabilite dall'Offerente.

Gli argomenti trattati nel presente paragrafo sono altresì oggetto di trattazione nel successivo paragrafo G.3.

#### **A.9 Dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di non avvalersi del Diritto di Acquisto ai sensi dell'art. 111 Testo Unico**

Come già specificato nel paragrafo A.8, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima durante il Periodo di Adesione, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico, mentre dichiara sin d'ora la propria volontà di non avvalersi del diritto di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 111 del Testo Unico. Gli argomenti trattati nel presente paragrafo sono altresì esposti al successivo paragrafo G.3.

#### **A.10 Sospensione e/o revoca dalla quotazione delle Azioni per scarsità del flottante e dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di ripristinare il flottante nel caso di mancato superamento della soglia del 90% del capitale sociale dell'Emittente**

Fermo restando quanto indicato nei precedenti paragrafi A.8 e A.9, nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale riapertura dei termini), si verificasse una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni, anche in considerazione dell'eventuale permanenza nell'azionariato dell'azionista Partimm S.r.l. che detiene una partecipazione pari all'11,89% del capitale sociale dell'Emittente, Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione e/o la revoca dalla quotazione delle azioni dell'Emittente ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento di Borsa, salvo che l'Offerente non decida di ripristinare un flottante idoneo ad assicurare un regolare andamento delle contrattazioni.

Qualora tale scarsità di flottante venisse a manifestarsi, l'Offerente dichiara sin d'ora la propria intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Come precisato nel precedente paragrafo A.8, il ripristino del flottante potrà aver luogo mediante riallocazione delle Azioni con collocamento pubblico o privato, o aumento di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione. Al riguardo si precisa che un eventuale aumento di capitale riservato causerebbe la diluizione degli azionisti, mentre la riallocazione delle Azioni potrebbe comportare un potenziale deprezzamento del titolo delle Azioni.

Si informa tuttavia che le modalità concrete di ripristino del flottante verranno comunicate non appena stabilite dall'Offerente.

#### **A.11 Potenziali conflitti di interesse**

Non ricorrono situazioni di conflitto di interesse tra l'Offerente, l'Emittente, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni e, in generale, i soggetti coinvolti nell'Operazione.

Pur non ritenendosi sussistere alcun concreto conflitto di interesse con l'Emittente, per quanto possa occorrere si segnala che, in data 29 dicembre 2015 il Consiglio di Amministrazione di Nova Re, a seguito delle dimissioni di due amministratori della Società, su indicazione di Sorgente SGR ha nominato per cooptazione i Signori Massimiliano Palermo (il quale è Direttore e Consigliere di Amministrazione di Sorgente Group S.p.A. nonché Consigliere di Amministrazione de Il Foglio Edizioni S.r.l., e quindi titolare di interessi rilevanti ai sensi dell'art. 2391 cod. civ.) e Antonio Caporale (il quale ricopre le seguenti cariche in società del Gruppo Sorgente: Presidente del Consiglio di Amministrazione di Sorgente REM S.p.A., Consigliere di Amministrazione di Archires S.r.l., Consigliere di Amministrazione de Il Foglio Edizioni S.r.l., nonché Amministratore Unico delle società Top Sun1 S.r.l., Top Sun 2 S.r.l. e Sun Energia S.r.l., interamente partecipate da Sorgente Rem S.p.A.; e delle Società Energetica Pezzullo S.r.l. e Società

Energetica Paglialonga S.r.l., partecipate da Sorgente Rem S.p.A. e dal Fondo Tiziano Comparto Venere gestito da Sorgente SGR S.p.A.).

Inoltre, come noto, Intermonte SIM S.p.A. agisce in qualità di Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni e, in relazione a tale ruolo, percepirà dei compensi e delle commissioni.

Intermonte SIM S.p.A., o società del gruppo di cui essa fa parte, nello svolgimento delle proprie attività ordinarie, possono: (i) prestare o aver prestato servizi di *investment banking* o altri servizi finanziari a favore dell'Emittente, dell'Offerente o soggetti coinvolti nell'Offerta o di società controllanti tali soggetti, dagli stessi controllate o agli stessi collegate; (ii) svolgere attività di intermediazione e/o *equity research* su strumenti finanziari dei predetti soggetti e/o detenere posizioni in tali strumenti finanziari.

## **A.12 Alternative per gli azionisti destinatari dell'Offerta**

### Possibili scenari per gli azionisti destinatari dell'Offerta

Si illustrano qui di seguito i possibili scenari per gli attuali titolari di Azioni in caso di adesione, o di mancata adesione, all'Offerta.

(i) *In caso di adesione all'Offerta:*

l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un Corrispettivo in contanti pari ad Euro 0,2585 (zero/2585) per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta ed acquistata.

(ii) *In caso di mancata adesione all'Offerta:*

(a) nel caso in cui l'Offerente venga a detenere, a seguito dell'Offerta, una partecipazione non superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, non sorgerà alcun obbligo di acquisto in capo all'Offerente; nel caso in cui si verificano le condizioni di cui al precedente paragrafo A.10, l'Offerente ha intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni;

(b) nel caso in cui, a seguito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere una partecipazione superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, ma inferiore al 95%, l'Offerente - come anticipato al paragrafo A.8 - dichiara sin d'ora l'intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni entro i successivi 90 giorni, e pertanto non sorgerà alcun obbligo di acquisto in capo all'Offerente;

(c) nel caso in cui l'Offerente venisse ad acquistare, per effetto delle adesioni all'Offerta o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima durante il Periodo di Adesione, almeno la metà delle Azioni Nova Re oggetto dell'Offerta, e tenuto conto che l'Offerente ha intenzione - nel caso di superamento della soglia del 90% del capitale sociale di Nova Re - di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare

andamento delle negoziazioni entro i successivi 90 giorni, i termini dell'Offerta saranno riaperti per cinque giorni ai sensi dell'art 40-*bis* del Regolamento Emittenti; il corrispettivo per le Azioni oggetto dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico sarà pari al Corrispettivo. Ai sensi dell'art. 40-*bis*, comma 3, lettera *a*) del Regolamento Emittenti, la riapertura dei termini dell'Offerta non troverà applicazione ove l'Offerente, almeno cinque giorni prima della fine del Periodo di Adesione, renda noto al mercato di aver acquisito almeno la metà delle Azioni Nova Re oggetto dell'Offerta;

- (d) nel caso in cui ad esito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico, mentre dichiara sin d'ora la propria volontà di non avvalersi del diritto di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 111 del Testo Unico. Pertanto, in tale scenario, gli azionisti di Nova Re che non abbiano aderito all'Offerta, avrebbero il diritto (ma non l'obbligo) di vendere all'Offerente le loro Azioni. Il corrispettivo per le Azioni oggetto dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico sarà pari al Corrispettivo. In tal caso, ai sensi dell'art. 40-*bis*, comma 3, lettera *b*) del Regolamento Emittenti, la riapertura dei termini dell'Offerta non troverà applicazione. Resta ferma anche in questo caso l'intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Come precisato nei precedenti paragrafi A.8 e A.10, si rammenta che il ripristino del flottante potrà aver luogo mediante riallocazione delle Azioni con collocamento pubblico o privato, o aumento di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione. Al riguardo si precisa che un eventuale aumento di capitale riservato causerebbe la diluizione degli azionisti, mentre la riallocazione delle Azioni potrebbe comportare un potenziale deprezzamento del titolo delle Azioni. Si informa tuttavia che le modalità concrete di ripristino del flottante verranno comunicate non appena stabilite dall'Offerente.

#### Riapertura dei termini

Conformemente a quanto previsto dall'Articolo 41 del Regolamento Emittenti, prima della Data di Pagamento, l'Offerente comunicherà i risultati dell'Offerta.

Nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, l'Offerente venisse ad acquistare, per effetto delle adesioni all'Offerta o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima durante il Periodo di Adesione, almeno la metà delle Azioni Nova Re oggetto dell'Offerta, e tenuto conto che l'Offerente ha intenzione – nel caso di superamento della soglia del 90% del capitale sociale di Nova Re – di ripristinare un flottante sufficiente ad

assicurare il regolare andamento delle negoziazioni entro i successivi 90 giorni, i termini dell'Offerta saranno riaperti per cinque giorni ai sensi dell'art 40-*bis* del Regolamento Emittenti.

La riapertura dei termini dell'Offerta non troverà applicazione ove l'Offerente, al termine del Periodo di Adesione, venga a detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente; in questo caso l'Offerente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico.

Parimenti, ai sensi dell'art. 40-*bis*, co. 3, lettera a) del Regolamento Emittenti, la riapertura dei termini dell'Offerta non troverà applicazione ove l'Offerente, almeno cinque giorni prima della fine del Periodo di Adesione, renda noto al mercato di aver acquisito almeno la metà delle Azioni Nova Re oggetto dell'Offerta.

### **A.13 Comunicato dell'Emittente**

Il Comunicato dell'Emittente contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione dell'Offerta è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 28 gennaio 2016 ed è allegato al presente Documento di Offerta nella sezione M, nonchè del parere degli amministratori indipendenti ai sensi dell'articolo 39-*bis* del Regolamento Emittenti.

Gli obblighi informativi nei confronti dei dipendenti o dei loro rappresentanti previsti dagli artt. 102, commi 2 e 5, e 103, comma 3-*bis*, del Testo Unico non si applicano all'Offerta in quanto la stessa è promossa da chi detiene la maggioranza dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria di Nova Re, come previsto dall'art. 101-*bis*, comma 3, del Testo Unico.

## **B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE**

### **B.1 - Informazioni relative alla società di gestione e all'Offerente**

Ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico un fondo comune di investimento è gestito da una società di gestione del risparmio: la società di gestione del risparmio che gestisce il Fondo Tintoretto Comparto Akroterion è Sorgente SGR.

I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative a Sorgente SGR e, di seguito, al Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, per conto e in nome del quale l'Offerta è promossa.

#### ***B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale della società di gestione***

La denominazione sociale della società di gestione è "Sorgente Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", una società per azioni di diritto italiano con sede legale in Roma, via Del Tritone n. 132; il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato è pari ad Euro 4.500.000,00, suddiviso in n. 4.500.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna.

#### ***B.1.2 Anno di costituzione e autorizzazione alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio***

Sorgente SGR è stata costituita in data 9 novembre 1999 e la durata è fissata sino al 31 dicembre 2100; è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia in data 30 gennaio 2001 ed è iscritta all'albo delle società di gestione del risparmio al n. 30 – Sezione gestori di FIA "sopra soglia", tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 35, comma 1, del Testo Unico.

#### ***B.1.3 Legislazione di riferimento e foro competente***

Sorgente SGR è costituita in conformità al diritto italiano e opera in base alla legislazione italiana.

#### ***B.1.4 Principali azionisti e patti parasociali***

Sorgente SGR è soggetta al controllo (solitario) e alla direzione e coordinamento di Sorgente Group S.p.A. Nell'esercizio dell'attività di gestione del risparmio (inclusa la gestione del Fondo Tintoretto e dei suoi Comparti) Sorgente SGR S.p.A. è dotata di piena discrezionalità ed indipendenza.

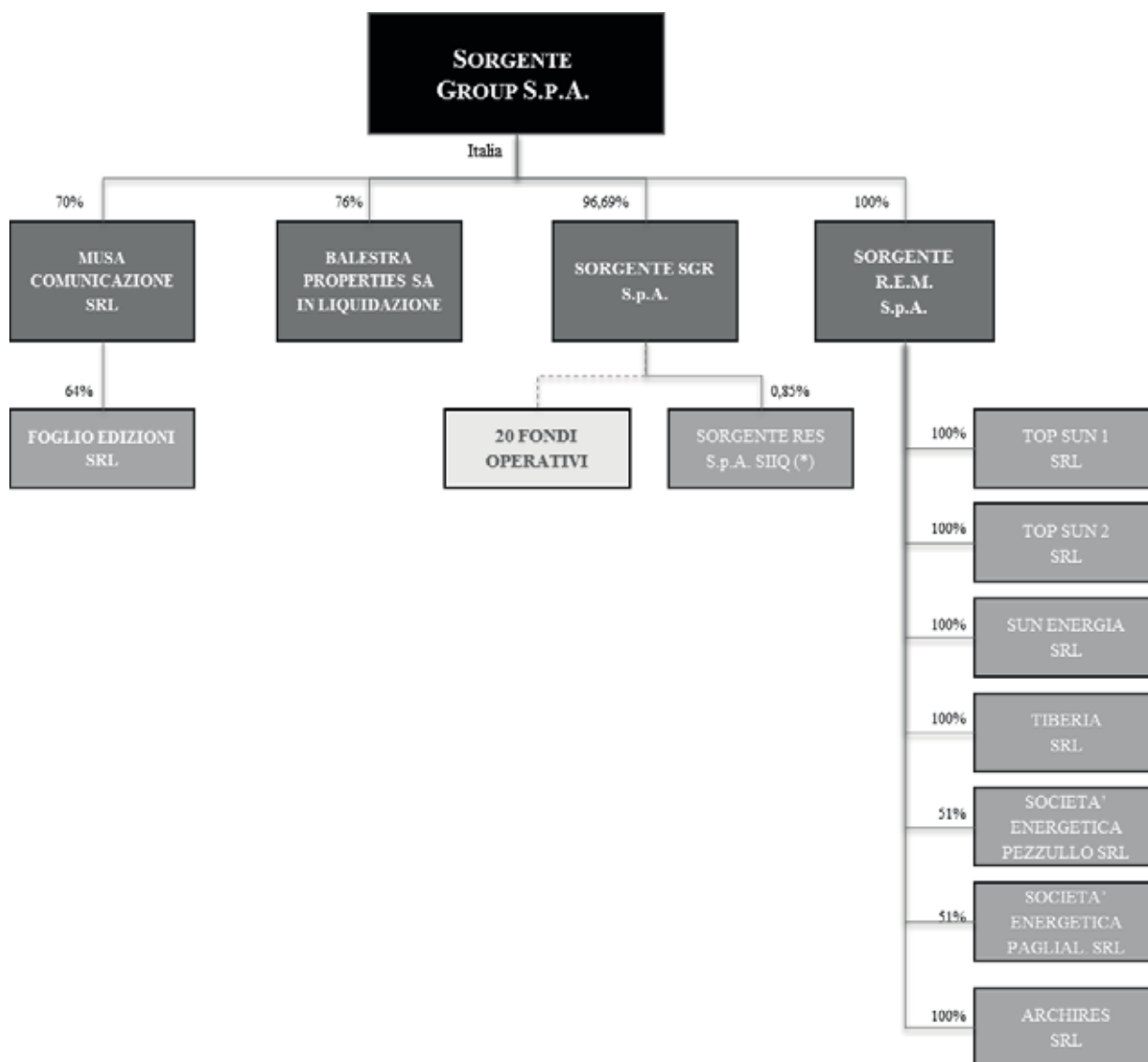
Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale di Sorgente SGR è posseduto da:

- 1) Sorgente Group S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Roma, Via del Tritone 132, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al registro delle Imprese di Roma n. 10166741008 - azionista di controllo;
- 2) Valter Mainetti nato a Roma il 28/10/1947 e residente in Roma, Via del Tritone, 132;

3) Veronica Mainetti nata a Roma il 26 giugno 1978 e residente in New York - NY 10013, 32 Greene Street.

**Percentuale del capitale sociale  
di Sorgente SGR detenuta**

Socio	
Sorgente Group S.p.A.	96,69%
Valter Mainetti	2,31%
Veronica Mainetti	1%



(\*) Il capitale sociale di Sorgente RES S.p.A. SIIQ è detenuto, oltre che da Sorgente SGR S.p.A. in proprio, dai seguenti Fondi dalla stessa gestiti: Fondo Donatello Comparto Puglia Due (1,69%); Fondo Donatello Comparto Tulipano (3,18%); Fondo Tiziano Comparto San Nicola (61,03%); Fondo Aida (16,37%).

Per completezza, si precisa che Sorgente Group S.p.A., a sua volta, è partecipata per il 34,50% da Valter Mainetti che ne detiene, altresì, lo 0,50% (tot. 35%) tramite Roma FID Società Fiduciaria S.p.A.; il restante 65% è detenuto dalla menzionata fiduciaria in forza di mandati riconducibili ad altri membri della Famiglia Mainetti, nessuno dei quali detiene il controllo solitario della Sorgente Group S.p.A.

### **B.1.5 Organi di amministrazione e controllo**

#### *Consiglio di Amministrazione*

Ai sensi dell'articolo 12 dello statuto sociale, Sorgente SGR è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri.

Il Consiglio di Amministrazione in carica alla data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta è stato nominato dall'assemblea di Sorgente SGR del 26 maggio 2015 e rimarrà in carica fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015 ed è così composto:

<b>Nome e cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>	<b>Data di nomina</b>
Carlo Santini	Presidente	Genova, 24/03/1937	26/05/2015
Valter Mainetti	Consigliere Delegato	Roma, 27/10/1947	26/05/2015
Carlo Gilardi	Consigliere	Spoletto, 17/11/1942	26/05/2015
Claudio Patalano	Consigliere	Napoli, 20/04/1947	26/05/2015
Giancarlo Zapponini	Consigliere	Roma, 01/06/1954	26/05/2015

Il Consigliere Delegato prof. Valter Mainetti è Amministratore Delegato di Sorgente Group S.p.A. e Presidente del Consiglio di Amministrazione di Sorgente RES S.p.A. SIIQ. Il Consigliere Delegato prof. Valter Mainetti è inoltre socio di Sorgente SGR S.p.A. e di Sorgente Group S.p.A.

Il Consigliere Claudio Patalano è CEO della Patalano & Associati, società cui è stato conferito da Sorgente SGR S.p.A. un mandato consulenziale per il coordinamento delle Funzioni di Controllo.

Oltre a quanto sopra precisato, alla data del Documento di Offerta nessuno degli altri membri del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente (i) ricopre cariche nell'ambito dell'Emittente e/o in società del Gruppo Sorgente, ed (ii) è titolare di interessenze economiche nell'Emittente e/o in società del Gruppo Sorgente.

I Consiglieri sono domiciliati per la carica presso Sorgente SGR S.p.A., Via del Tritone 132 – 00187 Roma.

#### *Collegio sindacale*

L'assemblea di Sorgente SGR del 26 maggio 2015 ha nominato un Collegio Sindacale che rimarrà in carica fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017. Il Collegio Sindacale è così composto:

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina
Carla Maria Melpignano	Presidente	Roma, 15/10/1963	26/05/2015
Federico Malorni	Sindaco effettivo	Roma, 08/05/1957	26/05/2015
Anna Maurano	Sindaco effettivo	Salerno, 30/06/1968	26/05/2015
Giancarlo Capizzi	Sindaco supplente	Roma, 13/08/1935	26/05/2015
Maurizio Bernardo	Sindaco supplente	Roma, 25/09/1958	26/05/2015

Il Presidente del Collegio Sindacale Carla Maria Melpignano è Sindaco Supplente di Sorgente RES S.p.A. SIIQ e Sorgente Group S.p.A.

Il Sindaco Effettivo Federico Malorni è Sindaco Supplente di Sorgente Group S.p.A.

Il Sindaco supplente dott. Maurizio Bernardo è Presidente del Collegio Sindacale di Sorgente Group S.p.A. e di Sorgente REM S.p.A., nonché Sindaco Unico di Archires S.r.l.

Oltre a quanto sopra precisato, alla data del Documento di Offerta nessuno degli altri membri del Collegio Sindacale dell'Offerente (i) ricopre cariche nell'ambito dell'Emittente e/o in società del Gruppo Sorgente, ed (ii) è titolare di interessenze economiche nell'Emittente e/o in società del Gruppo Sorgente.

#### **B.1.6 Sintetica descrizione delle attività di Sorgente SGR**

Sorgente SGR è primario *player* del mercato italiano dei FIA immobiliari, con un *asset under management* (AUM) al 30 giugno 2015 di ca 2,5 miliardi di euro ed un totale di 20 fondi operativi attualmente in gestione. Sorgente SGR, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 4 maggio 2012, ha istituito il Fondo immobiliare riservato di tipo chiuso Tintoretto, trasformandolo in Fondo multicomparto con delibera del 24 gennaio 2014.

Il patrimonio di ciascun Comparto può essere investito, *inter alia*, in partecipazioni, di minoranza o di maggioranza, in società immobiliari anche aventi ad oggetto l'attività di costruzione, quotate e non quotate, per tali intendendosi le partecipazioni in società che svolgono attività di valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili, fino al 100% del totale attività del Comparto stesso, anche di uno stesso emittente: in data 29 dicembre 2015 il Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto, nell'ambito della politica di investimento descritta, ha acquistato n. 10.839.151 azioni ordinarie di Nova Re: come già detto, l'acquisizione del controllo di Nova Re si inserisce in una operazione strategica per l'Offerente, nel contesto della quale è previsto che Nova Re mantenga lo *status* di società quotata e che sia chiesto l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento Immobiliare quotata (SIIQ).

### **B.1.7 Il Fondo Tintoretto Comparto Akroterion**

L'Offerente è il Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto – FIA italiano immobiliare riservato di tipo chiuso, multicomparto, istituito e gestito da Sorgente SGR (il “**Fondo Tintoretto**”).

Di seguito si riportano un quadro sintetico relativo alla normativa applicabile all'Offerente in quanto FIA italiano immobiliare di tipo chiuso e un riepilogo sulle caratteristiche principali del Fondo Tintoretto – Comparto Akroterion.

---

## **LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

---

Sorgente SGR S.p.A. provvede alla gestione del Fondo nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, delle disposizioni degli Organi di Vigilanza e del Regolamento del Fondo.

Quanto al quadro normativo di riferimento, si rammenta che in data 21 luglio 2011 è entrata in vigore la Direttiva 2011/61/UE (“AIFMD”) che ha armonizzato a livello comunitario la disciplina applicabile ai gestori (“GEFIA”) di fondi di investimento di tipo alternativo (“FIA”). La AIFMD introduce una disciplina europea comune applicabile a tutti i soggetti (i GEFIA, appunto), che gestiscono i FIA, nell’ambito dei quali rientrano anche, a tutti gli effetti, i fondi immobiliari gestiti dalla SGR, indipendentemente dal fatto che tali organismi siano di tipo aperto o chiuso e prescindendo dalla loro forma giuridica. I principali obiettivi che il legislatore europeo si è posto con l’emanazione della AIFMD sono:

- introdurre un’unica regolamentazione a livello europeo per tutti i GEFIA, sia quelli aventi sede legale in uno Stato membro (“GEFIA UE”), sia quelli aventi sede legale in un paese terzo (“GEFIA non UE”);
- creare un mercato interno per i GEFIA;
- facilitare la commercializzazione cross-border dei fondi alternative (“FIA”);
- aumentare la trasparenza del mercato europeo dei FIA, aprendo, in un secondo momento (2018), anche ai Paesi extra UE.

Per quanto attiene ai termini di recepimento della AIFMD nell’ordinamento italiano, si precisa che la AIFMD è stata recepita in Italia con il D. Lgs del 4 marzo 2014 n. 44, che ha modificato il TUF ed ha inoltre provveduto a ridefinire alcuni aspetti della disciplina del servizio di gestione collettiva del risparmio.

Il recepimento della AIFMD è stato completato da una serie di provvedimenti del Ministero dell’economia e delle finanze, della Banca d’Italia e della CONSOB:

1. Decreto del MEF del 5 marzo 2015, n. 30 recante “Regolamento attuativo dell'articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani”. Il Decreto è entrato in vigore il 3 aprile 2015;
2. il Provvedimento della Banca d’Italia e della CONSOB recante “Modifica del regolamento congiunto in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio, adottato con provvedimento 29 ottobre 2007 e successive modificazioni”. Il Provvedimento è entrato in vigore il 3 aprile 2015;
3. il Provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 recante “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”, il quale è entrato in vigore il 3 aprile 2015;

4. la Delibera dell'8 gennaio 2015 n. 19094 recante "Modifiche ai regolamenti di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernenti la disciplina degli emittenti e degli intermediari adottati rispettivamente con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e con delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007 e successive modificazioni", la quale si applica dal 3 aprile 2015;

nonché con i seguenti ulteriori interventi della Banca d'Italia:

- i. la Comunicazione del 25 marzo 2015. Recepimento della direttiva 2011/61/UE (AIFMD). Modifiche alla disciplina in materia di risparmio gestito. Adempimenti per le SGR che intendono essere iscritte all'albo della SGR come gestori di FIA.
- ii. la Comunicazione del 7 aprile 2015 sull'obbligo di partecipazione degli OICR alla Centrale dei rischi.

Si precisa che il Fondo Tintoretto – Comparto Akroterion è un c.d. "Organismo di investimento collettivo del risparmio" (OICR), così come definito dall'art. 1, comma 1, lett. k) del TUF, cioè un "*organismo istituito per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori mediante l'emissione e l'offerta di quote o azioni, gestito in monte nell'interesse degli investitori e in autonomia dai medesimi nonché investito in strumenti finanziari, crediti, inclusi quelli erogati a valere sul patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata*".

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 36, comma 4, del TUF, ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società; delle obbligazioni contratte per conto del fondo, la SGR risponde esclusivamente con il patrimonio del fondo medesimo. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La società di gestione del risparmio non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

Più in particolare, il Fondo Tintoretto – Comparto Akroterion è un FIA italiano immobiliare riservato di tipo chiuso, così come definito dall'art. 1, comma 1, lett. m-quater) del TUF e dall'art. 1, comma 1, lett. q) del Decreto Ministeriale n. 30 del 5 marzo 2015, attuativo dell'art. 39 del TUF, cioè un fondo "*la cui partecipazione è riservata a investitori professionali e alle categorie di investitori individuate dal regolamento*" del fondo, che investe in "*beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliare, parti di altri FIA immobiliari, anche esteri*".

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10 del Decreto Ministeriale n. 30 del 5 marzo 2015, il patrimonio del FIA è raccolto, secondo le modalità stabilite dal regolamento, mediante una o più emissioni di quote di eguale valore unitario. Il regolamento del FIA disciplina le modalità concernenti le emissioni successive alla prima. I partecipanti a un FIA chiuso o a un suo eventuale comparto versano un importo corrispondente al valore delle quote sottoscritte; tale importo può essere costituito da crediti certi, liquidi ed esigibili detenuti nei confronti del fondo; i partecipanti a un FIA riservato possono altresì sottoscrivere le quote del FIA riservato o di un suo comparto mediante conferimento di beni in natura o di crediti. I versamenti relativi alle quote o azioni sottoscritte devono essere effettuati entro il termine stabilito nel regolamento del FIA. Nel caso di FIA riservati, i versamenti possono essere effettuati in più soluzioni, a seguito di impegno del sottoscrittore a effettuare il versamento a richiesta del gestore in base alle esigenze di investimento del FIA medesimo.

---

## PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL COMPARTO AKROTERION

---

### **BANCA DEPOSITARIA**

*Caceis Bank Luxembourg, Milan Branch*

### **SOCIETA' DI REVISIONE**

*KPMG S.p.A.*

### **ESPERTO INDIPENDENTE**

*Achademia Real Estate S.r.l.*

### **DATA ISTITUZIONE E SOTTOSCRIZIONE QUOTE**

Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione del 4 maggio 2012.

La partecipazione al Fondo è riservata a investitori professionali di cui all'art. 1, comma 1, del decreto ministeriale n. 30 del 5 marzo 2015, attuativo dell'art. 39 del Testo Unico e successive modifiche ed integrazioni e ad investitori non professionali, purchè questi ultimi sottoscrivano quote di ciascun comparto per un importo complessivo non inferiore a euro 500.000,00 (cinquecentomila/00). Tale partecipazione per gli investitori non professionali non è frazionabile.

### **QUOTISTI**

Sorgente SGR ad oggi è l'unico sottoscrittore delle quote del Comparto Akroterion.

Si precisa che per tutto il termine di durata del Comparto le quote potranno essere trasferite, a qualsiasi titolo, a soggetti terzi, a condizione che questi rientrino nella categoria di investitori cui è riservato il Fondo Tintoretto sopra descritta (investitori professionali di cui all'art. 1, comma 1, del decreto ministeriale n. 30 del 5 marzo 2015, attuativo dell'art. 39 del Testo Unico, e investitori non professionali, purchè questi ultimi sottoscrivano quote del Comparto per un importo complessivo non inferiore a euro 500.000,00).

### **CARATTERISTICHE DEGLI INVESTIMENTI**

Il patrimonio del Comparto Akroterion è investito, anche indirettamente, in beni immobili e in diritti reali immobiliari con varia destinazione, sia residenziale che ad uso terziario, industriale, commerciale e direzionale, nonché turistico alberghiera, finalizzati ad un loro mantenimento in portafoglio per medio/lungo termine, realizzati e in buono stato, già locati o facilmente locabili per i quali il profilo di rendimento è determinato dal canone di locazione e dall'eventuale plusvalenza realizzabile, ovvero da ristrutturare/restaurare/mantenere, che, per peculiarità tecnico-strutturali e/o di localizzazione, si presentano con buoni potenziali di rivalutazione. Tali investimenti possono riguardare anche terreni dotati di concessione edilizia o di documento equipollente ed aree edificabili da sviluppare mediante interventi edilizi, azioni di valorizzazione e/o riqualificazione, con destinazione d'uso varia, che, per peculiarità tecnico-strutturali e/o di localizzazione, si presentano con buoni potenziali di rivalutazione.

Il Comparto investe prevalentemente in Italia e all'estero.

Gli investimenti possono essere effettuati anche indirettamente, tramite società destinate a perseguire finalità strumentali alle attività di investimento del Comparto, per l'attività di investimento immobiliare e di finanziamento interno delle stesse operazioni di investimento.

La gestione della liquidità, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente, viene effettuata in stretta correlazione con l'attività immobiliare del Comparto al fine di trarne il massimo vantaggio in termini di efficienza gestionale e di redditività.

L'impiego in strumenti finanziari derivati è previsto ai soli fini di copertura dei rischi.

### ***DURATA***

La durata del Comparto Akroterion è fissata in 30 (trenta) anni a decorrere dalla data di chiusura della prima sottoscrizione. La prima sottoscrizione del Comparto si è chiusa in data 8 aprile 2014.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR, su parere favorevole dell'Assemblea del Comparto, la durata del Comparto può essere prorogata fino al termine massimo consentito dalle norme vigenti.

### ***RICORSO ALL'INDEBITAMENTO***

Il Comparto Akroterion può assumere prestiti fino alla soglia massima del: (i) 90% del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e quote di fondi immobiliari; (ii) 80% del valore delle altre attività presenti nel patrimonio del comparto; (iii) 100% dell'IVA a credito (ovvero nei più ampi limiti eventualmente previsti dalle disposizioni *pro tempore* vigenti). Ha inoltre facoltà di concedere garanzie sui propri beni, per finalità connesse all'investimento e alla valorizzazione del proprio patrimonio.

### ***DISTRIBUZIONE DI PROVENTI DISTRIBUIBILI***

I proventi sono distribuibili su base annua agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 90° giorno dall'approvazione della relazione annuale da parte del Consiglio di Amministrazione; hanno diritto alla distribuzione dei proventi, in proporzione alle quote detenute, i partecipanti che risultino titolari delle quote alla data di messa in pagamento dei proventi stessi.

### ***RIMBORSI PARZIALI PRO QUOTA***

La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro quota a fronte di disinvestimenti o a fronte di eccessiva liquidità nel patrimonio del Comparto.

### ***GOVERNANCE***

#### **Assemblea di Comparto**

I partecipanti ai singoli Comparti si riuniscono in separate assemblee di Comparto (di seguito l'"Assemblea di Comparto") per deliberare sulle materie ad esse riservate dal regolamento del Fondo Tintoretto secondo i termini e le condizioni dallo stesso indicate.

L'Assemblea di Comparto è convocata dal consiglio di amministrazione della SGR tramite comunicazione di un avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare. L'avviso è inviato ai partecipanti mediante lettera raccomandata a.r. (e/o con mezzo equivalente che assicuri la prova della ricezione) almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'adunanza. L'avviso deve indicare il giorno, l'ora ed il luogo dell'adunanza, l'ordine del giorno ed ogni altra informazione che sia necessaria in relazione al diritto di intervento ed al diritto di voto. L'Assemblea di Comparto è inoltre convocata ogniqualvolta ne facciano richiesta tanti partecipanti che rappresentino almeno un decimo del valore delle quote in circolazione del Comparto di pertinenza e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare. L'Assemblea di Comparto è validamente costituita anche nel caso in cui non siano rispettate le formalità suddette purché sia rappresentato, anche per delega, il 100% (cento per cento) delle Quote e nessuno dei partecipanti si opponga alla trattazione degli argomenti.

Possono prendere parte all'Assemblea del Comparto i partecipanti che risultino titolari di Quote del Comparto di relativa pertinenza alla data dell'adunanza.

I partecipanti possono farsi rappresentare nelle riunioni dell'Assemblea di Comparto. La rappresentanza è sempre revocabile con atto che deve pervenire al rappresentante almeno il giorno precedente quello previsto per l'adunanza. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega. La rappresentanza non può essere conferita alla Società di Gestione, ai suoi soci, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti nonché alle società del gruppo della Società di Gestione, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.

L'Assemblea di Comparto è presieduta dal Presidente dell'Assemblea stessa, che sarà assistito dal segretario. Il Presidente dell'Assemblea di Comparto provvede agli adempimenti formali necessari alla convocazione dell'Assemblea, ne presiede lo svolgimento e cura la pubblicità delle relative deliberazioni. In particolare, spetta al Presidente dell'Assemblea di Comparto constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertarne la regolare costituzione, nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione nonché proclamarne l'esito. Le deliberazioni dell'Assemblea di Comparto devono constare da un verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario.

Ogni Quota di ciascun Comparto dà diritto ad un voto nell'Assemblea del Comparto di rispettiva pertinenza. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% del valore di tutte le quote in circolazione.

Le riunioni dell'Assemblea di Comparto potranno essere svolte anche per teleconferenza o videoconferenza, a condizione che a) tutti i partecipanti possano essere identificati, b) sia loro consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché ricevere, trasmettere o visionare documenti e c) sia garantita la contestualità dell'esame delle questioni trattate e della deliberazione; in tal caso, le riunioni dell'Assemblea di Comitato si considerano tenute nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

L'Assemblea di Comparto, con le maggioranze di cui sopra e fatte salve le diverse maggioranze previste per la sostituzione della Società di Gestione:

- a) elegge e revoca il Presidente dell'Assemblea di Comparto;
- b) nomina i membri del Comitato di Comparto;
- c) delibera le modifiche del presente Regolamento relative al singolo Comparto concernenti materie per le quali la normativa tempo per tempo vigente lo richieda;
- d) delibera negli altri casi previsti dal Regolamento.

Le deliberazioni dell'Assemblea del Comparto vengono portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della SGR, con comunicazione al Depositario.

### **Assemblea del Fondo**

I partecipanti al Fondo si riuniscono in un'unica assemblea (di seguito l'"Assemblea del Fondo") per deliberare sui punti di seguito indicati.

L'Assemblea del Fondo è convocata dal consiglio di amministrazione della SGR tramite spedizione di un avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare. L'avviso è

inviato ai partecipanti mediante lettera raccomandata a.r. (e/o con mezzo equivalente che assicuri la prova della ricezione) quindici giorni prima di quello fissato per l'adunanza. L'avviso deve indicare il giorno, l'ora ed il luogo dell'adunanza, l'ordine del giorno ed ogni altra informazione che sia necessaria in relazione al diritto di intervento ed al diritto di voto. L'Assemblea del Fondo è inoltre convocata ogniqualvolta ne facciano richiesta tanti partecipanti che rappresentino almeno un decimo delle quote del Fondo complessivamente emesse in circolazione e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare. L'Assemblea del Fondo è validamente costituita anche nel caso in cui non siano rispettate le formalità suddette purché sia rappresentato, anche per delega, il 100% (cento per cento) delle Quote e nessuno dei partecipanti si opponga alla trattazione degli argomenti.

Possono prendere parte all'Assemblea del Fondo i partecipanti che risultino titolari di Quote del Comparto di relativa pertinenza alla data dell'adunanza.

I partecipanti possono farsi rappresentare nelle riunioni dell'Assemblea del Fondo. La rappresentanza è sempre revocabile con atto che deve pervenire al rappresentante almeno il giorno precedente quello previsto per l'adunanza. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega. La rappresentanza non può essere conferita alla Società di Gestione, ai suoi soci, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti nonché alle società del gruppo della Società di Gestione, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.

L'Assemblea del Fondo è presieduta dal Presidente dell'Assemblea stessa, che sarà assistito dal segretario. Il Presidente dell'Assemblea del Fondo provvede agli adempimenti formali necessari alla convocazione dell'Assemblea, ne presiede lo svolgimento e cura la pubblicità delle relative deliberazioni. In particolare, spetta al Presidente dell'Assemblea del Fondo constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertarne la regolare costituzione, nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione nonché proclamare l'esito. Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare da un verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario.

Ogni Quota, di pertinenza di qualsiasi comparto, dà diritto ad un voto nell'Assemblea del Fondo. L'Assemblea delibera a maggioranza delle Quote dei partecipanti intervenuti. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% del valore delle quote in circolazione.

Le riunioni dell'Assemblea del Fondo potranno essere svolte anche per teleconferenza o videoconferenza, a condizione che a) tutti i partecipanti possano essere identificati, b) sia loro consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché ricevere, trasmettere o visionare documenti e c) sia garantita la contestualità dell'esame delle questioni trattate e della deliberazione; in tal caso, le riunioni dell'Assemblea del Fondo si considerano tenute nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

L'Assemblea del Fondo, con le maggioranze di cui sopra:

- a. elegge e revoca il Presidente dell'Assemblea del Fondo;
- b. delibera le modifiche del Regolamento, che non comportino esclusivamente la variazione delle caratteristiche specifiche del singolo Comparto, concernenti materie per le quali la normativa tempo per tempo vigente lo richieda;
- c. delibera negli altri casi previsti dal Regolamento.

L'istituzione di nuovi comparti, ai sensi del Regolamento, è esclusa dalle modifiche regolamentari ricondotte alla competenza deliberativa dell'Assemblea del Fondo.

Le deliberazioni dell'Assemblea del Fondo vengono portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della Società di Gestione con comunicazione al Depositario.

#### ***Nomina e composizione del Comitato di Comparto***

Il Consiglio di Amministrazione della SGR si avvale di un comitato consultivo (di seguito, "Comitato di Comparto") che delibera sulle materie e nei casi previsti dal Regolamento. Il Comitato di Comparto è istituito dalla SGR su richiesta di uno o più partecipanti che detengano, anche congiuntamente, almeno il 25% delle Quote del Comparto in circolazione, altrimenti per iniziativa della SGR.

Il Comitato di Comparto è composto di 5 membri.

Il Comitato di Comparto resta in carica per 3 (tre) anni e scade alla data di approvazione della relazione annuale della gestione del Comparto relativo all'ultimo esercizio della loro carica. I membri del Comitato di Comparto sono rieleggibili.

Il Consiglio di Amministrazione nomina 1 membro e convoca l'Assemblea di Comparto che nomina i rimanenti 4. Il Comitato elegge tra i suoi membri il Presidente e può eleggere un Segretario.

Le spese per la costituzione ed il funzionamento del Comitato di Comparto sono integralmente a carico del Comparto per quanto di rispettiva competenza.

L'intero Comitato di Comparto decade automaticamente e si procede alla nomina del nuovo Comitato di Comparto qualora:

- a) venga a mancare la maggioranza del Comitato;
- b) in seguito a delibera dell'Assemblea di Comparto.

#### ***Riunioni del Comitato di Comparto***

Il Comitato di Comparto si riunisce almeno 2 (due) volte l'anno e ogni qualvolta sia previsto dal Regolamento ovvero qualora il suo Presidente o il Consiglio di Amministrazione lo giudichi necessario. La prima convocazione è effettuata dal Consiglio di Amministrazione; successivamente la convocazione compete disgiuntamente al Presidente del Comitato di Comparto e al Consiglio di Amministrazione, anche su richiesta di almeno 2 (due) membri del Comitato di Comparto.

Le riunioni del Comitato di Comparto potranno essere svolte anche per teleconferenza o videoconferenza, a condizione che a) tutti i partecipanti possano essere identificati, b) sia loro consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché ricevere, trasmettere o visionare documenti e c) sia garantita la contestualità dell'esame delle questioni trattate e della deliberazione; in tal caso, le riunioni del Comitato si considerano tenute nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

I membri del Comitato di Comparto possono conferire delega per la partecipazione alle riunioni solo ad un altro membro del Comitato. La delega può essere rilasciata anche per più di una riunione, non può essere rilasciata con il nome del delegato in bianco ed è sempre revocabile. Il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega.

Per la validità delle riunioni del Comitato di Comparto è necessaria la presenza, anche per teleconferenza o videoconferenza, di almeno 3 dei componenti il Comitato stesso. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti.

Un membro del consiglio di amministrazione della SGR, dallo stesso indicato, avrà la facoltà di partecipare alle riunioni del Comitato di Comparto, in qualità di uditore ovvero al fine di illustrare al Comitato stesso le proposte del consiglio di amministrazione della SGR, a seconda dei casi. A tale fine, il Presidente del Comitato di Comparto invierà copia dell'avviso di convocazione delle riunioni del Comitato di Comparto al Presidente del consiglio di amministrazione della SGR nello stesso termine previsto per l'invio dell'avviso di convocazione agli altri componenti del Comitato. Il consiglio di amministrazione della SGR fornisce al Comitato di Comparto le informazioni circa le materie sulle quali il Comitato di Comparto è chiamato a deliberare. Il Presidente del Comitato di Comparto può richiedere al Presidente del consiglio di amministrazione della SGR notizie sull'andamento della gestione del Comparto.

Le deliberazioni del Comitato di Comparto dovranno essere assunte dal Comitato stesso nella riunione che dovrà tenersi entro e non oltre 7 (sette) giorni lavorativi decorrenti dalla data di convocazione del Comitato. Decorso tale termine senza che nessuna deliberazione sia stata adottata da parte del Comitato di Comparto, l'operazione, la proposta o l'attività sottoposta al Comitato di Comparto si intende approvata dal Comitato stesso.

#### ***Competenze del Comitato di Comparto***

Il Comitato di Comparto esprime il proprio parere preventivo ed obbligatorio, ma non vincolante con riferimento ai seguenti oggetti per quanto di competenza del Comparto:

- a) proposte di liquidazione anticipata del Comparto;
- b) in materia di rimborsi anticipati.

Su richiesta del consiglio di amministrazione della SGR, il Comitato di Comparto può altresì fornire il proprio parere al consiglio di amministrazione medesimo su altre materie rilevanti per la gestione del Comparto (c.d. parere facoltativo e non vincolante).

Si precisa che ad oggi il Comitato del Comparto Akroterion non è stato istituito.

#### ***AMMONTARE DEL PATRIMONIO***

L'ammontare del patrimonio del Comparto Akroterion alla data del 31 dicembre 2015 è di euro 9.475.167,86 (novemilioni quattrocentosettantacinquemilacentosessantasette/86 di euro) a fronte di n. 19 quote. L'ammontare del patrimonio del Comparto potrà essere incrementato mediante emissioni di Quote successiva alla prima per l'importo di volta in volta deliberato dal Consiglio di Amministrazione di Sorgente SGR.

Il Comparto Akroterion ha inizialmente ricevuto sottoscrizioni per Euro 7 milioni corrispondenti a n. 14 quote ciascuna del valore di Euro 500.000 da parte di Sorgente SGR S.p.A. (tali sottoscrizioni sono state richiamate e versate in due diversi momenti - 9 aprile 2014 e 16 dicembre 2014).

Nei primi mesi del 2015 sono state nuovamente aperte le sottoscrizioni per il periodo 15 aprile 2015 - 30 giugno 2015; l'importo offerto in sottoscrizione era pari a Euro 3.000.000 sulla base del NAV al 31 dicembre 2014. In data 30 giugno 2015, sono pervenute sottoscrizioni da parte di Sorgente SGR S.p.A. per ulteriori n. 5 quote per complessivi Euro 2.475.167,85 sulla base del NAV al 31 dicembre 2014. In data 14 luglio 2015 è stato effettuato il richiamo degli impegni e, in pari data, il sottoscrittore (Sorgente SGR S.p.A.) ha versato l'importo di Euro 75.168 mentre i restanti

Euro 2.400.000 sono stati compensati con un debito già in essere in capo al Comparto nei confronti della SGR per l'importo dalla stessa anticipato al Comparto nel corso del I semestre 2015.

### **COMPENSO DELLA SOCIETA' DI GESTIONE**

Il compenso spettante a Sorgente SGR per il Comparto Akroterion (di seguito, la "Commissione di Gestione per il Comparto Akroterion") è pari allo 0,8% (zero virgola otto per cento), calcolato, su base annua, sulla somma delle seguenti componenti:

a) valore complessivo delle attività del Comparto, come risultante dalla relazione annuale approvata, decrementato del valore delle partecipazioni in società immobiliari;

b) valore complessivo delle attività delle partecipazioni in società immobiliari, direttamente o indirettamente detenute dal Comparto, come risultante dal progetto di bilancio predisposto dall'organo amministrativo della società, nettato delle eventuali partecipazioni in società immobiliari e delle passività nei confronti del Comparto e/o della società controllante, e determinato valorizzando gli investimenti immobiliari, anche condotti in locazione finanziaria, al minore tra il valore base degli stessi assunto al momento dell'acquisizione della partecipazione nelle società immobiliari da parte del Comparto e il valore assegnato ai medesimi investimenti immobiliari da parte dell'Esperto Indipendente in sede di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comparto. Il valore complessivo delle attività, come sopra determinato, viene quindi moltiplicato per la percentuale di partecipazione che il Comparto detiene, direttamente o indirettamente, nel capitale della società immobiliare.

Le suddette componenti poste a base di calcolo della commissione devono, secondo le vigenti norme, essere depurate delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate sugli immobili, direttamente o indirettamente detenuti, rispetto al loro valore di acquisizione.

La commissione viene prelevata su base trimestrale e anticipata. Nel periodo di tempo successivo al richiamo degli impegni e fino all'approvazione della prima relazione annuale, la commissione è calcolata sul valore patrimoniale complessivo del Comparto sottoscritto e versato.

Alla data di approvazione di ciascuna relazione annuale, si determina il conguaglio rispetto agli importi già erogati fino a quella data dall'inizio dell'esercizio.

La SGR percepisce inoltre a titolo di commissione di performance, un ammontare pari al 20% del Reddito Finale in Eccesso del Comparto.

Il Reddito Finale in Eccesso si determina come differenza tra:

a) il Risultato Complessivo Finale del Comparto, dato dalla somma algebrica di:

- l'ammontare dell'Attivo Netto del Comparto liquidato;
- l'ammontare di tutti i proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali eventualmente effettuati, entrambi capitalizzati al 7% annuo composto, dalla data di distribuzione/rimborso fino alla data di approvazione del Rendiconto Finale di liquidazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

b) l'ammontare risultante dalla somma di tutte le emissioni di quote del Comparto, capitalizzate al 7% annuo composto, dalla data di emissione fino alla data di approvazione del Rendiconto Finale di Liquidazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

La commissione di performance, come sopra determinata, viene corrisposta alla Società di Gestione in unica soluzione contestualmente all'esecuzione del rimborso finale ai partecipanti del Comparto.

---

### ***B.1.8 Indicazione dei principi contabili adottati dall'Offerente***

Il Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, in quanto fondo immobiliare, è assoggettato alla normativa Banca d'Italia ed alle disposizioni dalla stessa emanate in materia di prospetti contabili degli OICR.

Come già esposto in precedenza il Comparto ha avviato l'operatività nel corso del 2014 ed ha quindi redatto, ad oggi, una Relazione Semestrale al 30 giugno 2014, una Relazione Semestrale al 30 giugno 2015 ed un Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2014. Tali documenti sono stati redatti ai sensi dell'art. 2 del Regolamento approvato con Decreto del Ministero del Tesoro n. 228 del 24 maggio 1999 in attuazione dell'art. 37 del Testo Unico e predisposti sulla base dei criteri di valutazione dettati dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 (per la Relazione Semestrale al 30 giugno 2014 e per il Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2014) e dal recente Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (per la Relazione Semestrale al 30 giugno 2015).

Il Rendiconto di Gestione include la Situazione Patrimoniale, la Sezione Reddittuale, la Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione degli Amministratori della Sorgente SGR S.p.A. quale responsabile dell'attività gestoria del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion.

Le Relazioni Semestrali al 30 giugno 2014 ed al 30 giugno 2015 includono la Situazione Patrimoniale e la Nota Illustrativa.

### ***B.1.9 Situazione patrimoniale ed economica dell'Offerente***

Si riportano di seguito la Situazione Patrimoniale e la Sezione Reddittuale dell'Offerente al 31 dicembre 2014 come risultante dall'ultimo Rendiconto di Gestione; per quanto riguarda invece il 30 giugno 2015 si riporta la Situazione Patrimoniale, quale risulta dalla Relazione Semestrale alla stessa data, ed una tabella di sintesi dei dati economici.

**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2014**

<b>RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE MULTICOMPARTO SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO TINTORETTO COMPARTO AKROTERION AL 31/12/2014 SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>			
<i>ATTIVITA'</i>	Situazione al 31/12/2014 (*)		
	Valore complessivo	In %	dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>6.959.628</b>		<b>96,62%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>6.959.628</b>		<b>96,62%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	3.719.628		51,64%
A2. Partecipazioni non di controllo	3.240.000		44,98%
A3. Altri titoli di capitale			
A4. Titoli di debito			
A5. Parti di O.I.C.R.			
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
<b>Strumenti finanziari derivati</b>			
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			
<b>C. CREDITI</b>			
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>			
<b>E. ALTRI BENI</b>			
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>240.859</b>		<b>3,34%</b>
F1. Liquidità disponibile	240.859		3,34%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare			
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>2.720</b>		<b>0,04%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate			
G2. Ratei e risconti attivi			
G3. Risparmio di imposta			
G4. Altre			
G5. Credito Iva	2.720		0,04%
G6. Finanziamenti a società partecipate			
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>7.203.207</b>		<b>100%</b>
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>			
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>			
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>			
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>			
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>272.737</b>		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	45.634		
M2. Debiti di imposta			
M3. Ratei e risconti passivi			
M4. Altre	227.103		
M5. Debiti per cauzioni ricevute			
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>272.737</b>		
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL COMPARTO</b>	<b>6.930.470</b>		
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>14</b>		
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>495.033,571</b>		
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>0</b>		

(\*) Non è stata inserita la comparazione con il 31/12/2013 in quanto il Comparto ha iniziato l'operatività il 9 aprile 2014.

## SEZIONE REDDITUALE AL 31 DICEMBRE 2014

<b>RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE                      MULTICOMPARTO SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO TINTORETTO COMPARTO AKROTERION AL                      31/12/2014                      SEZIONE REDDITUALE (*)</b>		
	Rendiconto al 31/12/2014	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>		<b>13.179</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		
A1. PARTECIPAZIONI		
A1.1 dividendi e altri proventi		
A1.2 utili/perdite da realizzi		
A1.3 plus/minusvalenze	13.179	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI		
A2.1 dividendi e altri proventi		
A2.2 utili/perdite da realizzi		
A2.3 plus/minusvalenze		
<b>Strumenti finanziari quotati</b>		
<b>Strumenti finanziari derivati</b>		
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>13.179</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		
<b>C. CREDITI</b>		
<b>Risultato della gestione crediti</b>		
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>		
<b>E. ALTRI BENI</b>		
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>13.179</b>
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>		
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>		
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>13.179</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		
H1 INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1.1 Su finanziamenti ipotecari		
H1.2 Su altri finanziamenti		
H2 ALTRI ONERI FINANZIARI		
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>13.179</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(116.497)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(73.634)	
I2. Commissioni Banca Depositaria	(14.560)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(5.500)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico		
I5. Altri oneri di gestione	(22.803)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>33.788</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	93	
L2. Altri ricavi	35.678	
L3. Altri oneri	(1.983)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>(69.530)</b>
<b>M. IMPOSTE</b>		
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>(69.530)</b>

(\*) La sezione reddituale riguarda il periodo dal 9 aprile 2014, data di inizio operatività, al 31 dicembre 2014.

Al 31 dicembre 2014 il valore della quota risulta pari a Euro 495.033,571 con un decremento dello 0,99% rispetto all'avvio.

Il patrimonio del Comparto al 31 dicembre 2014 è rappresentato da una partecipazione di controllo in una società immobiliare estera ed una di minoranza in una società immobiliare italiana.

In particolare trattasi delle seguenti partecipazioni:

- Sherry Park LLC	€ 3.719.628
- Akron SaS di Sorgente REM S.p.A.	€ 3.240.000

La Sherry Park LLC è una partecipazione di controllo (100% del capitale sociale) in società immobiliare acquisita il 23 dicembre 2014 al prezzo di USD 4.500.000. La partecipata è proprietaria di due appartamenti ubicati nel complesso immobiliare “The Sherry Netherland Building”, collocato al 781 di Fifth Avenue, in New York.

La Akron S.a.S. di Sorgente REM S.p.A., acquistata il 9 aprile 2014, è invece una partecipazione non di controllo in quanto posseduta al 10%. La società è proprietaria di un terreno non edificato dotato di potenzialità edificatoria da realizzare sulle aree di trasformazione di Paglian Casale e Ponte Galeria in Roma.

Dal lato del passivo al 31 dicembre 2014 risultano debiti vari per €272.737 di cui €205.914, corrispondenti a \$ 250.000 convertiti al tasso di cambio USD/Euro del 31 dicembre 2014 (pari a 1,2141), relativi al saldo prezzo dovuto a fronte dell’acquisto di una delle due partecipazioni detenute. Tale debito è nei confronti di Sorgente Group S.p.A. che controlla al 100% Sorgente SGR S.p.A..

Il risultato dell’esercizio è una perdita di importo pari a Euro 69.530 che deriva dalla somma algebrica delle diverse componenti di costo e di ricavo.

Tra le componenti di ricavo si segnalano principalmente la plusvalenza sul valore delle partecipazioni (Euro 13.179) e gli altri ricavi riconducibili principalmente alle plusvalenze su cambi (Euro 35.677) derivanti dall’adeguamento al 31 dicembre 2014 del valore della partecipazione nella Sherry Park LLC.

Tra le componenti negative di reddito si segnalano invece gli oneri di gestione (Euro 116.497) come previsto dal Regolamento del Comparto.

Il Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2014 è stato sottoposto a revisione contabile da parte della KPMG S.p.A., società di revisione della SGR per il periodo 2010-2018 come da incarico conferito dall’Assemblea dei Soci in data 14 maggio 2010 integrato con lettera di incarico del 24 luglio 2014 riferita al Fondo Tintoretto ed ai singoli Comparti che ne fanno parte.

La Relazione è stata emessa in data 28 marzo 2015 (Relazioni ai sensi dell’art. 14 del D. Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39 e art. 9 del D. Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58).

**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30 GIUGNO 2015**

<b>RELAZIONE SEMESTRALE DEL FIA ITALIANO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO</b> <b>TINTORETTO</b> <b>COMPARTO AKROTERION AL 30 GIUGNO 2015</b> <b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>				
	Situazione al 30/06/2015		Situazione al 31/12/2014	
	Valore complessivo	In % dell'attivo	Valore complessivo	In % dell'attivo
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>7.283.257</b>	<b>70,01%</b>	<b>6.959.628</b>	<b>96,62%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>7.283.257</b>	<b>70,01%</b>	<b>6.959.628</b>	<b>96,62%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	4.043.257	38,87%	3.719.628	51,64%
A2. Partecipazioni non di controllo	3.240.000	31,15%	3.240.000	44,98%
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>2.902.000</b>	<b>27,90%</b>		
B1. Immobili dati in locazione				
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	2.902.000	27,90%		
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>198.968</b>	<b>1,91%</b>	<b>240.859</b>	<b>3,34%</b>
F1. Liquidità disponibile	198.968	1,91%	240.859	3,34%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>18.722</b>	<b>0,18%</b>	<b>2.720</b>	<b>0,04%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi				
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre				
G5. Credito Iva	18.722	0,18%	2.720	0,04%
G6. Finanziamenti a società partecipate				
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>10.402.947</b>	<b>100%</b>	<b>7.203.207</b>	<b>100%</b>
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>				
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>437.643</b>			
H1. Finanziamenti ipotecari	437.643			
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri (leasing, finanziamenti chirografari)				
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>				
L1. Proventi da distribuire				
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>2.733.348</b>		<b>272.737</b>	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	13.051		45.634	
M2. Debiti di imposta				
M3. Ratei e risconti passivi	207			
M4. Altre	2.720.090		227.103	
M5. Debiti per cauzioni ricevute				
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>3.170.991</b>		<b>272.737</b>	
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL COMPARTO</b>	<b>7.231.956</b>		<b>6.930.470</b>	
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>14</b>		<b>14</b>	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>516.568,286</b>		<b>495.033,571</b>	

**DATI DI SINTESI ECONOMICI AL 30 GIUGNO 2015**

<b>Dati economici</b>	<b>30/06/2015</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>Variazione percentuale</b>
<b>Strumenti finanziari di cui:</b>	€ 8.271		n.s.
- Partecipazioni	€ 8.271		n.s.
<b>Immobili di cui:</b>	€ 83.063		n.s.
- Plus/Minusvalenze	€ 139.039		n.s.
- Oneri per la gestione di beni immobili totali	(€55.976)		n.s.
<b>Oneri finanziari</b>	(€1.769)		n.s.
<b>Oneri di gestione</b>	(€85.918)	(€29.599)	n.s.
<b>Altri ricavi ed oneri</b>	€ 297.839		n.s.
<b>UTILE / PERDITA DEL PERIODO</b>	€ 301.486	(€29.599)	n.s.

*n.s.: non significativo.*

Il valore complessivo netto del Comparto al 30 giugno 2015 è pari a €7.231.956 e determina un valore unitario delle quote pari a €516.568,286 (€495.033,571 al 31 dicembre 2014) con un incremento nel valore della quota del 4,35% rispetto al 31 dicembre 2014 e un incremento del 4,19% rispetto al 30 giugno 2014.

Il risultato di periodo è positivo ed è pari a Euro 301.486. Tale risultato deriva dalla somma algebrica delle diverse componenti di costo e di ricavo nonché dalle valutazioni del portafoglio immobili, detenuto direttamente e indirettamente.

La valutazione del portafoglio immobiliare ha fatto emergere complessivamente plusvalenze sulle partecipazioni immobiliari detenute per Euro 8.271 e plusvalenze sugli immobili detenuti direttamente per Euro 139.039.

Sul lato dei costi hanno influito gli oneri per la gestione degli immobili pari a Euro 55.976 (inclusa IMU e TASI), gli oneri finanziari per Euro 1.769, gli oneri di gestione per Euro 85.918 (comprensivi tra l'altro della commissioni di gestione, pari a Euro 49.868, commissione depositario Euro 10.000 e per esperti indipendenti pari a Euro 4.525).

La voce "Altri ricavi ed oneri" ricavi pari ad Euro 297.839 accoglie l'effetto cambio netto emerso dalla conversione delle poste in valuta.

Il patrimonio del Comparto al 30 giugno 2015 è rappresentato da due partecipazioni già detenute al 31 dicembre 2014 (Sherry Park LLC e Akron SaS di Sorgente REM S.p.A.) e da un immobile acquistato, in data 20 gennaio 2015 (trattasi di una suite all'interno di una struttura alberghiera sita in Cortina d'Ampezzo – BL - avente destinazione turistico-alberghiera).

Il Comparto al 30 giugno 2015 presenta le seguenti passività:

Finanziamenti ipotecari € 437.643

Tale importo corrisponde al debito residuo (in linea capitale) del mutuo ipotecario in essere con la banca finanziatrice Unicredit S.p.A. riferito all'unico immobile detenuto direttamente di cui sopra.

Altre passività € 2.733.348

Tale voce ricomprende:

<b>Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati</b>	<b>€13.051</b>	
_____		€13.051
<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>€207</b>	
_____		€207
<b>Altre</b>	<b>€2.720.090</b>	
_____		€546
_____		€269.263
_____		€30.778
_____		€2.419.503
<b>Totale Altre passività</b>		<b>€2.733.348</b>

Il saldo della voce “debiti diversi” è costituito principalmente dall’importo di € 2.400.000 ricevuto da Sorgente SGR S.p.A. come anticipo in conto futuro su sottoscrizioni. Tale importo, nel mese di luglio 2015, è stato oggetto di compensazione con il credito per il richiamo delle quote a seguito di nuove sottoscrizioni fatte dalla SGR nel Comparto.

Il saldo dei debiti verso fornitori comprende il debito di €203.931 nei confronti di Sorgente Group S.p.A. per l’acquisto della Sherry Park LLC già in essere al 31 dicembre 2014.

#### ***B.1.10 Andamento recente***

Salvo quanto riportato e fatte salve le attività relative alla presentazione dell’Offerta, nel periodo intercorrente tra la data del 30 giugno 2015 e la data di pubblicazione del presente Documento d’Offerta non si sono registrati fatti che assumono rilevanza ai fini della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell’Offerente.

## **B.2 - Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'offerta**

Le informazioni contenute in questo paragrafo B.2 sono tratte esclusivamente dai dati resi pubblici dall'Emittente e da altre informazioni pubblicamente disponibili.

I documenti relativi all'Emittente sono pubblicati sul sito *internet* [www.novare.it](http://www.novare.it).

### ***B.2.1 Denominazione sociale, forma giuridica e sede sociale***

La denominazione sociale dell'Emittente è “Nova Re S.p.A.”, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR in qualità di gestore – dotato di piena discrezionalità e indipendenza – del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion.

L'Emittente è una società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Milano, Via Vittor Pisani, 19, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al numero 00388570426.

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

### ***B.2.2 Capitale sociale***

Il capitale sociale sottoscritto e versato dell'Emittente è pari ad Euro 2.045.726,00 (duemilioni quarantacinquemila settecentoventisei e zero centesimi) diviso in n. 13.500.000 (tredicimilioni cinquecentomila) azioni ordinarie senza valore nominale. Si segnala che le Azioni sono quotate sul MTA dal 1998.

Non risultano emesse azioni di categoria diversa rispetto a quelle ordinarie. L'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili in azioni, né sussiste alcun impegno per l'emissione di obbligazioni e alcuna delega che attribuisca al consiglio di amministrazione il potere di deliberare l'emissione di obbligazioni convertibili in azioni.

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, l'Emittente non detiene Azioni proprie e non ha assunto delibere relative all'acquisto di Azioni proprie.

### ***B.2.3 Soci rilevanti***

Sulla base delle comunicazioni diffuse ai sensi dell'articolo 120, comma 2, del Testo Unico, alla data del presente Documento di Offerta risultano detenere partecipazioni dirette superiori al 5% (tenuto conto della qualifica di PMI dell'Emittente ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. *w-quater.1*, del TUF) nel capitale sociale dell'Emittente i seguenti soggetti:

- l'Offerente, gestito da Sorgente SGR, risulta detenere una partecipazione pari all'80,29% del capitale sociale dell'Emittente;

- Partimm S.r.l. risulta detenere una partecipazione pari all'11,89% del capitale sociale dell'Emittente.

In relazione a quanto precede, si ricorda che l'Offerente controlla di diritto ai sensi dell'articolo 93 del TUF l'Emittente, in quanto dispone della maggioranza di voti esercitabili nell'assemblea ordinaria di Nova Re.

#### **B.2.4 Organi di amministrazione e controllo**

##### *Consiglio di Amministrazione*

Ai sensi dell'artt. 15 e 16 dello statuto sociale, l'Emittente è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 3 (tre) a 9 (nove) membri. Gli amministratori restano in carica per tre esercizi salvo diverso ed inferiore periodo determinato dall'assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili.

Cinque membri del Consiglio di Amministrazione, in carica alla data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta, sono stati nominati dall'assemblea del 28 aprile 2015. Due membri del Consiglio di Amministrazione, in carica alla data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta, sono stati nominati per cooptazione in data 29 dicembre 2015.

Il Consiglio di Amministrazione risulta quindi composto da 7 membri, la maggioranza dei quali indipendenti ai sensi di legge e del "Codice di Autodisciplina delle Società Quotate", come indicato nella tabella che segue:

<b>Nome e cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>	<b>Data di nomina</b>
Scarsi Giovanni Pio	Presidente (non esecutivo) del Consiglio di Amministrazione	Predosa (AL), 3 aprile 1940	28 aprile 2015
Cepi Anna Maria	Consigliere (indipendente)	Cengio (SV), 25 settembre 1942	28 aprile 2015
Pontiggia Anna Maria	Consigliere (indipendente)	Milano, 10 gennaio 1962	28 aprile 2015
Morelli Bruno	Consigliere (indipendente)	Sorrento (NA), 5 maggio 1946	28 aprile 2015
Ragno Luigi	Consigliere (indipendente)	Messina, 2 gennaio 1962	28 aprile 2015
Caporale Antonio	Consigliere (non esecutivo) con deleghe	Roma, 20 gennaio 1951	29 dicembre 2015
Palermo Massimiliano	Consigliere (esecutivo) con deleghe gestorie	Roma, 14 agosto 1976	29 dicembre 2015

Ad eccezione dei Sigg.ri Antonio Caporale e Palermo Massimiliano nominati per cooptazione alla carica di

amministratore in data 29 dicembre 2015, gli amministratori attualmente in carica sono tratti dalla lista depositata da Aedes S.p.A., depositata presso la sede sociale in data 3 aprile 2015, pubblicata in data 7 aprile 2015 e presentata all'assemblea dell'Emittente del 28 aprile 2015.

Come già noto al mercato (cfr. comunicato dell'Emittente del 29 dicembre 2015, sezione M, Appendice 3), sempre in data 29 dicembre 2015 il Consiglio di Amministrazione della Società, dopo aver preso atto delle dimissioni rassegnate con efficacia immediata nel contesto dell'operazione dall'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda e dal Consigliere Ruggero Bimbati, ha deliberato di cooptare alla carica di Consigliere Antonio Caporale (Amministratore non esecutivo e non indipendente) e Massimiliano Palermo (Consigliere con deleghe), conferendo al primo compiti generali di supervisione sugli affari legali e societari e al secondo deleghe di potere coerenti con l'attuale operatività della Società. In pari data sono altresì pervenute alla Società, sempre nel contesto dell'operazione, le dimissioni del Presidente del Consiglio d'Amministrazione Pio Giovanni Scarsi, nonché dei Consiglieri Anna Maria Ceppi, Bruno Morelli, Anna Maria Pontiggia e Luigi Ragno (Amministratori non esecutivi e indipendenti), che saranno efficaci alla data dell'Assemblea degli Azionisti chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio 2015, in occasione della quale dovrà pertanto procedersi al rinnovo dell'intero organo amministrativo.

Come già anticipato nel paragrafo A.11:

- il Consigliere Massimiliano Palermo è Direttore e Consigliere di Amministrazione di Sorgente Group S.p.A. nonché Consigliere di Amministrazione de Il Foglio Edizioni S.r.l.;
- il Consigliere Antonio Caporale è Presidente del Consiglio di Amministrazione di Sorgente REM S.p.A., Consigliere di Amministrazione di Archires S.r.l., Consigliere di Amministrazione de Il Foglio Edizioni S.r.l., nonché Amministratore Unico delle società Top Sun1 S.r.l., Top Sun 2 S.r.l. e Sun Energia S.r.l., interamente partecipate da Sorgente Rem S.p.A.; e delle Società Energetica Pezzullo S.r.l. e Società Energetica Paglialonga S.r.l., partecipate da Sorgente Rem S.p.A. e dal Fondo Tiziano Comparto Venere gestito da Sorgente SGR S.p.A.

Il Consigliere Antonio Caporale non detiene interessenze economiche in Nova Re S.p.A. e nel Gruppo Sorgente, salvo l'attività di consulenza continuativa svolta a favore del Gruppo Sorgente, nella sua qualità di titolare dello Studio Legale Caporale & Associati.

Oltre a quanto sopra precisato, alla data del Documento di Offerta nessuno degli altri membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente (i) ricopre cariche in società del Gruppo Sorgente, ed (ii) è titolare di interessenze economiche nell'Emittente e/o in società del Gruppo Sorgente.

#### *Collegio Sindacale*

Ai sensi dell'articolo 22 dello statuto sociale, il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e due supplenti.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente in carica alla data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta è stato nominato dall'assemblea del 27 giugno 2014, rimarrà in carica fino alla approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016, e risulta composto come indicato nella tabella che segue:

<b>Nome e cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>	<b>Data di nomina</b>
Marrazza Marino	Presidente del Collegio Sindacale.	Brindisi, 30 giugno 1958	27 giugno 2014
Ferraioli Antonio	Sindaco effettivo.	Nocera Inferiore (SA), 12 giugno 1962	27 giugno 2014
Converti Giuliana Maria	Sindaco effettivo.	Auranzo (BL), 21 giugno 1970	27 giugno 2014
Sorci Roberto	Sindaco supplente.	Roma, 7 giugno 1957	27 giugno 2014
Dallavalle Elisabetta	Sindaco supplente.	Stradella (PV), 16 giugno 1972	27 giugno 2014

I componenti del Collegio Sindacale sono stati tratti dalla lista depositata da Aedes S.p.A. presso la sede sociale in data 29 maggio 2014, pubblicata in data 3 giugno 2014 e presentata all'assemblea dell'Emittente del 27 giugno 2014.

Alla data del Documento di Offerta nessuno dei membri del Collegio Sindacale dell'Emittente (i) ricopre cariche in società del Gruppo Sorgente, ed (ii) è titolare di interessenze economiche nell'Emittente e/o in società del Gruppo Sorgente.

#### *Società di revisione*

Reconta Ernst & Young S.p.A., è la società incaricata dell'attività di revisione contabile dei bilanci di esercizio e consolidato dell'Emittente fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016.

L'incarico è stato conferito dall'assemblea dell'Emittente in data 3 giugno 2008.

#### ***B.2.5 Andamento recente e prospettive***

Si forniscono di seguito alcune informazioni patrimoniali, economiche e finanziarie di Nova Re tratte dal bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 (anche in confronto con i dati 2013), dalla Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2015 e dal Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015.

La Relazione finanziaria annuale dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 17 marzo 2015, presentata all'assemblea degli azionisti in data 28 aprile 2015 e assoggettata a revisione legale da parte della società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A., la quale ha emesso la propria relazione senza rilevi in data 3 aprile 2015, richiamando quanto contenuto nelle Note Illustrative in merito alle considerazioni sulla continuità aziendale.

La Relazione finanziaria semestrale dell'Emittente al 30 giugno 2015 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 4 agosto 2015 e pubblicata il 5 agosto 2015 unitamente alla Relazione sul bilancio semestrale abbreviato rilasciata dalla società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A., la quale ha espresso un giudizio senza rilievi ed ha richiamato quanto contenuto nella nota esplicativa in merito alle considerazioni sulla continuità aziendale e sull'evoluzione prevedibile della gestione.

Il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 10 novembre 2015 e pubblicato in pari data.

Tutte le menzionate relazioni finanziarie sono disponibili sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato IInfo all'indirizzo [www.linfo.it](http://www.linfo.it), ai quali si rinvia per ulteriori dettagli.

Come già anticipato nel precedente paragrafo A.2, alla data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta, l'Emittente si trova nella situazione di cui all'art. 2446, co. 1, cod. civ., in quanto il bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 – che evidenzia perdite cumulate (inclusi i periodi precedenti) al 31 dicembre 2014 pari ad Euro 1.406.404 – ha riportato perdite superiori al terzo del capitale sociale (il patrimonio netto al 31 dicembre 2014 risulta ridotto ad Euro 1.039.322 rispetto all'ammontare del capitale sociale pari ad Euro 2.045.726,00, con una diminuzione del capitale sociale stesso di oltre un terzo, concretando quindi i presupposti di cui all'art. 2446 cod. civ.).

L'Assemblea dei soci di Nova Re in data 28 aprile 2015, (i) preso atto della situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2014 quale risultante dal bilancio dell'esercizio 2014, ed (ii) esaminate la Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ., dell'art. 125-ter del TUF e degli artt. 74 e 84-ter del Regolamento Emittenti, nonché le Osservazioni del Collegio Sindacale, ha deliberato di rinviare l'adozione di opportuni provvedimenti nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 2446 del cod. civ..

Alla data del 30 settembre 2015 il patrimonio netto dell'Emittente (quale risulta dal Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015) risulta positivo per 583 migliaia di Euro (1.039 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014). Al 30 settembre 2015, per effetto delle perdite cumulate sino a tale data, la Società continua a trovarsi nella fattispecie prevista dall'art. 2446 cod. civ.

Si precisa che l'Assemblea dell'Emittente, successivamente al 28 aprile 2015 e sino alla data odierna, non ha adottato alcuna delibera di modifica del capitale sociale.

Conseguentemente, l'Assemblea dei Soci che approverà il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 sarà chiamata, ai sensi dell'art. 2446, comma 2, cod. civ., a ridurre il capitale in proporzione delle perdite accertate (ove le perdite non risultino diminuite a meno di un terzo del capitale).

Al riguardo si rammenta che, essendo le Azioni dell'Emittente prive dell'indicazione del valore nominale, la riduzione del capitale sociale potrà essere realizzata senza alcuna modifica del numero di Azioni in circolazione, semplicemente riducendo l'ammontare del capitale sociale (che continuerà pertanto ad essere

diviso in n. 13.500.000 Azioni). La riduzione del capitale sociale non comporterà di per sé alcun effetto diluitivo per gli Azionisti.

Il calendario finanziario dell'Emittente prevede che la riunione consiliare di approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio 2015 avvenga in data 16 febbraio 2016, e che l'Assemblea dei Soci chiamata, tra l'altro, ad approvare il bilancio dell'esercizio 2015 si riunisca in data 1 aprile 2016.

### Stato patrimoniale di Nova Re al 31 dicembre 2014

STATO PATRIMONIALE	Nota	31/12/2014	di cui parti correlate	31/12/2013	di cui parti correlate
<b>ATTIVO</b>					
<b>ATTIVO</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Investimenti immobiliari	1	0	0	11.790.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	514	0	1.476	0
Attività immateriali	3	0	0	183.905	0
Altre attività non correnti	4	0	0	6.421	0
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>514</b>	<b>0</b>	<b>11.981.802</b>	<b>0</b>
<b>Attività correnti</b>					
Crediti e altre attività correnti	5	189.437	0	453.762	0
Disponibilità liquide	6	1.276.713	0	166.672	0
<b>Totale attività correnti</b>		<b>1.466.150</b>	<b>0</b>	<b>620.434</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>1.466.664</b>		<b>12.602.236</b>	

STATO PATRIMONIALE	Nota	31/12/2014	di cui parti correlate	31/12/2013	di cui parti correlate
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVO</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale		2.045.726	0	2.045.726	0
Altre riserve		400.000	0	162.044	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(176.213)	0	(509)	0
Utili/(Perdite) del periodo		(1.230.191)	0	(332.896)	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>7</b>	<b>1.039.322</b>	<b>0</b>	<b>1.874.365</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	8	0	0	6.471.485	0
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	9	35.757	0	26.840	0
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>35.757</b>	<b>0</b>	<b>6.498.325</b>	<b>0</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	8	0	0	1.387.344	834.271
Debiti commerciali e altri debiti	10	391.585	70.955	2.842.202	2.543.905
<b>Totale passività correnti</b>		<b>391.585</b>	<b>70.955</b>	<b>4.229.546</b>	<b>3.378.176</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>427.342</b>	<b>70.955</b>	<b>10.727.871</b>	<b>3.378.176</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.466.664</b>		<b>12.602.236</b>	

### Commento allo stato patrimoniale al 31 dicembre 2014

Il **capitale fisso**, al 31 dicembre 2014, ammonta a 1 migliaio di Euro rispetto a 11.982 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013, pressoché azzerato a seguito degli ammortamenti dell'anno e della cessione dell'intero portafoglio immobiliare.

Il **capitale circolante netto** ammonta a 203 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 e risulta diminuito rispetto all'esercizio precedente (2.389 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) per 2.186 migliaia di Euro. La variazione è principalmente imputabile all'estinzione dei debiti verso la controllante, costituiti dal saldo prezzo di acquisto dell'immobile di Agrate Brianza a seguito delle cessioni realizzate.

Il **patrimonio netto**, comprensivo della perdita del periodo pari a 1.230 migliaia di Euro, risulta pari a 1.039 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 rispetto a 1.874 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013. Alla chiusura dell'esercizio 2014, per effetto delle perdite cumulate sino a tale data, Nova Re si trova nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del cod. civ..

Le **altre attività e passività non correnti** ammontano a 36 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 rispetto a 27 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013 e si riferiscono al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti del dipendente per trattamento di fine rapporto.

L'**indebitamento finanziario netto** ammonta ad un saldo positivo di 1.277 migliaia di Euro rispetto ad un saldo negativo di 7.692 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013. Al termine dell'esercizio 2014 la Società non presenta debiti di natura finanziaria. Si riporta di seguito la composizione dell'indebitamento finanziario netto:

		31/12/2014	31/12/2013
A	Cassa	1.277	167
B	Mezzi equivalenti	0	0
C	Titoli	0	0
D	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>1.277</b>	<b>167</b>
E	Crediti finanziari correnti	0	0
F	Debiti verso banche correnti	0	(553)
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	(834)
H	Altre passività finanziarie correnti	0	0
I	<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>0</b>	<b>(1.387)</b>
J	<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>1.277</b>	<b>(1.220)</b>
K	Debiti verso banche non correnti	0	(6.472)
L	Obbligazioni emesse	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	0	0
N	<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>0</b>	<b>(6.472)</b>
O	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>1.277</b>	<b>(7.692)</b>

Si rammenta che in data 30 dicembre 2014, come reso noto al mercato, è stato stipulato il contratto definitivo per la cessione alla Aedes Real Estate SGR S.p.A. (già Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.), per conto del Fondo Leopardi, dei tre *asset* immobiliari costituenti il portafoglio immobiliare della Società. La cessione dei tre immobili, rispettivamente siti in Agrate Brianza, Bari e Lecce, si è conclusa al prezzo proposto di 11,4 milioni di Euro, integralmente corrisposto alla data del *closing*, in denaro per 4,8 milioni di Euro e per la restante parte mediante accollo liberatorio dei debiti gravanti su tali immobili. L'operazione, che si configurava come operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, è stata soggetta all'applicazione della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re S.p.A. e, dunque, al parere vincolante del Comitato per l'Operatività con Parti Correlate (Comitato Indipendenti) al Consiglio di Amministrazione

sull'interesse della Società a compiere l'operazione. A seguito dell'istruttoria, nella quale il Comitato Indipendenti si è avvalso anche del parere di congruità sul prezzo della cessione, fornito da un esperto indipendente appositamente incaricato, il Comitato ha rilasciato parere positivo in data 10 dicembre 2014. In pari data, il Consiglio di Amministrazione della Società, preso atto del parere del Comitato Indipendenti, ha deliberato l'accettazione della proposta di Aedes Real Estate SGR S.p.A. (già Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.), per conto del Fondo Leopardi e l'esecuzione del contratto definitivo di cessione.

L'operazione è stata altresì oggetto del Documento Informativo redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re S.p.A. e pubblicato ai sensi della normativa vigente in data 17 dicembre 2014.

Per ulteriori informazioni in merito a tale operazione si rinvia alla successiva voce "Operazioni con parti correlate", nonché al relativo documento informativo disponibile presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato Info all'indirizzo [www.info.it](http://www.info.it) e nella sezione "Corporate Governance/Documenti societari" del sito internet della Società [www.novare.it](http://www.novare.it).

#### Conto economico di Nova Re al 31 dicembre 2014

CONTO ECONOMICO	Nota	31/12/2014	di cui parti correlate	31/12/2013	di cui parti correlate
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11	577.025	0	943.617	0
Altri ricavi	12	17.808	0	21.932	0
<b>Ricavi lordi</b>		<b>594.833</b>	<b>0</b>	<b>965.549</b>	<b>0</b>
Costi per materie prime e servizi	13	(675.654)	(138.452)	(594.135)	(167.830)
Costo del personale	14	(82.258)	0	(79.591)	0
Altri costi operativi	15	(667.939)	(390.000)	(168.289)	0
<b>Costi operativi</b>		<b>(1.425.851)</b>	<b>(528.452)</b>	<b>(842.015)</b>	<b>(167.830)</b>
<b>Risultato operativo lordo</b>		<b>(831.018)</b>	<b>(528.452)</b>	<b>123.534</b>	<b>(167.830)</b>
Ammortamenti	16	(184.611)	0	(46.652)	0
Svalutazioni e accantonamenti	16	0	0	(234.014)	0
Proventi/(oneri) di ristrutturazione <i>di cui non ricorrenti</i>	16	(77.747) (77.747)	(36.733) (36.733)	0 0	0 0
<b>Risultato operativo</b>		<b>(1.093.376)</b>	<b>(565.185)</b>	<b>(157.132)</b>	<b>(167.830)</b>
Proventi finanziari	17	753	0	3	0
Oneri finanziari	17	(159.088)	(53.748)	(168.302)	(46.527)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>		<b>(1.251.711)</b>	<b>(618.933)</b>	<b>(325.431)</b>	<b>(214.357)</b>
Imposte	18	21.520	0	(7.465)	0
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>		<b>(1.230.191)</b>		<b>(332.896)</b>	

#### Commento al conto economico al 31 dicembre 2014

I **ricavi lordi** sono pari a 595 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 rispetto a 966 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013. La riduzione è dovuta alla risoluzione nel luglio 2014 di due contratti di locazione in essere con i conduttori degli immobili di Lecce e Agrate Brianza, di cui il primo locato a Ferrovie dello Stato

Italiane S.p.A. (già Ferrovie dello Stato S.p.A.) ed il secondo a Rialto S.r.l.. In particolare, l'accordo di risoluzione con Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. non prevede canoni per il rilascio dell'immobile, mentre per quanto concerne Rialto S.r.l., contestualmente alla risoluzione del precedente contratto è stato stipulato un nuovo contratto di locazione con una riduzione del corrispettivo per il primo anno rispetto al canone precedente, in conseguenza dei lavori che il conduttore effettuerà sull'immobile stesso e che prima risultavano a carico della proprietà.

I **costi per materie prime e servizi** e gli **altri costi operativi** ammontano a 1.344 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 (762 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013). L'aumento registrato è conseguenza dell'incremento delle spese legali di 75 migliaia di Euro a seguito di contenziosi con i conduttori, nonché di perdite su crediti per 111 migliaia di Euro. Inoltre, a seguito della cessione degli immobili avvenuta a fine esercizio 2014, sono state riclassificate a perdite le voci di costo afferenti la svalutazione di 240 migliaia di Euro già appostata sul valore di libro degli immobili per adeguarli al valore di mercato sulla base di apposita perizia di un esperto indipendente al 30 giugno 2014, nonché l'ulteriore costo di 150 migliaia di Euro in relazione ad oneri sugli immobili di Bari e Lecce che sono stati decurtati dal prezzo di cessione e che avrebbero dovuto essere sostenuti anche qualora detta vendita non fosse avvenuta.

Gli **ammortamenti**, le **svalutazioni** e gli **accantonamenti** ammontano a 184 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 (281 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) e si riferiscono agli ammortamenti relativi al diritto di usufrutto, acquisito a titolo oneroso dal Fondo Petrarca, degli spazi ad uso ufficio e autorimessa comunicanti con l'immobile di Agrate Brianza, interamente ammortizzati a seguito della cessione di detto immobile.

Il **risultato operativo netto** è negativo per 1.093 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 contro un valore negativo di 157 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013 per le variazioni sopra esposte.

La **voce proventi/(oneri) finanziari** è negativa per 158 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 (168 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) ed è prevalentemente costituita per 104 migliaia di Euro dagli oneri finanziari sui mutui legati agli immobili ceduti il 30 dicembre 2014, per 54 migliaia di Euro dagli oneri finanziari maturati nei confronti della controllante Aedes S.p.A. sul saldo prezzo di acquisto dell'immobile di Agrate Brianza e sull'utilizzo del conto corrente di corrispondenza, entrambi estinti a seguito dell'incasso del prezzo di cessione degli immobili, per 1 migliaio di Euro dagli *interest cost* necessari per l'accantonamento TFR dell'esercizio.

Le **imposte** sono relative per 12 migliaia di Euro a recupero di IRAP e per 9 migliaia di Euro a recupero di IRES, di competenza dell'esercizio 2013.

Il **risultato** si attesta ad un valore negativo pari a 1.230 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 rispetto al valore negativo dell'esercizio 2013 per 333 migliaia di Euro.

## Conto economico complessivo di Nova Re al 31 dicembre 2014

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO (in Euro)	31/12/2014	31/12/2013
Utile (Perdita) dell'esercizio	(1.230.191)	(332.896)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:		
Utili (perdite) attuariali su TFR	(4.852)	(509)
<b>Totale utile (perdita) complessiva</b>	<b>(1.235.043)</b>	<b>(333.405)</b>
<b>Utile (perdita) per azione</b>	<b>(0,091)</b>	<b>(0,025)</b>

## Rendiconto finanziario di Nova Re al 31 dicembre 2014

RENDICONTO FINANZIARIO (in Euro)	31/12/2014	31/12/2013
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(1.230.191)	(332.896)
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	183.905	45.945
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	706	706
Svalutazioni / (rivalutazioni) delle immobilizzazioni	0	120.000
Svalutazioni attivo circolante	0	114.014
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	3.238	3.176
Variazione crediti commerciali	240.657	(310.269)
Variazione debiti commerciali	(2.446.826)	216.648
Variazione altre attività correnti	775	(573)
Variazione altre passività correnti	(20.497)	(320.268)
Variazione crediti e debiti tributari	39.599	133.858
Variazione fondo rischi e oneri	0	(18.086)
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	827	729
<b>Flusso di cassa dell'attività operativa</b>	<b>(3.227.807)</b>	<b>(347.016)</b>
<u>Investimenti</u>		
Incrementi/decrementi di immobilizzazioni materiali	11.790.256	0
Incrementi/decrementi di immobilizzazioni finanziarie	6.421	(50)
<b>Flusso di cassa dell'attività di investimento</b>	<b>11.796.677</b>	<b>(50)</b>
<u>Attività finanziaria:</u>		
Rinuncia Soci per copertura perdita	400.000	2.523.787
Variazione finanziamenti bancari entro 12 mesi	(553.073)	16.171
Variazione finanziamenti bancari oltre 12 mesi	(6.471.485)	(554.596)
Variazioni altri finanziamenti	(834.271)	(1.629.084)
<b>Flusso di cassa dell'attività finanziaria</b>	<b>(7.458.829)</b>	<b>356.278</b>
<b>Variazione della disponibilità monetaria netta</b>	<b>1.110.041</b>	<b>9.212</b>
Disponibilità monetaria netta a breve ad inizio periodo	166.672	157.460
<b>Disponibilità monetaria a breve a fine periodo</b>	<b>1.276.713</b>	<b>166.672</b>

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto di Nova Re al 31 dicembre 2014

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva copertura perdite	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Totale
Saldo al 31/12/2012	7.020.000	2.322.898	322.974	314.267	10.002	0	(3.023.353)	(7.282.806)	(316.017)
Destinazione risultato 2012	0	0	0	0	0	0	(7.282.806)	7.282.806	0
Altre componenti di conto economico complessivo	0	0	0	0	0	0	(509)	0	(509)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(332.896)	(332.896)
<i>Totale perdita complessiva</i>							<i>(509)</i>	<i>(332.896)</i>	<i>(333.405)</i>
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	2.523.787	0	0	2.523.787
Delibera copertura perdite	(4.974.274)	(2.322.898)	(322.974)	(314.267)	(10.002)	(2.361.743)	10.306.159	0	0
Saldo al 31/12/2013	2.045.726	0	0	0	0	162.044	(509)	(332.896)	1.874.365
Destinazione risultato 2013	0	0	0	0	0	(162.044)	(170.852)	332.896	0
Altre componenti di conto economico complessivo	0	0	0	0	0	0	(4.852)	0	(4.852)
Risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(1.230.191)	(1.230.191)
<i>Totale perdita complessiva</i>							<i>(4.852)</i>	<i>(1.230.191)</i>	<i>(1.235.043)</i>
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	400.000	0	0	400.000
Saldo al 31/12/2014	2.045.726	0	0	0	0	400.000	(176.213)	(1.230.191)	1.039.322

## Stato patrimoniale di Nova Re al 30 giugno 2015

STATO PATRIMONIALE	Nota	30/06/2015	di cui parti correlate	31/12/2014	di cui parti correlate
<b>ATTIVO</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Altre immobilizzazioni materiali	1	257	0	514	0
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>257</b>	<b>0</b>	<b>514</b>	<b>0</b>
<b>Attività correnti</b>					
Crediti e altre attività correnti	2	253.788	5.079	189.437	0
Disponibilità liquide	3	765.804	0	1.276.713	0
<b>Totale attività correnti</b>		<b>1.019.592</b>	<b>5.079</b>	<b>1.466.150</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>1.019.849</b>	<b>5.079</b>	<b>1.466.664</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>1.019.849</b>		<b>1.466.664</b>	

STATO PATRIMONIALE	Nota	30/06/2015	di cui parti correlate	31/12/2014	di cui parti correlate
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVO</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale		2.045.726	0	2.045.726	0
Altre riserve		400.000	0	400.000	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(1.406.404)	0	(176.213)	0
Utile/(Perdita) del periodo		(334.017)	0	(1.230.191)	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4</b>	<b>705.305</b>	<b>0</b>	<b>1.039.322</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	5	37.943	0	35.757	0
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>37.943</b>	<b>0</b>	<b>35.757</b>	<b>0</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti commerciali e altri debiti	6	276.601	135.120	391.585	70.955
<b>Totale passività correnti</b>		<b>276.601</b>	<b>135.120</b>	<b>391.585</b>	<b>70.955</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>314.544</b>	<b>135.120</b>	<b>427.342</b>	<b>70.955</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.019.849</b>		<b>1.466.664</b>	

## Commento allo stato patrimoniale al 30 giugno 2015

Il **capitale fisso** al 30 giugno 2015 risulta azzerato a seguito degli ammortamenti del periodo.

Il **capitale circolante netto** ammonta a 23 migliaia di Euro al 30 giugno 2015, diminuito di 180 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente (203 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014).

Il **patrimonio netto**, comprensivo della perdita di periodo pari a 334 migliaia di Euro, risulta positivo per 705 migliaia di Euro al 30 giugno 2015 contro un valore positivo di 1.039 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014. Al termine del primo semestre 2015, per effetto delle perdite cumulate sino a tale data, la Società si trova nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del cod. civ.

Le **altre attività e passività non correnti** ammontano al 30 giugno 2015 a 38 migliaia di Euro al 30 giugno 2015 rispetto a 36 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014 e si riferiscono al valore attuale dell'impegno della Società nei confronti del dipendente per trattamento di fine rapporto.

L'**indebitamento finanziario netto** ammonta ad un saldo positivo di 766 migliaia di Euro al 30 giugno 2015 rispetto a 1.277 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014. Al termine del periodo la Società non presenta debiti di natura finanziaria. Si riporta di seguito la composizione dell'indebitamento finanziario netto:

	30/06/2015	31/12/2014
A Cassa	766	1.277
B Mezzi equivalenti	0	0
C Titoli	0	0
<b>D Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>766</b>	<b>1.277</b>
<b>E Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F Debiti verso banche correnti	0	0
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0
H Altre passività finanziarie correnti	0	0
<b>I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>J Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>766</b>	<b>1.277</b>
K Debiti verso banche non correnti	0	0
L Obbligazioni emesse	0	0
M Altre passività finanziarie non correnti	0	0
<b>N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>O Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>766</b>	<b>1.277</b>

## Conto economico di Nova Re al 30 giugno 2015

CONTO ECONOMICO	Nota	30/06/2015	di cui parti correlate	30/06/2014	di cui parti correlate
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7	4.163	4.163	319.659	0
Altri ricavi		0	0	2	0
<b>Ricavi lordi</b>		<b>4.163</b>	<b>4.163</b>	<b>319.661</b>	<b>0</b>
Costi per materie prime e servizi	8	(271.386)	(35.500)	(359.163)	(70.935)
Costo del personale	9	(42.164)	0	(44.527)	0
Altri costi operativi	10	(27.813)	0	(177.487)	0
<b>Costi operativi</b>		<b>(341.363)</b>	<b>(35.500)</b>	<b>(581.177)</b>	<b>(70.935)</b>
<b>Risultato operativo lordo</b>		<b>(337.200)</b>	<b>(31.337)</b>	<b>(261.516)</b>	<b>(70.935)</b>
Ammortamenti	11	(257)	0	(23.137)	0
Svalutazioni e accantonamenti	11	0	0	(244.880)	0
<b>Risultato operativo</b>		<b>(337.457)</b>	<b>(31.337)</b>	<b>(529.533)</b>	<b>(70.935)</b>
Proventi finanziari	12	3.706	0	2	0
Oneri finanziari	12	(266)	0	(87.221)	(26.788)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>		<b>(334.017)</b>	<b>(31.337)</b>	<b>(616.752)</b>	<b>(97.723)</b>
Imposte	13	0	0	0	0
<b>Utile/(Perdita) del periodo</b>		<b>(334.017)</b>		<b>(616.752)</b>	

### Commento al conto economico al 30 giugno 2015

I **ricavi lordi** sono pari a 4 migliaia di Euro al 30 giugno 2015 (320 migliaia di Euro al 30 giugno 2014), in quanto la Società ha interamente ceduto i propri investimenti immobiliari nel dicembre 2014 e si riferiscono a conguagli di rivalse relative all'esercizio precedente.

I **costi per materie prime e servizi** e gli **altri costi operativi** ammontano a 299 migliaia di Euro al 30 giugno 2015 (536 migliaia di Euro al 30 giugno 2014) e si riferiscono prevalentemente ai compensi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione e Sindaci, ai costi per prestazioni di servizi legali e amministrativi, per servizi dedicati alla definizione del nuovo sviluppo strategico, ai costi per aree attrezzate e agli oneri societari generali. Il decremento registrato è principalmente conseguenza dell'assenza di costi relativi ad immobili.

Gli **ammortamenti**, le **svalutazioni** e gli **accantonamenti** ammontano a 1 migliaio di Euro al 30 giugno 2015 (268 migliaia di Euro al 30 giugno 2014) e si riferiscono all'ammortamento residuo delle macchine elettromeccaniche d'ufficio.

Il **risultato operativo netto** è negativo al 30 giugno 2015 per 338 migliaia di Euro al 30 giugno 2015 contro un valore negativo di 529 migliaia di Euro al 30 giugno 2014. La differenza è principalmente riconducibile alla presenza, nel primo semestre 2014, di svalutazioni e accantonamenti per 245 migliaia di Euro, nulli al termine del primo semestre 2015.

La voce **proventi/(oneri) finanziari** è positiva per 4 migliaia di Euro al 30 giugno 2015 rispetto a un dato negativo di 87 migliaia di Euro al 30 giugno 2014. La variazione positiva è sostanzialmente conseguenza dell'assenza di debiti finanziari, interamente rimborsati in occasione delle cessioni immobiliari.

Il **risultato** si attesta ad un valore negativo pari a 334 migliaia di Euro al 30 giugno 2015 rispetto al valore negativo di 616 migliaia di Euro al 30 giugno 2014.

### Conto economico complessivo di Nova Re al 30 giugno 2015

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO (in Euro)	30/06/2015	30/06/2014
Utile (Perdita) del periodo	(334.017)	(616.752)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:		
Utili (perdite) attuariali su TFR	0	0
<b>Totale utile (perdita) complessiva</b>	<b>(334.017)</b>	<b>(616.752)</b>
<b>Utile (perdita) per azione</b>	<b>(0,025)</b>	<b>(0,046)</b>

### Rendiconto finanziario di Nova Re al 30 giugno 2015

RENDICONTO FINANZIARIO (in Euro)	30/06/2015	30/06/2014
Utile / (Perdita) del periodo	(334.017)	(616.752)
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	0	22.784
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	257	353
Svalutazioni / (rivalutazioni) delle immobilizzazioni	0	240.000
Svalutazioni attivo circolante	0	4.880
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	1.924	1.618
Variazione crediti commerciali	9.214	89.503
Variazione debiti commerciali	(55.325)	63.815
Variazione altre attività correnti	(17.122)	(19.288)
Variazione altre passività correnti	(48.788)	(12.281)
Variazione crediti e debiti tributari	(67.314)	51.401
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	262	414
<b>Flusso di cassa dell'attività operativa</b>	<b>(510.909)</b>	<b>(173.553)</b>
<u>Investimenti</u>		
Flusso di cassa dell'attività di investimento	0	0
<u>Attività finanziaria:</u>		
Variazione finanziamenti bancari entro 12 mesi	0	8.386
Variazione finanziamenti bancari oltre 12 mesi	0	(282.988)
Variazioni altri finanziamenti	0	709.975
<b>Flusso di cassa dell'attività finanziaria</b>	<b>0</b>	<b>435.373</b>
<b>Variazione della disponibilità monetaria netta</b>	<b>(510.909)</b>	<b>261.820</b>
Disponibilità monetaria netta a breve ad inizio periodo	1.276.713	166.672
Disponibilità monetaria a breve a fine periodo	765.804	428.492

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto di Nova Re al 30 giugno 2015

Descrizione	Capitale sociale	Riserva copertura perdite	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Totale
Saldo al 31/12/2013	2.045.726	162.044	(509)	(332.896)	1.874.365
Destinazione risultato 2013	0	(162.044)	(170.852)	332.896	0
Rinuncia finanziamento Soci	0	400.000	0	0	400.000
Utili (perdite) attuariali su T.F.R.	0	0	(4.852)	0	(4.852)
Risultato di esercizio	0	0	0	(1.230.191)	(1.230.191)
<i>Totale perdita complessiva</i>			<i>(4.852)</i>	<i>(1.230.191)</i>	<i>(1.235.043)</i>
Saldo al 31/12/2014	2.045.726	400.000	(176.213)	(1.230.191)	1.039.322
Destinazione risultato 2014	0	0	(1.230.191)	1.230.191	0
Risultato di periodo	0	0	0	(334.017)	(334.017)
Saldo al 30/06/2015	2.045.726	400.000	(1.406.404)	(334.017)	705.305

## Stato patrimoniale di Nova Re al 30 settembre 2015

Tabella 3: stato patrimoniale

Voce	Descrizione	30/09/2015	31/12/2014	Variazione
A.	Capitale fisso	0	1	(1)
B.	Capitale circolante netto	(40)	(203)	163
C=A.+B.	Capitale investito	(40)	(202)	162
D.	Patrimonio netto	583	1.039	(456)
E.	Altre attività e passività non correnti	39	36	3
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	0	0	0
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	0	0	0
H.	Disponibilità liquide	(662)	(1.277)	615
I.=F.+G.+H.	Indebitamento finanziario netto	(662)	(1.277)	615
J.=D.+E.+I.	Fonti di finanziamento	(40)	(202)	162

## Commento allo stato patrimoniale al 30 settembre 2015

Il **capitale fisso** ammonta a zero al 30 settembre 2015, sostanzialmente in linea con la fine dell'esercizio precedente.

Il **capitale circolante netto** ammonta a un valore negativo di 40 migliaia di Euro 30 settembre 2015 rispetto a un dato negativo di 203 migliaia di Euro al 30 settembre 2014, con una variazione positiva di 163 migliaia di Euro.

Il **patrimonio netto**, comprensivo della perdita del periodo pari a 456 migliaia di Euro, risulta positivo per 583 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 contro un valore positivo di 1.039 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014. Al 30 settembre 2015, per effetto delle perdite cumulate sino a tale data, la Società continua a trovarsi nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del cod. civ.. Al riguardo l'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2015, (i) preso atto della situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2014 di Nova Re S.p.A., quale risultante dal Bilancio dell'esercizio 2014, ed (ii) esaminate la Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ., dell'art. 125-ter del Testo Unico e degli artt. 74 e

84-ter del Regolamento Emittenti, nonché le Osservazioni del Collegio Sindacale, ha deliberato di rinviare l'adozione di opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del cod. civ. a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione, anche eventualmente in relazione al nuovo piano industriale della Società, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 2446 cod. civ..

Le **altre attività e passività non correnti** ammontano a 39 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 (36 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014). Si riferiscono interamente al valore attuale degli impegni della Società per trattamento di fine rapporto.

La **posizione finanziaria netta** ammonta ad un valore positivo di 662 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 rispetto ad un valore positivo di 1.277 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014. Al termine del periodo la Società non presenta debiti di natura finanziaria. La variazione, negativa per 615 migliaia di Euro, è interamente ascrivibile alla minori disponibilità di cassa. Si riporta di seguito la composizione dell'indebitamento finanziario netto:

Tabella 4: indebitamento finanziario

Voce	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (in migliaia di Euro)	30/09/2015	31/12/2014
A	Cassa	662	1.277
B	Mezzi equivalenti	0	0
C	Titoli	0	0
<b>D</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>662</b>	<b>1.277</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F	Debiti verso banche correnti	0	0
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0
H	Altre passività finanziarie correnti	0	0
<b>I</b>	<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>J</b>	<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>662</b>	<b>1.277</b>
K	Debiti verso banche non correnti	0	0
L	Obbligazioni emesse	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	0	0
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>O</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>662</b>	<b>1.277</b>

## Conto economico di Nova Re al 30 settembre 2015

Tabella 2: conto economico

CONTO ECONOMICO	30/09/2015	30/09/2014	Variazione	31/12/2014
<b>CONTO ECONOMICO</b>				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4	566	(562)	577
Altri ricavi	0	0	0	18
<b>Ricavi lordi</b>	<b>4</b>	<b>566</b>	<b>(562)</b>	<b>595</b>
Costi per materie prime e servizi	(366)	(483)	117	(676)
Costo del personale	(60)	(62)	2	(82)
Altri costi operativi	(37)	(218)	181	(668)
<b>Costi operativi</b>	<b>(463)</b>	<b>(763)</b>	<b>300</b>	<b>(1.426)</b>
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>(459)</b>	<b>(197)</b>	<b>(262)</b>	<b>(831)</b>
Ammortamenti	(1)	(35)	34	(184)
Svalutazioni e accantonamenti	0	(251)	251	0
Proventi/(oneri) di ristrutturazione	0	0	0	(78)
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	0	0	(78)
<b>Risultato operativo</b>	<b>(460)</b>	<b>(483)</b>	<b>23</b>	<b>(1.093)</b>
Proventi finanziari	4	0	4	1
Oneri finanziari	0	(129)	129	(159)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(456)</b>	<b>(612)</b>	<b>156</b>	<b>(1.251)</b>
Imposte	n/a	n/a	n/a	21
<b>Utile/(Perdita) del periodo</b>	<b>(456)</b>	<b>(612)</b>	<b>156</b>	<b>(1.230)</b>

### Commento al conto economico al 30 settembre 2015

I **ricavi lordi** sono pari a 4 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 rispetto a 566 migliaia di Euro al 30 settembre 2014, in riduzione di 562 migliaia di Euro in quanto la Società ha interamente ceduto i propri investimenti immobiliari nel dicembre 2014. I ricavi dell'anno in corso si riferiscono a conguagli di rivalse relative all'esercizio precedente.

I **costi per materie prime e servizi** e gli **altri costi operativi** ammontano a 403 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 (701 migliaia di Euro al 30 settembre 2014) e si riferiscono prevalentemente ai compensi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione e Sindaci, ai costi per prestazioni di servizi legali e amministrativi, per servizi dedicati alla definizione del nuovo sviluppo strategico, ai costi per aree attrezzate e agli oneri societari generali. Il decremento registrato (-43% circa) è principalmente conseguenza dell'assenza di costi relativi ad immobili.

Il **costo del personale** ammonta a 60 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 (62 migliaia di Euro al 30 settembre 2014) ed è relativo a costi per stipendi, oneri sociali e al trattamento di fine rapporto.

Gli **ammortamenti**, le **svalutazioni** e gli **accantonamenti** ammontano a 1 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 (286 migliaia di Euro al 30 settembre 2014) e si riferiscono all'ammortamento residuo delle macchine elettromeccaniche d'ufficio.

Il **risultato operativo netto** è negativo per 460 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 contro un valore negativo di 483 migliaia di Euro al 30 settembre 2014, in miglioramento di 23 migliaia di Euro.

La voce **proventi/(oneri) finanziari** è positiva per 4 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 rispetto a un dato negativo di 129 migliaia di Euro al 30 settembre 2014. La variazione positiva è conseguenza dell'assenza di debiti finanziari, interamente rimborsati in occasione delle cessioni immobiliari.

Il **risultato al lordo delle imposte** si attesta ad un valore negativo pari a 456 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 rispetto al valore negativo per 612 migliaia di Euro al 30 settembre 2014, in miglioramento di 156 migliaia di Euro.

### Indebitamento finanziario netto di Nova Re al 30 settembre 2015

Tabella 4: indebitamento finanziario

Voce	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (in migliaia di Euro)	30/09/2015	31/12/2014
A	Cassa	662	1.277
B	Mezzi equivalenti	0	0
C	Titoli	0	0
<b>D</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>662</b>	<b>1.277</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F	Debiti verso banche correnti	0	0
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0
H	Altre passività finanziarie correnti	0	0
<b>I</b>	<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>J</b>	<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>662</b>	<b>1.277</b>
K	Debiti verso banche non correnti	0	0
L	Obbligazioni emesse	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	0	0
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>O</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>662</b>	<b>1.277</b>

### Rapporti con le parti correlate

Le principali parti correlate, così come definite dallo IAS 24, con cui Nova Re ha effettuato operazioni commerciali e finanziarie, sono elencate di seguito. Tutte le operazioni commerciali e finanziarie con tali soggetti sono state disposte a normali condizioni di mercato e nell'interesse di Nova Re.

Aedes SIIQ S.p.A. (già Aedes S.p.A.);

Aedes Real Estate SGR S.p.A. (già Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.) – Fondo Petrarca

### Operazioni con parti correlate

Si rammenta che in data 10 dicembre 2014 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente – previo parere favorevole del Comitato Indipendenti al termine della relativa istruttoria – ha deliberato di accettare la

proposta formulata da Aedes Real Estate SGR S.p.A. (già Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.) per conto di un fondo di nuova istituzione (Fondo Petrarca), a stipulare un contratto preliminare per la cessione dei tre *asset* immobiliari (che costituivano il portafoglio immobiliare della Società) e del relativo indebitamento finanziario, il che ha consentito alla Società di riequilibrare la propria situazione patrimoniale e finanziaria, presentandosi quale piattaforma quotata appetibile per investitori e fondi, scevra da investimenti le cui redditività e struttura finanziaria non apparivano equilibrate e coerenti con il progetto di rilancio che il Consiglio di Amministrazione ha inteso intraprendere.

L'operazione, in particolare, ha avuto ad oggetto i tre immobili siti in Bari, Agrate Brianza, e Lecce, ed ha comportato l'accollo con efficacia liberatoria per l'Emittente dei debiti ipotecari (in linea capitale ed interessi) che gravavano sui medesimi. I corrispettivi sono stati i seguenti: 8,5 milioni di euro per l'immobile di Agrate Brianza, 1,63 milioni di euro per l'immobile di Bari, 1,27 milioni di euro per l'immobile di Lecce (importi in linea con le valutazioni effettuate in sede di approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2014, anche sulla base dell'ausilio dell'esperto indipendente a suo tempo incaricato, pagati in parte mediante accollo liberatorio *ex art.* 1273 cod. civ. dei debiti gravanti sugli immobili, e in parte in denaro).

Rispetto alle valutazioni al 30 giugno 2014 l'operazione ha registrato una differenza negativa pari a 150 mila euro (in relazione ad oneri da sostenersi sugli Immobili di Bari e di Lecce indipendentemente dalla compravendita degli immobili). L'operazione ha comportato una variazione positiva della posizione finanziaria netta pari al corrispettivo riconosciuto per l'acquisto degli immobili.

L'operazione è stata realizzata con una parte correlata, la Aedes Real Estate SGR S.p.A. (già Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., per conto del fondo di nuova istituzione), controllata dalla Aedes S.p.A. (precedente socio di controllo dell'Emittente), e si qualifica di "maggiore rilevanza", in quanto il controvalore era superiore alla soglia applicabile ai sensi dell'Allegato 3 al Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e s.m.i..

Anche ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Consob n. 17221/10, si precisa che l'operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione previa acquisizione del parere favorevole del Comitato costituito da soli Amministratori indipendenti, rilasciato al termine di un articolato ed esaustivo processo istruttorio condotto in conformità con i criteri di cui all'art. 8 del Regolamento Consob n. 17221/10 (e dell'art. 5 della "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re S.p.A.", per le operazioni di "maggiore rilevanza"), sotto la diretta supervisione del medesimo, all'esito del quale sono state evidenziate le ragioni (economiche, finanziarie, strategiche), poi condivise dal Consiglio, a fondamento del concreto ed effettivo interesse della Società all'adesione alla proposta contrattuale di Aedes Real Estate SGR S.p.A. (già Aedes BPM Real Estate SGR, per conto, come precisato, di un fondo di nuova istituzione).

Per un maggiore dettaglio sugli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione si rinvia al documento informativo predisposto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e s.m.i. e dell'art. 7 della "Procedura sulle operazioni con parti correlate di

Nova Re S.p.A.”, disponibile presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato IInfo all’indirizzo [www.iinfo.it](http://www.iinfo.it) e nella sezione “Corporate Governance/Documenti societari” del sito internet della Società [www.novare.it](http://www.novare.it).

Si precisa che l’operazione è stata conclusa in data 30 dicembre 2014, con la sottoscrizione del contratto definitivo per la cessione alla Aedes Real Estate SGR S.p.A. (già Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.), per conto del Fondo Leopardi avviato in data 23 dicembre 2014, dei tre asset immobiliari che costituivano l’intero portafoglio immobiliare dell’Emittente. I corrispettivi relativi agli immobili, pari a 11,4 milioni di Euro, sono stati integralmente pagati – in parte in denaro (in misura pari ad 4,8 milioni di Euro) e per la restante parte mediante accollo liberatorio dei debiti gravanti su tali immobili – alla stipula del contratto definitivo, con immediato trasferimento della proprietà (ivi inclusa la proprietà dell’immobile di Agrate Brianza, avendo la società conduttrice rinunciato alla prelazione alla stessa spettante).

#### Anno 2014

Fornitore servizi	Fornitura	Fee annuale 2014	Fatturazione
Aedes S.p.A.	Aree attrezzate e relativi servizi	44	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi comuni su aree attrezzate	3	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi informatici	20	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi amministrativi	25	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Servizi asset management	35	Trimestrale anticipata
Aedes S.p.A.	Oneri vari di ristrutturazione	37	
Totale (in migliaia di Euro)		164	

Controparte	Debiti commerciali e altri debiti correnti	Costi Materie prime e servizi	Oneri finanziari	Altri costi operativi	Oneri di ristrutturazione
Aedes S.p.A.	55	127	54	0	37
Fondo Leopardi	2	0	0	390	0
Fondo Petrarca	14	11	0	0	0
Totale parti correlate	71	138	54	390	37

#### Anno 2015

Fornitore servizi	Fornitura	Fee semestrale 2015	Fatturazione
Aedes S.p.A.	Fornitura aree attrezzate	12	Trimestrale posticipata
Aedes S.p.A.	Servizi generali	1	Trimestrale posticipata
Aedes S.p.A.	Servizi informatici	10	Trimestrale posticipata
Aedes S.p.A.	Servizi amministrativi	13	Trimestrale posticipata
Totale (in migliaia di Euro)		36	

Controparte	Crediti commerciali e altri correnti	Debiti commerciali e altri debiti correnti	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	Costi materie prime e servizi
Aedes S.p.A.	0	120	0	36
Fondo Leopardi	5	1	4	0
Fondo Petrarca	0	14	0	0
Totale parti correlate	5	135	4	36

### **B.3 - Intermediari**

Intermonte SIM S.p.A., con sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 9, è il soggetto incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni che verrà effettuata tramite il sistema informatico di supporto nelle negoziazioni del MTA ai sensi dell'articolo 40, comma 8, del Regolamento Emittenti e dell'articolo 4.3.14 del Regolamento di Borsa (l'“**Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni**”).

L'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni opera per il tramite di tutti gli intermediari depositari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. (gli “**Intermediari Depositari**”) direttamente o per il tramite di intermediari che svolgono attività di negoziazione o ricezione di ordini presso Borsa Italiana (gli “**Intermediari Negoziatori**”).

Con riguardo alle modalità e ai termini dell'Offerta, si rinvia alla sezione F, paragrafo F.1.2 del presente Documento di Offerta.

Presso la sede legale dell'Emittente, dell'Offerente e presso la sede dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, nonché sul sito dell'Emittente all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it), sono messi a disposizione del pubblico il Documento di Offerta e gli altri documenti indicati nella sezione N del Documento di Offerta.

## **C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA**

### **C.1 Categoria e quantità delle Azioni oggetto dell'Offerta**

L'Offerta ha ad oggetto n. 2.660.849 (duemilioni seicentosessantamila ottocentoquarantanove) azioni ordinarie dell'Emittente, interamente liberate, godimento regolare, rappresentative del 19,71% dell'attuale capitale sociale dell'Emittente, e pari alla totalità delle Azioni in circolazione alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta dedotte le complessive n. 10.839.151 (diecimilioni ottocentotrentanove centocinquantuno) Azioni, rappresentative del 80,29% del capitale sociale di Nova Re, attualmente detenute dall'Offerente.

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

Il numero delle Azioni oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione qualora, entro il termine del Periodo di Adesione, l'Offerente acquisti Azioni dell'Emittente al di fuori dell'Offerta. Eventuali acquisti fuori Offerta saranno resi noti al mercato ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lett. c) del Regolamento Emittenti.

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

### **C.2 Strumenti finanziari convertibili in azioni o che attribuiscono il diritto a sottoscrivere azioni**

L'Offerta non ha ad oggetto strumenti finanziari convertibili in Azioni o che attribuiscono il diritto a sottoscrivere Azioni.

### **C.3 Comunicazioni o domande di autorizzazioni richieste dalla normativa applicabile**

La promozione dell'Offerta non richiede l'ottenimento di alcuna autorizzazione.

**D. STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETA' EMITTENTE O AVENTI COME SOTTOSTANTE DETTI STRUMENTI POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETA' FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA**

**D.1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari dell'Emittente posseduti, direttamente o indirettamente, dall'Offerente**

Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente possiede n. 10.839.151 (diecimilioni ottocentotrentanove centocinquantuno) Azioni, pari al 80,29% del capitale sociale dell'Emittente.

**D.2 Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, prestito titoli, diritti di usufrutto o di pegno o di impegni di altra natura assunti su strumenti finanziari dell'Emittente**

L'Offerente non ha stipulato contratti di riporto, prestito titoli, contratti costitutivi di diritti di usufrutto relativi alle Azioni dell'Emittente, né ha stipulato ulteriori contratti aventi come sottostante i medesimi strumenti finanziari (quali, a titolo meramente esemplificativo, contratti di opzione, future, swap, contratti a termine su detti strumenti finanziari), neppure a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona o tramite società controllate.

**D.3 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari dell'Emittente posseduti, direttamente o indirettamente, dai soggetti che agiscono di concerto con l'Offerente**

L'Offerente, come precisato al paragrafo B.1.7, è il comparto di un fondo che è stato istituito ed è gestito da Sorgente SGR, che ne è gestore dotato di poteri di discrezionalità e indipendenza, nell'ambito della propria attività di gestione del risparmio; ad oggi il Comparto Akroterion è interamente sottoscritto da Sorgente SGR, la quale è soggetta al controllo delle società di cui al paragrafo B.1.4 (le quali non possiedono strumenti finanziari dell'Emittente).

## **E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE**

### **E.1 Indicazione del Corrispettivo unitario e sua determinazione**

Il Corrispettivo offerto dall'Offerente, che sarà interamente versato in contanti alla Data di Pagamento come definita al successivo paragrafo F.5, è fissato in Euro 0,2585 (zero/2585) per ciascuna Azione consegnata in adesione all'Offerta.

Il Corrispettivo si intende al netto dei bolli, in quanto dovuti, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico esclusivo dell'Offerente. L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, qualora dovuta, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta.

L'obbligo di promuovere l'Offerta è sorto perché l'Offerente, a seguito dell'operazione di acquisto delle n. 10.839.151 (diecimilioni ottocentotrentanove centocinquantuno) Azioni rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente, ha superato la soglia dell'art. 106, comma 1, del Testo Unico.

Non essendo stati effettuati ulteriori acquisti di Azioni Nova Re nei dodici mesi anteriori alla comunicazione dell'art. 102, co. 1, del Testo Unico, il Corrispettivo (determinato nel rispetto del principio stabilito dall'articolo 106, comma 2 del Testo Unico, secondo cui il Corrispettivo "*non è inferiore a quello più elevato pagato dall'offerente e dalle persone che agiscono di concerto con il medesimo nei dodici mesi anteriori alla comunicazione dell'offerta per acquisti di titoli della medesima categoria*"), è pertanto pari al prezzo pagato dall'Offerente ad Aedes per l'acquisto da Aedes delle n. 10.839.151 (diecimilioni ottocentotrentanove centocinquantuno) Azioni rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente.

Nella determinazione del prezzo l'Offerente non si è avvalso né ha ottenuto perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità della stessa, né di appositi documenti di valutazione. Tale valorizzazione si è basata esclusivamente sul valore attribuito dall'Offerente alle Azioni di Nova Re ai fini del suddetto acquisto.

Come già precisato nelle Premesse del presente Documento di Offerta, si segnala che l'azionista Partimm S.r.l. ha comunicato di aver presentato alla Consob in data 7 gennaio 2016 una istanza per l'aumento del Corrispettivo ai sensi dell'articolo 47-*sexies* del Regolamento Emittenti.

Si precisa inoltre che il Corrispettivo non tiene conto di eventuali dividendi, in quanto nel corso degli ultimi tre esercizi l'Emittente non ha erogato dividendi.

Si precisa infine che, non sono stati sottoscritti ulteriori accordi, né sono stati pattuiti corrispettivi ulteriori anche in natura, che possano assumere rilevanza ai fini della determinazione del Corrispettivo.

## E.2 Controvalore complessivo dell'Offerta

L'Esborso Massimo dell'Offerta, in caso di adesione totalitaria all'Offerta da parte di tutti gli aventi diritto, è pari ad Euro 687.829,47 (seicentottantasettemila ottocentoventinove/47).

## E.3 Confronto del Corrispettivo con diversi indicatori relativi all'Emittente

La tabella che segue riporta alcuni dati ed indicatori per azione relativi al conto economico ed allo stato patrimoniale dell'Emittente con riferimento agli ultimi due esercizi al 31 dicembre 2013 ed al 31 dicembre 2014.

<b>Indicatori Ultimi Due Esercizi</b>	<b>31 dicembre 2014</b>	<b>31 dicembre 2013</b>
<i>(dati in migliaia di € eccetto i valori per azione indicati in €)</i>		
Dividendi	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>per azione</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0000</i>
Risultato Netto	<i>(1.230)</i>	<i>(333)</i>
<i>per azione</i>	<i>(0,0911)</i>	<i>(0,0247)</i>
Cash Flow	<i>1.277</i>	<i>167</i>
<i>per azione</i>	<i>0,0946</i>	<i>0,0123</i>
Patrimonio Netto	<i>1.039</i>	<i>1.874</i>
<i>per azione</i>	<i>0,0770</i>	<i>0,1388</i>
<b>N. Azioni</b>	<b><i>13.500.000</i></b>	<b><i>13.500.000</i></b>

Il Corrispettivo è stato inoltre confrontato con i multipli di mercato di società quotate italiane e internazionali aventi delle caratteristiche simili all'Emittente come il settore di riferimento, le caratteristiche operative e la dimensione.

A tal fine, considerata la natura dell'attività svolta dall'Emittente e i moltiplicatori generalmente utilizzati dagli analisti finanziari, sono stati analizzati i seguenti moltiplicatori di valore:

- (i) EV/Ricavi, rappresenta il rapporto tra l'Enterprise Value, calcolato come la somma algebrica tra la capitalizzazione di mercato, l'indebitamento finanziario netto, il patrimonio netto di pertinenza di terzi e sottraendo le partecipazioni in società collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto, e i ricavi;
- (ii) EV/EBITDA, rappresenta il rapporto tra l'Enterprise Value e l'EBITDA o Margine Operativo Lordo;
- (iii) EV/EBIT, rappresenta il rapporto tra l'Enterprise Value e l'EBIT (Earnings before Interest and Taxes, definito come reddito operativo prima degli interessi e imposte);
- (iv) P/E, rappresenta il rapporto tra la capitalizzazione di mercato e il risultato netto di pertinenza dei soci dell'Emittente.

La seguente tabella indica i moltiplicatori EV/Revenue, EV/EBITDA e P/E relativi all'Emittente con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 2013 sulla base del valore del capitale economico dell'Emittente (Corrispettivo moltiplicato per il numero di azioni emesse al netto delle azioni proprie alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta) e degli ultimi dati patrimoniali pubblicamente disponibili alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta di indebitamento finanziario netto, di patrimonio netto di pertinenza di terzi.

Moltiplicatori di prezzo (*)	2013	2014
Total Revenue	0,9	0,6
<b>EV/Revenue</b>	<b>18,45x</b>	<b>16,50x</b>
EBITDA	0,1	(0,8)
<b>EV/EBITDA</b>	<b>140,95x</b>	-
Net Income	(0,3)	(1,2)
<b>P/E</b>	-	-

Fonte Bloomberg.

(\*) EV/Revenue, EV/EBITDA e P/E sono tra i multipli più frequentemente utilizzati dagli analisti finanziari per la valutazione di aziende operanti nel settore di riferimento od in settori simili, mentre l'applicazione dei multipli P/Cash Flow and P/BV ("Prezzo Mezzi Propri") non darebbe indicazioni significative. Il multiplo di mercato P/CFO è una variante del Price to earnings (P/E) che impiega i flussi di cassa in luogo dell'utile. Inoltre il rapporto P/CFO si utilizza, in genere, per la valutazione di società operanti in settori caratterizzati da considerevoli investimenti iniziali e quindi valori rilevanti di ammortamento. Nell'ipotesi in cui il cash flow sia costante di anno in anno e che venga usato interamente per pagare i dividendi agli azionisti. Non è dunque stato ritenuto attinente alla Società oggetto di valutazione. Il valore di P/Book Value viene utilizzato solitamente per identificare i titoli venduti a un prezzo ampiamente inferiore al valore contabile del patrimonio netto. In questo caso ci troviamo nella situazione opposta. Di conseguenza, tali multipli non sono stati inclusi.

I moltiplicatori dell'Emittente sono stati raffrontati con gli analoghi moltiplicatori, calcolati sugli esercizi 2014 e 2013, relativi ad un campione di società quotate internazionali operanti nello stesso settore dell'Emittente e ritenute potenzialmente comparabili, e in alcuni casi solo parzialmente comparabili:

- Risanamento S.p.A. sviluppa e gestisce le proprie attività nel settore *real estate*. La società possiede un portafoglio di investimenti immobiliari (residenziali e commerciali) che producono reddito, compra e vende nel settore *real estate*, e gestisce immobili per conto dei relativi proprietari. Risanamento svolge le proprie attività principalmente in Italia, nel nord-ovest.
- DEMIRE Real Estate AG è una società che svolge attività di investimento e/o locazione in campo immobiliare, in particolare nell'Est Europa, Austria e nelle aree metropolitane tedesche. La società acquista e sviluppa asset immobiliari per la successiva rivendita ad investitori.
- Alm Equity AB ALM Equity AB compra, sviluppa e rivende proprietà immobiliari. La società concentra le proprie attività nel mercato svedese e opera nel settore degli immobili ad uso residenziale.
- The Conygar Investment Company Plc investe principalmente nel settore *real estate*.

Società Comparabili	EV/Revenue		EV/EBITDA		P/E	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Risanamento S.p.A.	137,13x	8,37x	-	-	-	-
DEMIRE Real Estate AG	3,57x	16,34x	-	-	-	-
ALM Equity AB	2,91x	2,41x	15,12x	12,75x	13,65x	9,97x
The Conygar Investment Company Plc	11,65x	13,34x	15,94x	21,55x	7,14x	21,57x
<b>Media</b>	<b>38,81x</b>	<b>10,12x</b>	<b>15,53x</b>	<b>17,15x</b>	<b>10,40x</b>	<b>15,77x</b>
<b>Mediana</b>	<b>7,61x</b>	<b>10,86x</b>	<b>15,53x</b>	<b>17,15x</b>	<b>10,40x</b>	<b>15,77x</b>
<b>NovaRe</b>	<b>18,45x</b>	<b>16,50x</b>	<b>140,95x</b>	-	-	-

Fonte Bloomberg.

#### E.4 Media ponderata mensile dei prezzi ufficiali degli ultimi dodici mesi

La seguente tabella riporta le medie aritmetiche ponderate mensili dei prezzi ufficiali delle azioni ordinarie di Nova Re registrate in ciascuno dei dodici mesi precedenti il 29 dicembre 2015 (data in cui è stato diffuso al mercato il comunicato stampa contenente la notizia della sottoscrizione del Contratto di Compravendita, al fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute da Aedes SIIQ, pari all'80,29% del capitale sociale di Nova Re S.p.A., e quindi la comunicazione dell'Offerente di cui all'art. 102, comma 1 del TUF, e pertanto nel periodo compreso tra il 29 dicembre 2014 e il 28 dicembre 2015, confrontate con il Corrispettivo.

Periodo	Volumi complessivi	Controvalori	Prezzo medio ponderato	Premio /(Sconto) implicito dell'offerta obbligatoria
	azioni	€	€	
29 dicembre/31 dicembre 2014	-	-	-	
gen-15	3.000	2.350,00	0,78	(67,00%)
feb-15	61.608	45.541,13	0,74	(65,03%)
mar-15	268.753	270.615,01	1,01	(74,33%)
apr-15	84.045	79.928,61	0,95	(72,82%)
mag-15	49.653	39.361,07	0,79	(67,39%)
giu-15	247.960	230.076,61	0,93	(72,14%)
lug-15	120.398	97.308,61	0,81	(68,02%)

ago-15	51.870	41.192,71	0,79	(67,45%)
set-15	17.711	13.028,78	0,74	(64,86%)
ott-15	10.763	7.810,69	0,73	(64,38%)
nov-15	64.425	40.798,07	0,63	(59,18%)
1 dicembre/28 dicembre 2015	19.305	10.746,65	0,56	(53,56%)

Fonte Bloomberg.

Il grafico seguente illustra l'andamento del prezzo ufficiale del titolo dell'Emittente nel periodo compreso tra il 29 dicembre 2014 e il 28 dicembre 2015 incluso (ultimo giorno di borsa aperta precedente la comunicazione dell'Offerta).



Fonte Bloomberg.

La seguente tabella riporta un confronto tra il Corrispettivo e (i) il prezzo ufficiale di chiusura delle azioni ordinarie di Nova Re registrato il 28 dicembre 2015 (ultimo giorno di borsa aperta precedente la comunicazione dell'Offerta) e (ii) la media aritmetica ponderata dei prezzi ufficiali delle azioni ordinarie di Nova Re relativa a 1, 3, 6 mesi e 1 anno precedenti il 29 dicembre 2015.

Periodo	Volumi complessivi	Controvalori	Prezzo	Premio /(Sconto) implicito dell'offerta obbligatoria
	azioni	€	€	
Prezzo ufficiale al 28 dicembre 2015	-	-	0,5540	(53,34%)
Prezzo medio ponderato sui volumi – 1 mese	19.305	10.747	0,5567	(53,56%)
Prezzo medio ponderato sui volumi – 3 mesi precedenti	94.493	59.355	0,6281	(58,85%)
Prezzo medio ponderato sui volumi – 6 mesi precedenti	284.472	210.886	0,7413	(65,13%)
Prezzo medio ponderato sui volumi – 1 anno	999.491	878.758	0,8792	(70,60%)

(1) *Prezzi ponderati per i volumi giornalieri*

*Fonte Bloomberg.*

Si segnala inoltre che il prezzo minimo ed il prezzo massimo registrati dall'Azione nei dodici mesi fino al 28 dicembre 2015, sono stati rispettivamente pari ad Euro 0,5500 ed Euro 1,1800.

Il prezzo ufficiale rilevato alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto precedente la data di pubblicazione del Documento di Offerta è pari ad Euro 0,3480.

#### **E.5 Indicazione dei valori attribuiti alle Azioni dell'Emittente in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso**

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e nell'esercizio in corso, l'Emittente non ha compiuto operazioni finanziarie che abbiano comportato una valutazione delle Azioni ordinarie Nova Re.

#### **E.6 Indicazione dei valori ai quali sono stati effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e vendita sulle Azioni oggetto dell'Offerta**

Nel corso degli ultimi dodici mesi, ad eccezione del Contratto di Compravendita, perfezionato in data 29 dicembre 2015 (si vedano le Premesse al presente Documento di Offerta), l'Offerente, anche a mezzo di società controllanti, controllate, fiduciarie o per interposta persona, non ha compiuto operazioni su Azioni.

Per completezza si ricorda che, nell'ambito del Contratto di Compravendita, le Azioni sono state compravendute al prezzo di Euro 0,2585 (zero/2585) ciascuna.

## **F. MODALITA' E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA**

### **F.1 Modalità e termini stabiliti per l'adesione all'Offerta e per il deposito degli strumenti finanziari**

#### ***F.1.1 Periodo di adesione***

Il Periodo di Adesione, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio alle ore 8:00 del giorno 8 febbraio e avrà termine alle ore 17:40 del giorno 26 febbraio, estremi inclusi, di cui l'Offerente darà comunicazione ai sensi delle disposizioni vigenti (si veda il paragrafo F.3).

Come già detto nel paragrafo A.12, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, l'Offerente venisse ad acquistare, per effetto delle adesioni all'Offerta o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima durante il Periodo di Adesione, almeno la metà delle Azioni Nova Re oggetto dell'Offerta, e tenuto conto che (come ampiamente precisato nei paragrafi A.8 e A.12) l'Offerente ha intenzione – nel caso di superamento della soglia del 90% del capitale sociale di Nova Re – di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni entro i successivi 90 giorni, i termini dell'Offerta saranno riaperti per cinque giorni ai sensi dell'articolo 40-*bis* del Regolamento Emittenti, cioè i giorni 7-8-9-10-11 marzo 2016.

La riapertura dei termini dell'Offerta non troverà applicazione ove l'Offerente, al termine del periodo di adesione, venga a detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, poiché in questo caso l'Offerente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico.

Parimenti, la riapertura dei termini dell'Offerta non troverà applicazione ove l'Offerente, almeno cinque giorni prima della fine del periodo di adesione, renda noto al mercato di aver acquisito almeno la metà delle Azioni Nova Re oggetto dell'Offerta.

#### ***F.1.2 Modalità e termini di adesione***

Le Azioni sono assoggettate al regime di dematerializzazione dei titoli previsto dagli articoli 83-*bis* e seguenti del Testo Unico, nonché dal Regolamento adottato con delibera CONSOB e Banca d'Italia del 22 febbraio 2008 e successive modifiche.

Le adesioni saranno raccolte attraverso il sistema informatico di supporto alle negoziazioni di Borsa Italiana e, pertanto, non è richiesta la sottoscrizione di una apposita scheda di adesione.

Coloro che intendono aderire all'Offerta devono essere titolari di Azioni dematerializzate regolarmente iscritte in un conto titoli presso uno degli Intermediari Depositari e devono rivolgersi ai rispettivi

intermediari per il conferimento dell'ordine di aderire all'Offerta, nel rispetto dell'articolo 4.3.14 del Regolamento di Borsa.

Per poter essere portate in adesione all'Offerta, le Azioni dovranno essere libere da vincoli, diritti di terzi e gravami di ogni genere e natura - reali, obbligatori e personali - e liberamente trasferibili all'Offerente.

Le adesioni di soggetti minori o di persone affidate a tutori o curatori, sottoscritte, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, da chi esercita la patria potestà, la tutela o la curatela, se non corredate dall'autorizzazione del giudice tutelare, saranno accolte con riserva e non conteggiate ai fini della determinazione della percentuale di adesione all'Offerta ed il loro pagamento avverrà in ogni caso solo ad autorizzazione ottenuta.

Potranno essere portate in adesione all'Offerta solo Azioni che al momento dell'adesione risultino regolarmente iscritte e disponibili in un conto titoli intestato al soggetto aderente all'Offerta, acceso presso un Intermediario Depositario.

In particolare le Azioni rivenienti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere portate in adesione all'Offerta solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

Le adesioni all'Offerta da parte dei titolari delle Azioni (o del rappresentante che ne abbia i poteri) sono irrevocabili, salva la possibilità di revoca prevista dall'articolo 44, del Regolamento Emittenti in caso di pubblicazione di un'offerta concorrente o di un rilancio.

Come anticipato nel precedente paragrafo B.3, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni opera per il tramite di tutti gli Intermediari Depositari, direttamente o per il tramite degli Intermediari Negoziatori, tramite i quali gli Intermediari Depositari potranno far pervenire all'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni le adesioni all'Offerta.

Tutti gli Intermediari Depositari devono, quindi, far pervenire le adesioni all'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, direttamente o per il tramite di un Intermediario Negoziatore, mediante inserimento delle relative proposte di negoziazione.

## **F.2 Indicazioni in ordine alla titolarità ed all'esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti agli strumenti finanziari oggetto di Offerta, in pendenza della stessa.**

Le Azioni saranno trasferite all'Offerente alla Data di Pagamento.

Le Azioni portate in adesione all'Offerta durante il periodo di riapertura dei termini saranno trasferite all'Offerente alla data di pagamento ad esito della eventuale riapertura dei termini.

Fino alla Data di Pagamento, gli azionisti conserveranno e potranno esercitare i diritti patrimoniali ed amministrativi derivanti dalla proprietà delle Azioni; tuttavia, gli azionisti che abbiano aderito all'Offerta

non potranno trasferire le loro Azioni, all'infuori dell'adesione ad eventuali offerte concorrenti o rilanci ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti.

### **F.3 Obbligo di comunicazione giornaliera a Borsa Italiana dei dati relativi agli strumenti finanziari depositati ai fini della loro pubblicazione**

Per la durata dell'Offerta l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, comunicherà giornalmente a Borsa Italiana - ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lett. d) del Regolamento Emittenti - i dati relativi alle adesioni pervenute giornalmente, alle adesioni complessive e alla percentuale che tali quantitativi rappresentano rispetto alle Azioni oggetto dell'Offerta. Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

Inoltre, qualora l'Offerente acquisti, direttamente e/o indirettamente, ulteriori Azioni di Nova Re al di fuori dell'Offerta e/o durante l'eventuale riapertura dei termini, l'Offerente ne darà comunicazione entro la giornata a CONSOB ed al mercato ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lettera c) del Regolamento Emittenti.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura dell'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, entro il giorno antecedente la Data di Pagamento, come definita al successivo paragrafo F.5, salvo proroghe consentite dalle disposizioni vigenti.

Inoltre, in caso di riapertura dei termini, i risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura dell'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, entro il giorno antecedente la data di pagamento ad esito dell'eventuale periodo di riapertura dei termini.

Si segnala inoltre, che nel predetto avviso, in conformità a quanto precede, l'Offerente renderà noto se si sono verificati i presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico. Come già indicato al paragrafo A.9, l'Offerente dichiara sin d'ora la propria volontà di non avvalersi del diritto di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 del Testo Unico.

Si ricorda che, come indicato ai paragrafi A.8, A.12 e G.3, nel caso in cui l'Offerente venga a detenere una partecipazione superiore al novanta per cento del capitale dell'Emittente, l'Offerente ha intenzione di ripristinare entro novanta giorni il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. Come detto, il ripristino del flottante potrà aver luogo mediante riallocazione delle Azioni con collocamento pubblico o privato, o aumento di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione. Al riguardo si precisa che un eventuale aumento di capitale riservato causerebbe la diluizione degli azionisti, mentre la riallocazione delle Azioni potrebbe comportare un potenziale deprezzamento del titolo delle Azioni. Si informa tuttavia che le modalità concrete di ripristino del flottante verranno comunicate non appena stabilite dall'Offerente.

#### **F.4 Mercato sul quale è promossa l'Offerta**

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano in quanto le Azioni sono quotate sul Mercato Telematico Azionario ed è rivolta indistintamente, a parità di condizioni, a tutti i titolari delle Azioni.

L'Offerta non è diffusa negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (collettivamente gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet) 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. Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra. Dal Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale degli Altri Paesi, ovvero, di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in paesi diversi dall'Italia può essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni previsti da disposizioni di legge o regolamentari. È esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta verificare l'esistenza e l'applicabilità di tali disposizioni, rivolgendosi ai propri consulenti, e conformarsi alle disposizioni stesse prima dell'adesione all'Offerta.

#### **F.5 Data di pagamento del Corrispettivo**

Il Corrispettivo sarà pagato agli aderenti, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Azioni, il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione e, pertanto, fatte salve o le modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, il 4 marzo 2016 (la "Data di Pagamento"). In caso di riapertura dei termini disposta ai sensi dell'art. 40-*bis* del Regolamento Emittenti, e fermo restando quanto già detto al paragrafo A.12, il pagamento del Corrispettivo relativamente alle Azioni portate in adesione durante la riapertura dei termini avverrà il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura della riapertura dei termini, e quindi il 18 marzo 2016.

Per completezza si rammenta che la riapertura dei termini dell'Offerta non troverà applicazione:

- (i) ove l'Offerente, al termine del periodo di adesione, venga a detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, poiché in questo caso l'Offerente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico.

- (ii) ove l'Offerente, almeno cinque giorni prima della fine del periodo di adesione, renda noto al mercato di aver acquisito almeno la metà delle Azioni Nova Re oggetto dell'Offerta.

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo.

#### **F.6 Modalità di pagamento del Corrispettivo**

Il pagamento del Corrispettivo sarà effettuato in contanti. Il Corrispettivo verrà versato dall'Offerente sul conto indicato dall'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni e da questi trasferito agli Intermediari Depositari per l'accredito sui conti dei rispettivi clienti, in conformità alle istruzioni fornite dagli aderenti all'Offerta.

L'obbligazione dell'Offerente di corrispondere il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà adempiuta nel momento in cui le relative somme siano state messe a disposizione dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni. Resta ad esclusivo carico dei soggetti aderenti all'Offerta il rischio che l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni non trasferisca tali somme di denaro, ovvero ne ritardi il trasferimento, agli Intermediari Depositari ovvero che questi ultimi non provvedano a trasferire tali somme agli aventi diritto, ovvero ne ritardino il trasferimento.

#### **F.7 Legge regolatrice dei contratti stipulati tra l'Offerente e i possessori degli strumenti finanziari dell'Emittente nonché della giurisdizione competente**

In relazione all'adesione all'Offerta, la legge regolatrice è la legge italiana e la giurisdizione competente è quella italiana.

#### **F.8 Modalità e termini di restituzione dei titoli di adesione nel caso di inefficacia dell'Offerta e/o di riparto**

Poiché l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria ai sensi dell'articolo 106 del Testo Unico, non è soggetta ad alcuna condizione sospensiva e non è prevista alcuna ipotesi di riparto.

## **G. MODALITA' DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE**

### **G.1 Modalità di finanziamento dell'Offerta e garanzie di esatto adempimento relative all'operazione**

#### ***G.1.1 Modalità di finanziamento per la stipula del Contratto di Compravendita e per il lancio dell'Offerta***

##### ***I. Modalità di finanziamento per la stipula del Preliminare di Vendita e del Contratto di Compravendita***

A seguito del perfezionamento del Contratto di Compravendita è sorto l'obbligo in capo all'Offerente di promuovere l'Offerta.

La stipula del Preliminare di Vendita e del Contratto di Compravendita hanno comportato per l'Offerente un esborso complessivo pari ad Euro 2.810.591,85 (duemilioni ottocentodiecimila cinquecentonovantuno /85) di cui:

(i) Euro 500.000 (cinquecentomila/00) pagati alla data di stipula del Preliminare di Vendita, ovvero il 14 dicembre 2015;

(ii) Euro 2.302.168,63 (duemilioni trecentoduemila centosessantotto/63). pagati alla data di stipula del Contratto di Compravendita, ovvero il 29 dicembre 2015.

Le risorse necessarie per procedere all'esborso di cui ai precedenti punti per un totale di Euro 2.802.168,63 (duemilioni ottocentoduemila centosessantaotto/63) sono state reperite come segue:

(i) quanto alle risorse necessarie per il pagamento ad Aedes di Euro 500.000 (cinquecentomila/00) derivante dalla stipula del Preliminare di Vendita, sono state utilizzate disponibilità liquide esistenti alla data di stipula del Preliminare di Vendita;

(ii) quanto alle risorse necessarie per il pagamento ad Aedes di Euro 2.302.168,63 (duemilioni trecentoduemila centosessantaotto/63) derivante dalla stipula del Contratto di Compravendita, sono state utilizzate disponibilità liquide di Sorgente SGR esistenti alla data di stipula del Contratto di Compravendita.

##### ***II. Modalità di finanziamento dell'Offerta***

L'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo, pari a Euro 687.829,47 (seicentottantasettemila ottocentotrentanove/47), facendo ricorso a mezzi propri e in particolare alle disponibilità liquide esistenti alla data del Documento di Offerta.

Si segnala che l'Offerente ha provveduto a tal fine a versare in acconto a valere future sottoscrizioni un importo pari a Euro 687.829,47 nel conto deposito vincolato a garanzia dell'esatto adempimento del pagamento dell'Esborso Massimo presso la Banca Garante.

### ***G.1.2 Garanzie di esatto adempimento relative all'operazione***

Come precisato nel precedente paragrafo A.3, l'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo, pari a Euro 687.829,47 (seicentottantasettemila ottocentoventinove/47), facendo ricorso a mezzi propri e in particolare alle disponibilità liquide esistenti alla data del Documento di Offerta.

L'Offerente garantisce l'adempimento delle obbligazioni di pagamento assunte con l'Offerta mediante garanzia di pagamento irrevocabile e di immediata liquidabilità rilasciata dalla Banca Garante. Si precisa che l'Offerente ha acceso presso la Banca Garante un apposito conto deposito vincolato a garanzia dell'esatto adempimento del pagamento dell'Esborso Massimo a favore degli Azionisti che aderiranno all'Offerta. Tale vincolo irrevocabile resterà in vigore per tutta la durata dell'Offerta e sino al pagamento del Corrispettivo agli aderenti all'Offerta, ai sensi di legge, tenuto conto anche dell'eventuale riapertura dei termini ai sensi dell'art. 40-*bis* del Regolamento Emittenti.

## **G.2 Motivazioni dell'Offerta e programmi elaborati dall'Offerente**

### ***G.2.1 Motivazioni dell'Offerta***

L'Offerta è volta a mantenere le Azioni quotate sul MTA organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Come già sinteticamente illustrato nelle Premesse, la promozione dell'Offerta consegue ad un obbligo di legge e la stessa non è finalizzata a pervenire alla revoca delle Azioni dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario: l'acquisizione del controllo di Nova Re si inserisce invece in una più ampia operazione strategica per l'Offerente, nel contesto della quale è previsto che Nova Re mantenga lo *status* di società quotata e che sia chiesto l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento immobiliare quotata (SIIQ).

L'obiettivo del mantenimento della quotazione delle Azioni dell'Emittente sarà perseguito mediante l'Offerta secondo i termini e le condizioni indicate nelle Premesse, nonché nei paragrafi A.8, A.9, A.12 del presente Documento d'Offerta e, ricorrendone i presupposti, anche mediante il ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. Come detto, il ripristino del flottante potrà aver luogo mediante riallocazione delle Azioni con collocamento pubblico o privato, o aumento di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione. Al riguardo si precisa che un eventuale aumento di capitale riservato causerebbe la diluizione degli azionisti, mentre la riallocazione delle Azioni potrebbe comportare un potenziale deprezzamento del titolo delle Azioni. Si informa tuttavia che le modalità concrete di ripristino del flottante verranno comunicate non appena stabilite dall'Offerente.

Obiettivo strategico dell'Offerente è offrire agli investitori, attraverso un primario operatore, un'opportunità di accesso all'investimento immobiliare in grado di produrre una significativa redditività annua nonché un'apprezzabile rivalutazione nel medio lungo termine. Il focus strategico si incentrerà su immobili prevalentemente in Italia, destinati alla locazione presso conduttori di adeguato standing creditizio.

## ***G.2.2 Programmi elaborati dall'Offerente relativamente all'Emittente***

### *Programmi relativi alla gestione dell'attività & investimenti da effettuare e relative forme di finanziamento*

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta non è stato ancora elaborato alcun piano industriale. Al Consiglio di Amministrazione che verrà nominato entro l'assemblea chiamata ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2015 sarà demandato il compito di definire il piano industriale entro il 30 giugno 2016, sulla base delle seguenti linee strategiche:

- acquisizione, anche mediante aumenti di capitale in natura, di un portafoglio immobiliare idoneo a produrre un significativo flusso di redditi da locazione su base annua, nonché un'apprezzabile rivalutazione nel medio lungo termine;
- gestione e valorizzazione del portafoglio immobiliare a reddito, al fine di ottimizzarne la redditività attuale e prospettica, ponendosi sul mercato come player immobiliare di riferimento;
- conseguimento di una struttura finanziaria idonea a massimizzare l'economicità della gestione, attraverso un calibrato mix di fonti di finanziamento tra mezzi propri e mezzi di terzi, mantenendo un contenuto profilo di rischio.

Nelle more della definizione di tale piano, le attività dell'Emittente saranno condotte in continuità con l'attuale gestione; a fronte della risoluzione degli attuali contratti di servizio in essere con Aedes, le relative attività saranno prestate da società specializzate o da società facenti al Gruppo Sorgente, fino a quando la struttura organizzativa non sarà portata a regime.

Relativamente alla struttura organizzativa, l'organico sarà progressivamente rafforzato in correlazione con lo sviluppo e la crescita dimensionale del business in funzione del connesso fabbisogno.

### *Eventuali ristrutturazioni e/o riorganizzazioni*

Si prevede che la costituzione del patrimonio immobiliare aziendale potrà avvenire mediante conferimenti di immobili, provenienti da portafogli dei fondi gestiti da Sorgente SGR e da operatori di mercato.

### *Modifiche previste con riguardo alla composizione degli organi amministrativi e di controllo e dei relativi emolumenti con riferimento all'Emittente*

Come precisato nel paragrafo H.1, in data 29 dicembre sono stati cooptati dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re due nuovi consiglieri (Antonio Caporale e Massimiliano Palermo), a fronte delle contestuali dimissioni di altrettanti consiglieri, tra cui l'amministratore delegato.

In pari data sono pervenute all'Emittente le dimissioni dei restanti Consiglieri nominati dall'assemblea di Nova Re in data 28 aprile 2015 (Pio Giovanni Scarsi - Presidente, Anna Maria Ceppi, Bruno Morelli, Anna

Maria Pontiggia e Luigi Ragno), che saranno efficaci alla data dell'assemblea degli azionisti chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio 2015. Per maggior informazioni si rimanda al paragrafo B.2.4.

### *Modifiche dello statuto sociale*

Come già precisato nelle Premesse al Documento di Offerta e al paragrafo A.5, l'acquisizione del controllo di Nova Re costituisce una operazione strategica per l'Offerente, nel contesto della quale è previsto che Nova Re mantenga lo *status* di società quotata e che sia chiesto l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento Immobiliare quotata (SIIQ). E' pertanto ragionevole prevedere che i competenti organi societari procedano alle necessarie modifiche allo statuto sociale dell'Emittente previste dalla normativa applicabile per le SIIQ.

Come precisato nel precedente paragrafo A.6, è previsto che la Società richieda l'accesso al 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 modificata dall'art. 1, comma 374, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 e dall'art. 20 del Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito con modificazioni nella Legge 11 novembre 2014, n. 164. Il quadro normativo di riferimento è completato dal Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ disposto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 settembre 2007, n. 174, dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 novembre 2007 (prot. n. 2007/185065). Il regime speciale delle SIIQ è stato oggetto di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate con le Circolari n. 8/E del 31 gennaio 2008 e n. 32/E del 17 settembre 2015.

L'applicazione del regime fiscale SIIQ è subordinata al rispetto di determinati requisiti stabiliti dalla Legge 296/2006 e dal Decreto 174/2007, relativi alla struttura partecipativa e all'attività d'impresa.

In particolare, ai fini del regime fiscale SIIQ la Società deve esercitare in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, che costituisce la c.d. gestione esente, ossia non soggetta a Ires e Irap (articolo 1, comma 119, Legge 296/2006).

Con riferimento alla struttura partecipativa, l'articolo 1, comma 119, Legge 296/2006 prevede che il regime speciale SIIQ si applichi alle società per azioni residenti quotate a condizione che: (i) 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 (c.d. requisito del controllo – ove il requisito partecipativo del 60% venisse superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale é sospeso sino a quando il suddetto requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dalla legge), e che (ii) almeno il 25% delle azioni sia detenuto da soci che non possiedano al momento 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 (c.d. requisito del flottante – tuttavia tale requisito non si applica per le società già quotate come Nova Re).

I requisiti devono essere verificati entro il primo periodo d'imposta per cui è stato richiesto l'accesso al regime SIIQ.

Si precisa che la riduzione a non più del 60% della partecipazione dell'Offerente nel capitale di Nova Re (al pari del ripristino del flottante) potrà aver luogo mediante riallocazione delle Azioni con collocamento pubblico o privato, o aumento di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione. Al riguardo si precisa che un eventuale aumento di capitale riservato causerebbe la diluizione degli azionisti, mentre la riallocazione delle Azioni potrebbe comportare un potenziale deprezzamento del titolo delle Azioni. Si informa tuttavia che le modalità concrete verranno comunicate non appena stabilite dall'Offerente.

L'opzione per il regime SIIQ comporta l'obbligo, ai sensi dell'articolo 1, comma 123, Legge 296/2006, in ciascun esercizio di distribuire ai soci almeno il 70% dell'utile disponibile derivante dalla gestione esente. Si tratta, in particolare, dell'utile disponibile derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIIQ e SIINQ (società d'investimento immobiliare non quotate) o da quote di partecipazione in fondi immobiliari con determinate caratteristiche.

### **G.3 Dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di ripristinare o meno il flottante ai sensi dell'articolo 108, comma secondo, del Testo Unico.**

Come anticipato nel paragrafo A.8 delle Avvertenze al presente Documento di Offerta, nel caso in cui, a seguito dell'Offerta, l'Offerente venga a detenere - tenuto conto delle Azioni possedute direttamente alla data di pubblicazione del Documento di Offerta e degli acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima entro il termine del Periodo di Adesione - una partecipazione superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, ma inferiore al 95%, l'Offerente dichiara sin d'ora che ripristinerà entro novanta giorni un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni e quindi non sussisterà l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma secondo, del Testo Unico.

Come detto nei precedenti paragrafi A.8 e A.12, il ripristino del flottante potrà, a titolo esemplificativo, aver luogo mediante riallocazione delle azioni con collocamento pubblico o privato, o aumento di capitale con parziale o totale esclusione dell'opzione. Al riguardo si precisa che un eventuale aumento di capitale riservato causerebbe la diluizione degli azionisti, mentre la riallocazione delle Azioni potrebbe comportare un potenziale deprezzamento del titolo delle Azioni. Si informa tuttavia che le modalità concrete verranno comunicate non appena stabilite dall'Offerente.

Come già precisato ai paragrafi A.8 e A.12, nel caso in cui ad esito dell'Offerta l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima durante il Periodo di Adesione, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, primo comma, del Testo Unico.

L'Offerente renderà noto il verificarsi o meno dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, primo comma, del Testo Unico, nell'avviso sui risultati dell'Offerta che sarà pubblicato a norma di quanto previsto nel paragrafo F.3 del Documento di Offerta.

L'Offerente dichiara sin d'ora che è sua intenzione procedere, a seguito dell'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico a ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Trattandosi di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria, il corrispettivo per le Azioni oggetto dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma primo, del Testo Unico - determinato ai sensi dell'articolo 108, comma terzo, del Testo Unico - sarà pari al Corrispettivo.

Si ricorda infine che, come già precisato ai paragrafi A.9 e A.12, l'Offerente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 111 del Testo Unico, non intende avvalersi del diritto di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione nel caso in cui, a seguito delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima durante il Periodo di Adesione, venga a detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

## **H. EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE E L'EMITTENTE O GLI AZIONISTI RILEVANTI O I COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DEL MEDESIMO EMITTENTE**

### **H.1 Accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali che sono stati deliberati o eseguiti, nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'Offerta, tra i suddetti soggetti che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente**

Fatti salvi gli accordi e le operazioni di seguito indicati, nei dodici mesi antecedenti la data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta, non sono stati deliberati, nè eseguiti accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali tra l'Offerente e l'Emittente, o tra l'Offerente e gli azionisti o i componenti degli organi di amministrazione e controllo dell'Emittente, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente.

#### *Preliminare di Vendita*

Come già detto nelle Premesse al presente Documento di Offerta, in data 14 dicembre 2015, l'Offerente ed Aedes hanno stipulato un contratto preliminare vincolante per l'acquisto da parte dell'Offerente di tutte le azioni Nova Re detenute da Aedes ("Preliminare di Vendita"); il Preliminare di Vendita ha previsto tra l'altro che: (i) alla data del *closing* venissero cooptati dal consiglio di amministrazione dell'Emittente due nuovi consiglieri previa dimissioni di altrettanti consiglieri, tra cui l'amministratore delegato dell'Emittente; (ii) il corrispettivo della vendita fosse corrisposto per 500.000 € alla medesima data, mentre il restante saldo alla data del *closing*.

#### *Il Contratto di Compravendita*

Come già precisato nelle Premesse al presente Documento di Offerta, l'Offerente e Aedes hanno dato esecuzione al contratto preliminare in data 29 dicembre 2015 ("Contratto di Compravendita"), e quindi hanno perfezionato la vendita di n. 10.839.151 Azioni rappresentative del 80,29% del capitale sociale dell'Emittente.

Nella medesima data: (i) gli amministratori Roveda (Amministratore Delegato) e Bimbati hanno rassegnato le proprie dimissioni dal consiglio di amministrazione dell'Emittente; (ii) il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha contestualmente cooptato alla carica di Consigliere i Signori Antonio Caporale e Massimiliano Palermo; (iii) l'Offerente ha corrisposto ad Aedes il restante corrispettivo per un importo di Euro 2.302.168,63 (duemilioni trecentoduemila centosessantaotto/63); (iv) il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha altresì deliberato il trasferimento della sede legale della Società all'interno del Comune di Milano dalla attuale via Morimondo, 26 (20143 - Milano) alla via Vittor Pisani n. 19 (20124 - Milano), con decorrenza dal 15 gennaio 2016.

## **H.2 Accordi concernenti l'esercizio del diritto di voto, ovvero il trasferimento di Azioni dell'Emittente**

Alla data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta, non sussistono accordi tra l'Offerente e gli azionisti dell'Emittente concernenti l'esercizio del diritto di voto, ovvero il trasferimento delle Azioni dell'Emittente.

## **I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI**

A titolo di corrispettivo per le funzioni svolte nell'ambito dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà e liquiderà i seguenti compensi:

1. un compenso fisso di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) a titolo di remunerazione per l'attività di Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni;
2. una commissione variabile pari allo 0,10% del controvalore delle Azioni che verranno acquistate dall'Offerente direttamente per il tramite dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni e/o indirettamente per il tramite degli Intermediari Negoziatori e/o Intermediari Depositari che le abbiano allo stesso consegnate.

La commissione *sub* 2) sarà regolata dall'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni alle controparti nelle operazioni di raccolta tramite il MTA e, ove necessario, da costoro riconosciuta agli Intermediari Depositari di cui sopra, restando a carico di questi ultimi il compenso eventualmente trattenuto o addebitato loro dall'Intermediario Negoziatore.

Al compenso suddetto andrà sommata l'IVA ove dovuta.

## **L. IPOTESI DI RIPARTO**

Poichè l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi dell'art. 106, comma 1, del Testo Unico, non è prevista alcuna forma di riparto.

## **M. APPENDICI**

### **APPENDICE 1**

# NOVARE

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

**.: Comunicato Stampa .: Press Release .: Comunicato Stampa .: Press Release .:**

Ai sensi del D. Lgs. 58/1998 e della Delibera CONSOB 11971/99 e succ. mod.

## **Nova Re: Aedes SIIQ S.p.A. sottoscrive il preliminare per la vendita di Nova Re al Fondo Tintoretto gestito da Sorgente SGR**

Milano, 15 dicembre 2015

Nova Re prende atto che in data 14 dicembre 2015 Aedes SIIQ S.p.A. ha comunicato quanto di seguito riportato, e cioè: "... di aver sottoscritto il contratto preliminare vincolante per la vendita, al fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute, pari all'80,29% del capitale sociale di Nova Re S.p.A..

La società è stata valutata dalle parti €3,5 milioni, corrispondenti a circa €0,2593 per azione, e, pertanto, il prezzo di vendita della partecipazione detenuta da Aedes SIIQ è pari a €2,8 milioni, soggetto ad eventuali aggiustamenti, in aumento o in diminuzione, in funzione della situazione patrimoniale alla data del closing.

Il corrispettivo della vendita è stato corrisposto per €500 mila in data odierna [14 dicembre 2015] mentre il saldo di €2,3 milioni sarà corrisposto alla firma del contratto definitivo, prevista per il 29 dicembre 2015.

Inoltre, è previsto che al closing vengano cooptati dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re due nuovi consiglieri su indicazione dell'acquirente previa dimissioni di altrettanti consiglieri, tra cui l'amministratore delegato.

A seguito dell'esecuzione della compravendita della partecipazione detenuta da Aedes, l'acquirente promuoverà un'offerta pubblica di acquisto sull'intero capitale sociale residuo di Nova Re, ai sensi ed in conformità alla legge.

La cessione della partecipazione in Nova Re rientra nelle attività previste dal piano industriale di Aedes SIIQ, che include la dismissione degli asset non strategici per il Gruppo."

**Per ulteriori informazioni:**

**Nova Re S.p.A.**  
Tel: +39 02 6243.1  
[cristinadetoni@novare.it](mailto:cristinadetoni@novare.it)

Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito [www.novare.it](http://www.novare.it) nella sezione Investor Relations.

**Nova Re** è una società quotata al segmento MTA Standard di Borsa Italiana, focalizzata nell'attività di investimento e valorizzazione di patrimoni immobiliari.

## **APPENDICE N. 2**

#### **COMUNICATO STAMPA**

**SORGENTE SGR S.p.A.: promuoverà un'Offerta Pubblica d'Acquisto totalitaria sulle azioni di Nova RE S.p.A., società quotata al Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana.**

**L'Offerta ha ad oggetto n. 2.660.849 azioni ordinarie di Nova RE pari al 19,71% del capitale.**

**Prezzo d'Offerta pari a Euro 0,2585 per azione.**

**Il documento di Offerta, per il quale non è richiesta alcuna autorizzazione, sarà depositato presso Consob e messo a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla normativa.**

*Comunicato ai sensi dell'art. 102 del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato ("TUF"), e dell'art. 37 del Regolamento adottato dalla CONSOB con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ("Reg. Emittenti"), avente ad oggetto l'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa dal Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto, Comparto istituito, gestito e interamente sottoscritto da Sorgente SGR S.p.A. (il "Comunicato").*

Sorgente SGR S.p.A., società controllata dal Gruppo Sorgente, in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto ("Offerente"), Comparto istituito, gestito e ad oggi interamente sottoscritto da Sorgente SGR S.p.A., comunica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 102 del TUF, e dell'art. 37 del Reg. Emittenti, che in data odierna si sono verificati i presupposti giuridici per la promozione da parte dell'Offerente di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria (l'"Offerta"), ai sensi e per gli effetti degli artt. 102 e 106, primo comma, del TUF.

L'Offerta ha ad oggetto la totalità delle azioni ordinarie di Nova Re S.p.A. (l'"Emittente"), società con azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana, dedotte le azioni ordinarie dell'Emittente detenute, direttamente o indirettamente, dall'Offerente alla data odierna.

In particolare alla data odierna l'Offerente detiene direttamente n. 10.839.151 azioni ordinarie rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente. L'Offerta ha dunque ad oggetto n. 2.660.849 azioni ordinarie, rappresentative del 19,71% del capitale sociale dell'Emittente, prive di valore nominale, con godimento regolare e interamente liberate.  
Si riassumono di seguito i termini e gli elementi essenziali dell'Offerta.

Per ulteriori informazioni si rinvia sin d'ora al documento di offerta, che sarà depositato presso la CONSOB e messo a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

#### **1. PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OFFERTA**

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'evento da cui è sorto l'obbligo di promuovere l'Offerta:

- (i) in data 14 dicembre 2015 l'Offerente e Aedes SIIQ S.p.A. hanno stipulato un contratto preliminare vincolante per l'acquisto da parte dell'Offerente di tutte le azioni dell'Emittente detenute da Aedes SIIQ S.p.A.; della stipula è stata data notizia al mercato con apposito comunicato stampa da parte di Aedes SIIQ S.p.A. in medesima data;
- (ii) le parti hanno dato esecuzione al preliminare di vendita in data 29 dicembre 2015 ai sensi del quale l'Offerente ha acquistato da Aedes n. 10.839.151 Azioni rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente.



Ad esito del perfezionamento del contratto di compravendita, l'Offerente ha quindi acquisito una partecipazione al capitale sociale dell'Emittente pari all'80,29%, con conseguente obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto totalitaria ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF e delle applicabili disposizioni del Reg. Emittenti.

La promozione dell'Offerta non richiede l'ottenimento di alcuna autorizzazione.

## 2. ELEMENTI ESSENZIALI DELL'OFFERTA

### 2.1 L'OFFERENTE E I SOGGETTI CONTROLLANTI

L'Offerente è il Comparto Akroterion del Fondo italiano immobiliare di tipo chiuso multicomparto denominato Tintoretto, riservato ad investitori istituzionali, Comparto istituito, gestito e ad oggi interamente sottoscritto da Sorgente SGR S.p.A.; Sorgente SGR ha istituito il Fondo immobiliare Tintoretto con delibera del Consiglio di Amministrazione del 4 maggio 2012, trasformandolo in Fondo multicomparto con delibera del 24 gennaio 2014.

La durata del Comparto Akroterion è fissata in 30 anni a decorrere dalla data di chiusura della prima sottoscrizione. La prima sottoscrizione del Comparto si è chiusa in data 8 aprile 2014 e le quote del Comparto possono essere trasferite a investitori terzi (investitori professionali o investitori non professionali purché questi ultimi acquistino quote per un importo complessivo non inferiore a cinquecentomila euro); la durata del comparto può essere prorogata fino al termine massimo consentito dalle norme vigenti.

Alla data del presente Comunicato l'ammontare del patrimonio del Comparto Akroterion è pari ad Euro 9.475.167,86.

Il Fondo Tintoretto - Comparto Akroterion, in quanto fondo immobiliare, è assoggettato alla normativa Banca d'Italia ed alle disposizioni dalla stessa emanate in materia di prospetti contabili degli OICR.

Ai sensi dell'art. 36 del TUF un fondo comune di investimento è gestito da una società di gestione del risparmio: come detto, la società di gestione del risparmio che gestisce il Comparto Akroterion - Fondo Tintoretto è Sorgente SGR S.p.A., che ad oggi è l'unico quotista del comparto.

La denominazione sociale della società di gestione è "Sorgente Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", società per azioni di diritto italiano con sede legale in Roma, via Del Tritone n. 132, partita IVA e iscrizione al registro delle Imprese di Roma n. 05868181008.

Sorgente SGR è stata costituita in data 9 novembre 1999 e la durata è fissata sino al 31 dicembre 2100; è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia in data 30 gennaio 2001 ed è iscritta all'albo delle società di gestione del risparmio al n. 30 - Sezione gestori di FIA "sopra soglia", tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 35-ter, comma 1, del TUF. Il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato è pari a 4.500.000,00, suddiviso in n. 4.500.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna.

Sorgente SGR è soggetta al controllo (solitario) e alla direzione e coordinamento di Sorgente Group S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Roma, Via del Tritone 132, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al registro delle Imprese di Roma n. 10166741008, che ne detiene il 96,69% del capitale. Nell'esercizio dell'attività di gestione del risparmio (inclusa la gestione del Fondo Tintoretto e dei suoi Comparti) Sorgente SGR S.p.A. è dotata di piena discrezionalità ed indipendenza.

Sorgente Group S.p.A., a sua volta, è partecipata per il 34,50% dal prof. Valter Mainetti che ne detiene, altresì, lo 0,50% (tot. 35%) tramite Roma FID Società Fiduciaria S.p.A.; il restante 65% è detenuto dalla menzionata fiduciaria in forza di mandati riconducibili ad altri membri della Famiglia Mainetti, nessuno dei quali detiene il controllo solitario della Sorgente Group S.p.A.

### 2.2 PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO

L'obbligo di promuovere l'Offerta, per legge, sorge in capo all'Offerente e, ai sensi dell'art. 101-bis del TUF, in capo ai soggetti controllanti l'Offerente.

Sede legale: Via del Tritone n. 132 - 00187 ROMA - Tel. (+39) 06.5833.2919/Fax. (+39) 06.9029.2693

Sito internet: [www.sorgentegroup.com](http://www.sorgentegroup.com) - indirizzo e-mail: [segreteria@sorgentesgr.it](mailto:segreteria@sorgentesgr.it)

R.E.A. 935010 - Codice Fiscale/Partita IVA e Reg. Imprese di Roma 05868181008

Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato: Euro 4.500.000

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Sorgente Group S.p.A.

Albo SGR n° 30 - Sezione Gestori di FIA "sopra soglia"



L'Offerente, come detto, è il comparto di un fondo che è stato istituito ed è gestito da Sorgente SGR, che ne è gestore dotato di poteri di discrezionalità e indipendenza, nell'ambito della propria attività di gestione del risparmio; ad oggi il comparto è interamente sottoscritto da Sorgente SGR, la quale è soggetta al controllo delle società di cui al paragrafo che precede.

### **2.3 L'EMITTENTE**

L'Emittente è Nova Re S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale, alla data di diffusione del presente comunicato, in Milano, Via Morimondo 26, ed iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al numero 00388570426.

Il capitale sociale sottoscritto e versato dell'Emittente è pari ad Euro 2.045.726,00 diviso in n. 13.500.000 azioni ordinarie senza valore nominale quotate sul MTA. Ai sensi dell'articolo 3 dello statuto sociale, la durata dell'Emittente è fissata sino al 31 dicembre 2050, e potrà essere sciolta anticipatamente e prorogata con deliberazione dell'Assemblea degli Azionisti. Le azioni dell'Emittente sono quotate sul MTA dal 1998.

Non risultano emesse azioni di categoria diversa rispetto a quelle ordinarie. L'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili in azioni, né sussiste alcun impegno per l'emissione di obbligazioni e alcuna delega che attribuisca al Consiglio di Amministrazione il potere di deliberare l'emissione di obbligazioni convertibili in azioni.

### **2.4 CATEGORIE E QUANTITATIVO DEI PRODOTTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA**

L'Offerta ha ad oggetto n. 2.660.849 azioni ordinarie dell'Emittente, interamente liberate, godimento regolare, rappresentative del 19,71% dell'attuale capitale sociale dell'Emittente, e pari alla totalità delle azioni in circolazione alla data odierna dedotte le complessive n. 10.839.151 azioni, rappresentative del 80,29% del capitale sociale dell'Emittente, attualmente detenute dall'Offerente.

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

Il numero delle azioni oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione qualora, entro il termine del periodo di adesione, l'Offerente dovesse acquistare azioni dell'Emittente al di fuori dell'Offerta. Eventuali acquisti fuori Offerta saranno resi noti al mercato ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lett. c) del Reg. Emittenti.

L'Offerta è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti gli Azionisti dell'Emittente.

### **2.5 CORRISPETTIVO E CONTROVALORE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA**

Non essendo stati effettuati ulteriori acquisti di azioni dell'Emittente nei dodici mesi anteriori alla comunicazione dell'art. 102, co. 1, del TUF, il corrispettivo – determinato nel rispetto del principio stabilito dall'articolo 106, comma 2 del Testo Unico – è pari al prezzo pagato dall'Offerente ad Aedes SIQ S.p.A. per l'acquisto delle n. 10.839.151 azioni rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente.

L'Offerente riconoscerà pertanto a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo in contanti pari ad Euro 0,2585 per ciascuna azione portata in adesione all'Offerta ed acquistata.

Nella determinazione del prezzo l'Offerente non si è avvalso né ha ottenuto perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità della stessa.

Il controvalore complessivo dell'Offerta, al quale l'Offerente dovrà far fronte in caso di adesione totalitaria all'Offerta da parte di tutti gli aventi diritto, è pari ad Euro 687.829,47.

Si precisa inoltre che il corrispettivo non tiene conto di eventuali dividendi, in quanto nel corso degli ultimi tre esercizi l'Emittente non ha erogato dividendi.

Si precisa infine che, non sono stati sottoscritti ulteriori accordi, né sono stati pattuiti corrispettivi ulteriori anche in natura, che possano assumere rilevanza ai fini della determinazione del corrispettivo.

Sede legale: Via del Tritone n. 132 – 00187 ROMA – Tel. (+39) 06.5833.2919/Fax. (+39) 06.9029.2693

Sito internet: [www.sorgentegroup.com](http://www.sorgentegroup.com) - indirizzo e-mail: [segreteria@sorgentesgr.it](mailto:segreteria@sorgentesgr.it)

R.E.A. 935010 – Codice Fiscale/Partita IVA e Reg. Imprese di Roma 05868181008

Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato: Euro 4.500.000

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Sorgente Group S.p.A.

Albo SGR n° 30 – Sezione Gestori di FLA "sopra soglia"



## 2.6 MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E INTENZIONE DI MANTENERE LE AZIONI QUOTATE

L'Offerta è volta a mantenere le Azioni quotate sul MTA organizzato e gestito da Borsa Italiana.

La promozione dell'Offerta consegue ad un obbligo di legge e la stessa non è finalizzata a pervenire alla revoca delle azioni dalla quotazione sul MTA: l'acquisizione del controllo dell'Emittente si inserisce invece in una più ampia operazione strategica per l'Offerente, nel contesto della quale è previsto che l'Emittente mantenga lo *status* di società quotata e che sia chiesto l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento Immobiliare quotata (SIIQ).

Obiettivo strategico dell'Offerente è offrire agli investitori, attraverso un primario operatore, un'opportunità di accesso all'investimento immobiliare in grado di produrre una significativa redditività annua nonché un'apprezzabile rivalutazione nel medio lungo termine. Il *focus* strategico si incentrerà su immobili prevalentemente in Italia, destinati alla locazione presso conduttori di adeguato standing creditizio.

## 2.7 CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'OFFERTA

L'Offerta, in quanto obbligatoria ai sensi degli articoli 102 e 106, comma primo, 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 a tutti i possessori delle azioni, indistintamente e a parità di condizioni.

## 2.8 PARTECIPAZIONI DETENUTE DALL'OFFERENTE

Come già precisato, in data odierna, l'Offerente, in qualità di acquirente, detiene direttamente n. 10.839.151 azioni rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente.

L'Offerente non ha stipulato contratti di riporto, prestito titoli, contratti costitutivi di diritti di usufrutto relativi alle azioni dell'Emittente, né ha stipulato ulteriori contratti aventi come sottostante i medesimi strumenti finanziari (quali, a titolo meramente esemplificativo, contratti di opzione, future, swap, contratti a termine su detti strumenti finanziari), neppure a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona o tramite società controllate. In particolare l'Offerente non detiene strumenti finanziari derivati che conferiscono una posizione lunga sull'Emittente.

I comunicati e i documenti relativi all'Offerta saranno messi a disposizione del pubblico nella sezione *Investor Relation* del sito internet [www.novare.it](http://www.novare.it).

Contact: **Musa Comunicazione**  
Mariasosaria Marchesano  
Tel. 0249688264  
Cell: 3395404886

**Barabino & Partners S.p.A.**  
Agnese Cocucci  
Cell. 3473347066  
Claudio Cosetti  
Cell. 3357491683

Roma, 29 dicembre 2015

Sede legale: Via del Tritone n. 132 – 00187 ROMA – Tel. (+39) 06.5833.2919/Fax. (+39) 06.9029.2693  
Sito internet: [www.sorgentegroup.com](http://www.sorgentegroup.com) - indirizzo e-mail: [segreteria@sorgentesgr.it](mailto:segreteria@sorgentesgr.it)  
R.E.A. 935010 – Codice Fiscale/Partita IVA e Reg. Imprese di Roma 05868181008  
Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato: Euro 4.500.000  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Sorgente Group S.p.A.  
Albo SGR n° 30 – Sezione Gestori di FLA "sopra soglia"

### **APPENDICE N. 3**

# NOVARE

∴ Comunicato Stampa ∴ Press Release ∴ Comunicato Stampa ∴ Press Release ∴

Al sensi del D. Lgs. 58/1998 e della Delibera CONSOB 11971/99 e succ. mod.

**Nova Re: - perfezionata l'acquisizione della partecipazione di controllo su Nova Re da parte del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto, gestito da Sorgente SGR S.p.A., al prezzo finale di € 0,2585 per azione;**

**- nominati per cooptazione i Consiglieri con deleghe Antonio Caporale e Massimiliano Palermo in sostituzione degli Amministratori dimissionari Giuseppe Roveda e Ruggero Bimbati;**

**- trasferita la sede legale all'interno del Comune di Milano, in via Vittor Pisani n. 19**

*Milano, 29 dicembre 2015*

In data odierna Nova Re S.p.A. (la "Società") ha preso atto della sottoscrizione del contratto definitivo di vendita al fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute da Aedes SIQ S.p.A., pari all'80,29% del capitale sociale di Nova Re S.p.A., in esecuzione del contratto preliminare del 14 dicembre 2015 comunicato al mercato in pari data. A decorrere dalla data odierna è pertanto mutato il soggetto che controlla la Società, con conseguente venir meno della situazione di soggezione della Società all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

Il corrispettivo finale di compravendita è pari ad € 2.801.920,53, corrispondenti ad € 0,2585 per azione.

Essendosi verificati i presupposti di legge, è pertanto prevista la promozione dell'offerta pubblica obbligatoria di acquisto sulla totalità delle rimanenti massime n. 2.660.849 (duemilioni seicentosessantamila ottocentoquarantanove) azioni, rappresentative del 19,71% dell'attuale capitale sociale di Nova Re.

Per ogni ulteriore informazione riguardante l'offerta si rinvia al comunicato che l'offerente ha messo a disposizione del pubblico con le modalità e nei termini di legge, disponibile presso il meccanismo di stoccaggio 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it) e nella sezione *Investor Relations* del sito internet della Società [www.novare.it](http://www.novare.it).

Sempre in data odierna il Consiglio di Amministrazione della Società, dopo aver preso atto delle dimissioni rassegnate con efficacia immediata nel contesto dell'operazione dall'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda e dal Consigliere Ruggero Bimbati, ha deliberato di cooptare alla carica di Consigliere Antonio Caporale (Amministratore non esecutivo e non indipendente) e Massimiliano Palermo (Consigliere con deleghe), conferendo al primo compiti generali di supervisione sugli affari legali e societari e al secondo deleghe di potere coerenti con l'attuale operatività della Società.

La Società ringrazia i componenti del Consiglio di Amministrazione uscenti per l'attività svolta nel corso del loro mandato esprimendo apprezzamento per il loro contributo.

I *curricula vitae* dei Consiglieri cooptati, che resteranno in carica sino alla prossima Assemblea degli Azionisti, sono disponibili nella sezione *Corporate Governance* del sito internet [www.novare.it](http://www.novare.it). Si precisa che nessuno dei menzionati Consiglieri dimissionari e cooptati detiene alla data odierna azioni Nova Re.

In data odierna sono altresì pervenute alla Società, sempre nel contesto dell'operazione, le dimissioni del Presidente del Consiglio d'Amministrazione Pio Giovanni Scarsi, nonché dei Consiglieri Anna Maria Ceppi, Bruno Morelli, Anna Maria Pontiggia e Luigi Ragno (Amministratori non esecutivi e indipendenti) che saranno efficaci alla data dell'Assemblea degli Azionisti chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio 2015. Si precisa che i Consiglieri Ceppi, Morelli, Pontiggia e Ragno sono componenti del Comitato Indipendenti e che nessuno dei menzionati Consiglieri detiene alla data odierna azioni Nova Re.

# NOVARE

Sempre in data odierna il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato il trasferimento della sede legale della Società all'interno del Comune di Milano dalla attuale via Morimondo, 26 (20143 - Milano) alla **via Vittor Pisani n. 19 (20124 - Milano)**, con decorrenza 15 gennaio 2016.

Per ulteriori informazioni:

**Nova Re S.p.A.**  
Tel: +39 02 6243.1  
[cristinadetoni@novare.it](mailto:cristinadetoni@novare.it)

**Per Sorgente**  
**Musa Comunicazione**  
Mariasosaria Marchesano  
Tel. 0249688264  
Cell: 3395404886

**Barabino & Partners S.p.A.**  
Agnese Cocucci  
Cell. 3473347066  
Claudio Cosetti  
Cell. 3357491683

*Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito [www.novare.it](http://www.novare.it) nella sezione Investor Relations.*

**Nova Re** è una società quotata al segmento MTA Standard di Borsa Italiana, focalizzata nell'attività di investimento e valorizzazione di patrimoni immobiliari.

**APPENDICE N. 4**

# NOVARE

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A.

COMUNICATO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI NOVA RE S.P.A., AI SENSI DELL'ART. 103, COMMA 3, DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO ED INTEGRATO, E DELL'ART. 39 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON DELIBERA N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO ED INTEGRATO, IN RELAZIONE ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO OBBLIGATORIA AVENTE AD OGGETTO LE AZIONI ORDINARIE DI NOVA RE S.P.A., PROMOSSA DA SORGENTE SGR S.P.A. - FONDO TINTORETTO COMPARTO AKROTERION, AI SENSI DEGLI ARTT. 102 E 106, COMMA 1, DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. (nel seguito anche "Nova Re" o l'"Emittente" o la "Società"), si è riunito in data 28 gennaio 2016 ed ha:

- a) esaminato i contenuti della comunicazione effettuata in data 29 dicembre 2015 da Sorgente SGR S.p.A. - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion (l'"Offerente"), ai sensi dell'art. 102 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (come successivamente modificato ed integrato: il "TUF"), e dell'art. 37 del Regolamento adottato dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa ("Consob") con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 (come successivamente modificato ed integrato: il "Regolamento Emittenti"), relativo alla promozione di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria e totalitaria ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 1, TUF, avente ad oggetto massime n. 2.660.849 (duemilioni seicentosessantamila ottocentoquarantannove) azioni ordinarie di Nova Re S.p.A. (l'"Offerta");
- b) esaminato i contenuti del documento relativo all'Offerta (il "Documento d'Offerta"), presentato dall'Offerente alla Consob in data 18 gennaio 2016 ed inviato in pari data all'Emittente, come successivamente integrato nel corso dell'istruttoria;
- c) valutato i termini, le condizioni e le motivazioni dell'Offerta, i programmi formulati dall'Offerente nonché la congruità del corrispettivo;
- d) acquisito il preventivo motivato parere degli Amministratori Indipendenti (non correlati con l'Offerente), Signori Anna Maria Ceppi, Bruno Morelli, Anna Maria Pontiggia e Luigi Ragno, ai sensi dell'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti, contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del corrispettivo;
- e) approvato, con il voto favorevole di tutti i Consiglieri e alla presenza del Collegio Sindacale – che non ha formulato osservazioni o rilievi – il presente comunicato che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 103 del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, contiene tra l'altro ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta, nonché la motivata valutazione dell'organo amministrativo di Nova Re S.p.A. in ordine alle condizioni ed alle motivazioni dell'Offerta stessa, e in particolare in ordine alla congruità del corrispettivo.

# NOVARE

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A.

§ § §

## **1. Riunione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e descrizione degli interessi rilevanti ai sensi dell'art. 2391 cod. civ.**

Alla riunione del Consiglio di Amministrazione del 28 gennaio 2016 erano presenti i seguenti Amministratori:

- Pio Giovanni Scarsi (Presidente non esecutivo);
- Antonio Caporale (Amministratore non esecutivo con deleghe);
- Massimiliano Palermo (Amministratore esecutivo con deleghe);
- Anna Maria Ceppi (Amministratore Indipendente)
- Bruno Morelli (Amministratore Indipendente)
- Anna Maria Pontiggia (Amministratore Indipendente)
- Luigi Ragno (Amministratore Indipendente).

Erano presenti i seguenti membri del Collegio Sindacale (assente giustificato, per motivi personali, il Presidente del Collegio Sindacale, Marino Marrazza):

- Giuliana Maria Converti
- Antonio Ferraioli.

Nel contesto della riunione, anche ai sensi dell'art. 2391 cod. civ., i seguenti componenti del Consiglio di Amministrazione hanno dato notizia di essere portatori di un interesse proprio o di terzi relativo all'Offerta, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata e, in particolare:

- i Consiglieri Antonio Caporale e Massimiliano Palermo hanno rammentato che, come peraltro già noto, sono stati nominati per cooptazione dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re su indicazione di Sorgente SGR, a seguito delle dimissioni di due amministratori della Società;
- il Consigliere Massimiliano Palermo ha precisato di essere Direttore e Consigliere di Amministrazione di Sorgente Group S.p.A. (che controlla direttamente il 96,69% del capitale sociale di Sorgente SGR) nonché Consigliere di Amministrazione de Il Foglio Edizioni S.r.l.;
- il Consigliere Antonio Caporale ha precisato di ricoprire le seguenti cariche in società del Gruppo Sorgente: Presidente del Consiglio di Amministrazione di Sorgente REM S.p.A., Consigliere di Amministrazione di Archires S.r.l., Consigliere di Amministrazione de Il Foglio Edizioni S.r.l., nonché Amministratore Unico delle società Top Sun1 S.r.l., Top Sun 2 S.r.l. e Sun Energia S.r.l., interamente partecipate da Sorgente Rem S.p.A.; e delle Società Energetica Pezzullo S.r.l. e Società Energetica Paglialonga S.r.l., partecipate da Sorgente Rem S.p.A. e dal Fondo Tiziano Comparto Venere gestito da Sorgente SGR S.p.A.;

# NOVARE

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A.

nonché di svolgere attività di consulenza continuativa a favore del Gruppo Sorgente, nella sua qualità di titolare dello Studio Legale Caporale & Associati.

Premesso quanto sopra, si precisa, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. c) del Regolamento Emittenti, che l'Amministratore Antonio Caporale ha partecipato alle trattative che hanno portato alla definizione dell'operazione. Nessun altro Amministratore ha partecipato alle trattative che hanno portato alla definizione dell'operazione.

Approvato il Comunicato, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha conferito delega ai Consiglieri Antonio Caporale e Massimiliano Palermo, in via disgiunta tra loro e con facoltà di sub-delega, affinché compiano tutti gli atti necessari o utili per procedere alla pubblicazione del Comunicato, eventualmente apportando allo stesso le modifiche, le integrazioni e gli aggiornamenti necessari o anche solo opportuni ai sensi della normativa applicabile, o che comunque venissero richiesti dalla Autorità di Vigilanza.

## **2. Dati ed elementi utili per l'apprezzamento dell'Offerta.**

Il presente Comunicato viene diffuso contestualmente e congiuntamente con il Documento d'Offerta presentato dall'Offerente, quale allegato al medesimo, d'intesa con l'Offerente; pertanto, per una completa ed analitica conoscenza di tutti i termini e condizioni dell'Offerta si rinvia naturalmente al contenuto del Documento d'Offerta: nel seguito si riportano in sintesi anche alcune delle principali informazioni già contemplate e diffusamente illustrate all'interno del Documento d'Offerta.

### **2.1 Natura e oggetto dell'Offerta.**

L'offerta pubblica di acquisto promossa dall'Offerente ha natura obbligatoria, ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF, ed ha ad oggetto la totalità del capitale sociale della Nova Re S.p.A., dedotte le n. 10.839.151 (diecimilioni ottocentotrentanovecentocinquanta) azioni già nella titolarità dell'Offerente, pari al 80,29% del capitale sociale di Nova Re S.p.A.; oggetto dell'offerta sono quindi n. 2.660.849 (duemilioni seicentosessantamila ottocentoquarantove) azioni, rappresentative del residuo 19,71% del capitale sociale di Nova Re.

L'obbligo è sorto a seguito del perfezionamento del contratto definitivo di compravendita sottoscritto tra Aedes SIIQ S.p.A. e l'Offerente in data 29 dicembre 2015, avente ad oggetto il trasferimento di n. 10.839.151 Azioni rappresentative del 80,29% del capitale sociale dell'Emittente.

Attesa la natura obbligatoria, ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF, l'Offerta è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti gli Azionisti dell'Emittente; non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia; non è condizionata al raggiungimento di una soglia minima di adesioni e la promozione dell'Offerta non richiede l'ottenimento di alcuna autorizzazione.

Secondo quanto dichiarato dall'Offerente, l'Offerta non è finalizzata a pervenire alla revoca delle azioni dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana, e "l'acquisizione del controllo

# NOVARE

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A.

*di Nova Re si inserisce invece in una più ampia operazione strategica per l'Offerente, nel contesto della quale è previsto che l'Emittente mantenga lo status di società quotata e che sia chiesto l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento immobiliare quotata (SIIQ). Obiettivo strategico dell'Offerente è offrire agli investitori, attraverso un primario operatore, un'opportunità di accesso all'investimento immobiliare in grado di produrre una significativa redditività annua nonché un'apprezzabile rivalutazione nel medio lungo termine. Il focus strategico si incentrerà su immobili prevalentemente in Italia, destinati alla locazione presso conduttori di adeguato standing creditizio\*.*

L'Offerente ha dichiarato altresì che:

- (i) qualora venga a detenere una partecipazione superiore al 90% del capitale sociale, ma inferiore al 95%, ha intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni entro i successivi 90 giorni;
- (ii) qualora venga a detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale, adempirà all'obbligo di acquisto previsto dall'art. 108, comma 1, del TUF, ma non si avvarrà del diritto di acquistare le rimanenti azioni in circolazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 del TUF, ferma restando anche in questo caso l'intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni;
- (iii) qualora, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale riapertura dei termini), si verificasse una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni, anche in considerazione dell'eventuale permanenza nell'azionariato dell'azionista Partimm S.r.l. che detiene una partecipazione pari all'11,89% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente ha intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

## **2.3. Valutazione motivata del C.d.A. sull'offerta e sulla congruità del corrispettivo.**

### **2.3.2 Valutazioni sulle condizioni finanziarie dell'Offerta.**

#### *(A) Il corrispettivo*

Il corrispettivo dell'Offerta è fissato in Euro 0,2585 (zero/2585) per ciascuna azione.

Come chiarito nel Documento d'Offerta, essendo la stessa un'offerta obbligatoria, il corrispettivo è stato determinato nel rispetto dei principi stabiliti dall'articolo 106, comma 2 del TUF secondo cui il corrispettivo non è inferiore a quello più elevato pagato dall'Offerente e dalle persone che agiscono di concerto con il medesimo per acquisti di titoli della medesima categoria nei dodici mesi anteriori alla comunicazione dell'offerta ai sensi dell'art. 102, comma 1 del TUF.

Infatti, non essendo stati effettuati ulteriori acquisti di azioni dell'Emittente nei dodici mesi anteriori alla comunicazione dell'art. 102, comma 1, del TUF, il corrispettivo è pari al prezzo pagato dall'Offerente ad Aedes SIIQ S.p.A. per l'acquisto delle n. 10.839.151 azioni rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente, nel contesto di una transazione perfezionata nel mercato tra parti indipendenti e non correlate tra loro.

# NOVARE

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A.

L'Offerente ha inoltre precisato che nella determinazione del prezzo non si è avvalso né ha ottenuto perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità della stessa. La valorizzazione si è basata esclusivamente sul valore attribuito dall'Offerente alle azioni Nova Re ai fini del suddetto acquisto.

L'Offerente ha altresì dichiarato che non sono stati sottoscritti con Aedes SIIQ ulteriori accordi, né sono stati pattuiti corrispettivi ulteriori anche in natura, che possano assumere rilevanza ai fini della determinazione del corrispettivo dell'Offerta.

## *(B) Eventuale parere dell'Esperto Indipendente*

In considerazione della situazione patrimoniale economica e finanziaria dell'Emittente (conseguente alla ben nota cessione dei tre *asset* immobiliari - che costituivano l'intero portafoglio immobiliare della Società - e del relativo indebitamento finanziario, in relazione alla quale si rinvia al documento informativo disponibile sui siti internet [www.novare.it](http://www.novare.it) e [www.1info.it](http://www.1info.it)), il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A., ai fini della valutazione della congruità del corrispettivo offerto dall'Offerente, ha ritenuto di non avvalersi dell'ausilio di un esperto indipendente.

## *(C) Parere motivato degli Amministratori Indipendenti ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti*

Il Consiglio di Amministrazione, come detto, ha approvato il presente Comunicato previa acquisizione del parere motivato degli Amministratori Indipendenti (Signori Anna Maria Ceppi, Bruno Morelli, Anna Maria Pontiggia e Luigi Ragno), che riporta la seguente conclusione: gli "Amministratori Indipendenti di Nova Re S.p.A. valutano positivamente l'Offerta di Sorgente SGR S.p.A. - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion avente ad oggetto massime n. 2.660.849 (duemilioni seicentossessantamila ottocentoquarantanove) azioni ordinarie di Nova Re S.p.A. e ritengono che il corrispettivo offerto, pari ad Euro 0,2585 per azione, risulta congruo per i possessori di azioni dell'Emittente".

## *(D) Conclusioni del Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A.*

Il Consiglio di Amministrazione, (i) preso atto che l'offerta pubblica obbligatoria di Sorgente SGR S.p.A. - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion consegue alla compravendita della maggioranza del capitale dell'Emittente che l'Offerente ha effettuato da Aedes SIIQ S.p.A., nel contesto delle quali le azioni di Nova Re sono state valutate Euro 0,2585 cadauna; (ii) preso atto del parere degli Amministratori Indipendenti ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, allegato al presente comunicato, che conclude valutando positivamente l'Offerta e congruo il corrispettivo; formula le seguenti considerazioni di sintesi:

(a) il titolo Nova Re è caratterizzato da bassi volumi negoziati e basso flottante (c.d. "titolo sottile"); conseguentemente il corso di borsa delle azioni Nova Re non riflette il reale valore della Società (si rammenta al riguardo che (i) al 30 settembre 2015, a fronte di una capitalizzazione di mercato pari a 9,45 milioni di euro, la Società presentava un patrimonio netto positivo per 583 migliaia di euro: cfr. il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015; (ii) al 30 giugno 2015, a fronte di una capitalizzazione di mercato pari a 11,48 milioni di euro,

# NOVARE

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A.

la Società presentava un patrimonio netto positivo per euro 705.305 ed un totale attivo pari ad euro 1.019.849; cfr. la Relazione finanziaria semestrale al 30 settembre 2015);

(b) l'importo di Euro 0,2585 per azione costituisce l'oggettivo parametro di riferimento di mercato in ordine alla valorizzazione di Nova Re S.p.A., in quanto frutto di una libera contrattazione, tra parti terze e non correlate tra loro, per l'acquisizione del pacchetto di controllo della Società;

(c) la valorizzazione riflette la condizione di piattaforma quotata strumentale alla realizzazione del "progetto SIIQ".

**Ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione, alla luce di quanto precede, esprime all'unanimità dei Consiglieri il proprio convincimento di congruità del prezzo offerto.**

## **2.4 Eventuali fatti di rilievo successivi all'ultima situazione contabile infrannuale periodica pubblicata.**

Oltre a quanto di seguito esposto, non vi sono ulteriori fatti di rilievo successivi all'ultima situazione contabile infrannuale pubblicata (Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015).

Per quanto possa occorrere, si rammenta che in data 29 dicembre 2015 la Società ha preso atto della sottoscrizione del contratto definitivo di vendita al fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute da Aedes SIIQ S.p.A., pari all'80,29% del capitale sociale di Nova Re S.p.A., in esecuzione del contratto preliminare del 14 dicembre 2015 comunicato al mercato in pari data.

A decorrere dal 29 dicembre 2015 è pertanto mutato il soggetto che controlla la Società, con conseguente venir meno della situazione di soggezione della Società all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

A seguito del perfezionamento del contratto definitivo di compravendita, oggi Nova Re S.p.A. è soggetta al controllo – ai sensi dell'articolo 93 del TUF – di Sorgente SGR S.p.A. in qualità di gestore del fondo immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion, che detiene l'80,29% del capitale sociale dell'Emittente.

Come già noto al mercato, sempre in data 29 dicembre 2015 il Consiglio di Amministrazione della Società, dopo aver preso atto delle dimissioni rassegnate con efficacia immediata nel contesto dell'operazione dall'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda e dal Consigliere Ruggero Bimbati, ha deliberato di cooptare alla carica di Consigliere Antonio Caporale (Amministratore non esecutivo e non indipendente) e Massimiliano Palermo (Consigliere con deleghe), conferendo al primo compiti generali di supervisione sugli affari legali e societari e al secondo deleghe di potere coerenti con l'attuale operatività della Società. In pari data sono altresì pervenute alla Società, sempre nel contesto dell'operazione, le dimissioni del Presidente del Consiglio d'Amministrazione Pio Giovanni Scarsi, nonché dei Consiglieri Anna Maria Ceppi, Bruno Morelli, Anna Maria Pontiggia e Luigi Ragnò (Amministratori non esecutivi e indipendenti), che saranno efficaci alla data dell'Assemblea degli Azionisti chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio 2015, in occasione della quale dovrà pertanto procedersi al rinnovo dell'intero organo amministrativo.

A far data dal 15 gennaio 2016 la Società ha trasferito la propria sede legale dalla via Morimondo, 26 (20143 - Milano) alla attuale via Vittor Pisani n. 19 (20124 - Milano).

# NOVARE

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR S.p.A.

In data 28 gennaio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha inoltre ha preso atto della soggezione all'attività di direzione e coordinamento della Sorgente SGR S.p.A. in qualità di gestore – dotato di piena discrezionalità e indipendenza - del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion.

In pari data il Consiglio di Amministrazione ha infine approvato il calendario degli eventi societari, individuando quale data prevedibile per l'approvazione consiliare della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015 il 16 febbraio 2016, e quale data prevedibile per la riunione assembleare di approvazione del bilancio dell'esercizio 2015 il 1° aprile 2016.

## **2.5. Andamento recente e prospettive dell'Emittente ove non riportate nel documento di Offerta.**

Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quanto illustrato all'interno del Documento d'Offerta, al paragrafo B.2.5, al quale si fa qui integrale rinvio.

## **3. Informazioni aggiuntive.**

Si precisa che il presente Comunicato viene rilasciato in relazione ad un'offerta pubblica di acquisto promossa da un soggetto che detiene la maggioranza dei diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria dell'Emittente, ai sensi dell'art. 101-*bis*, comma 3 del TUF e pertanto non trovano applicazione gli articoli 102 commi 2 e 5, 103, comma 3-*bis*, 104, 104-*bis* e 104-*ter* del TUF, nonché ogni altra disposizione del TUF che pone a carico dell'Offerente o dell'Emittente obblighi informativi nei confronti dei dipendenti o dei loro rappresentanti.

Per quanto possa occorrere, si precisa quanto segue:

- 1) non vi sono previsioni statutarie adottate ai sensi degli artt. 104 e 104-*bis* del TUF né vi sono delibere assembleari assunte ai sensi dell'art 104-*ter* TUF o decisioni di convocare l'Assemblea ai sensi dell'art. 104 TUF;
- 2) lo Statuto sociale della Società non contiene deroghe alle disposizioni dell'art. 104, commi 1 e 1-*bis*, del TUF.

*Il presente Comunicato è pubblicato unitamente al Documento di Offerta sul sito [www.novare.it](http://www.novare.it) (sezione Investor Relations/Offerta pubblica di acquisto) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info disponibile all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).*

Milano, 28 gennaio 2016

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

*Si allega in versione integrale il Parere motivato degli Amministratori Indipendenti.*

PARERE DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI DI NOVA RE S.P.A.

AI SENSI DELL'ART. 39-BIS DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON DELIBERA N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO ED INTEGRATO, IN RELAZIONE ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO OBBLIGATORIA AVENTE AD OGGETTO LE AZIONI ORDINARIE DI NOVA RE S.P.A., PROMOSSA DA SORGENTE SGR S.P.A. - FONDO TINTORETTO COMPARTO AKROTERION, AI SENSI DEGLI ARTT. 102 E 106, COMMA 1, DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58

I Signori Anna Maria Ceppi, Bruno Morelli, Anna Maria Pontiggia e Luigi Ragno (gli "Amministratori Indipendenti"), nella loro qualità di Amministratori Indipendenti di Nova Re S.p.A. (l'"Emittente" o la "Società"), tali nominati dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in data 28 aprile 2015, al fine di redigere il presente parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del corrispettivo ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato ("Regolamento Emittenti"), da sottoporre al Consiglio di Amministrazione della Nova Re S.p.A. prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente di cui agli artt. 103, comma 3 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato ed integrato ("TUF") e 39 Regolamento Emittenti, hanno, preliminarmente:

- a) esaminato i contenuti della comunicazione effettuata in data 29 dicembre 2015 da Sorgente SGR S.p.A. - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion (l'"Offerente"), ai sensi dell'art. 102 TUF e dell'art. 37 Regolamento Emittenti, relativa alla promozione di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria e totalitaria ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 1, TUF, avente ad oggetto massime n. 2.660.849 (duemilioni seicentosessantamila ottocentoquarantanove) azioni ordinarie Nova Re S.p.A., rappresentative del 19,71% del capitale sociale dell'Emittente (l'"Offerta");
- b) analizzato il contenuto del documento relativo all'Offerta (il "Documento d'Offerta"), presentato dall'Offerente alla Consob in data 18 gennaio 2016 ed inviato in pari data all'Emittente, come successivamente integrato nel corso dell'istruttoria;
- c) valutato le condizioni, i termini e i motivi dell'Offerta ed i programmi dell'Offerente.

Ciò premesso, gli Amministratori Indipendenti, sulla base della documentazione sopra indicata e di quanto dichiarato dall'Offerente nel Documento d'Offerta, danno atto che:

1) l'Offerta è promossa da Sorgente SGR S.p.A. in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto, Comparto istituito, gestito e ad oggi interamente sottoscritto da Sorgente SGR S.p.A. - Sorgente SGR è soggetta al controllo e alla direzione e coordinamento di Sorgente Group S.p.A. - nell'esercizio dell'attività di

gestione del risparmio (inclusa la gestione del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto) Sorgente SGR S.p.A. è tuttavia dotata di piena discrezionalità ed indipendenza;

2) l'Offerta ha natura obbligatoria, ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF e ha ad oggetto la totalità del capitale sociale della Nova Re S.p.A., dedotte le n. 10.839.151 (diecimilioni ottocottotrentanovecentocinquantuno) azioni ordinarie rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente già nella titolarità dell'Offerente; oggetto dell'offerta sono quindi n. 2.660.849 (duemilioni seicentosessantamila ottocentoquarantanove) azioni, rappresentative del residuo 19,71% del capitale sociale dell'Emittente;

3) l'obbligo è sorto a seguito del perfezionamento in data 29 dicembre 2015 del contratto definitivo di vendita al Fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion, gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute da Aedes SIIQ S.p.A., pari all'80,29% del capitale sociale di Nova Re S.p.A., in esecuzione del contratto preliminare del 14 dicembre 2015 comunicato al mercato in pari data;

4) stante la natura obbligatoria, l'Offerta è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti gli Azionisti dell'Emittente; non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia; essa non è condizionata al raggiungimento di una soglia minima di adesioni e la promozione dell'Offerta non richiede l'ottenimento di alcuna autorizzazione; secondo quanto dichiarato dall'Offerente, l'Offerta non è finalizzata a pervenire alla revoca delle azioni dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana, e *"si inserisce invece in una più ampia operazione strategica per l'Offerente, nel contesto della quale è previsto che l'Emittente mantenga lo status di società quotata e che sia chiesto l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento Immobiliare quotata (SIIQ). Obiettivo strategico dell'Offerente è offrire agli investitori, attraverso un primario operatore, un'opportunità di accesso all'investimento immobiliare in grado di produrre una significativa redditività annua nonché un'apprezzabile rivalutazione nel medio lungo termine. Il focus strategico si incentrerà su immobili prevalentemente in Italia, destinati alla locazione presso conduttori di adeguato standing creditizio"*;

5) l'Offerente ha dichiarato altresì che: (i) qualora venga a detenere una partecipazione superiore al 90% del capitale sociale, ma inferiore al 95%, ha intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni entro i successivi 90 giorni; (ii) qualora venga a detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale, adempirà all'obbligo di acquisto previsto dall'art. 108, comma 1, del TUF, ma non si avvarrà del diritto di acquistare le rimanenti azioni in circolazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 del TUF, ferma restando anche in questo caso l'intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni; (iii) qualora, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale riapertura dei termini), si verificasse una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni, anche in considerazione dell'eventuale permanenza nell'azionariato dell'azionista Partimm S.r.l. che detiene una partecipazione pari all'11,89% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente ha intenzione di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni;

6) il corrispettivo dell'Offerta è fissato in Euro 0,2585 per ciascuna azione; il corrispettivo è stato determinato nel rispetto dei principi stabiliti dall'articolo 106, comma 2 del TUF, secondo cui *"l'offerta è promossa entro venti giorni a un prezzo non inferiore a quello più elevato pagato dall'offerente e da 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"*. Infatti, non essendo stati effettuati ulteriori acquisti di azioni dell'Emittente nei dodici mesi anteriori alla comunicazione dell'art. 102, comma 1 del TUF, il corrispettivo è pari al prezzo pagato dall'Offerente ad Aedes SIIQ S.p.A. per l'acquisto delle n. 10.839.151 azioni rappresentative dell'80,29% del capitale sociale dell'Emittente;

7) dalle informazioni rese note dall'Offerente e da Aedes SIIQ risulta che la menzionata operazione di compravendita della maggioranza delle azioni Nova Re è avvenuta a condizioni di mercato tra parti terze non correlate tra loro. L'Offerente ha inoltre precisato che nella determinazione del prezzo non si è avvalso né ha ottenuto perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità della stessa. La valorizzazione si è basata esclusivamente sul valore attribuito dall'Offerente alle azioni Nova Re ai fini del suddetto acquisto;

8) l'Offerente ha dichiarato che non sono stati sottoscritti con Aedes SIIQ ulteriori accordi, né sono stati pattuiti corrispettivi ulteriori anche in natura, che possano assumere rilevanza ai fini della determinazione del corrispettivo dell'Offerta.

§ § §

Tutto quanto sopra premesso:

**A)** In considerazione della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente (conseguente alla ben nota cessione dei tre *asset* immobiliari - che costituivano l'intero portafoglio immobiliare della Società - e del relativo indebitamento finanziario, in relazione alla quale si rinvia al documento informativo disponibile sui siti internet [www.novare.it](http://www.novare.it) e [www.1info.it](http://www.1info.it)), gli Amministratori Indipendenti non ritengono necessario né opportuno avvalersi, a spese dell'Emittente, dell'ausilio di un esperto indipendente.

**B)** Gli Amministratori Indipendenti reputano rilevante, in via preliminare, segnalare che l'offerta pubblica (obbligatoria) consegue alla compravendita della maggioranza del capitale dell'Emittente che l'Offerente ha effettuato da Aedes SIIQ S.p.A.

Gli Amministratori Indipendenti ritengono inoltre opportuno rilevare che il titolo Nova Re è caratterizzato da bassi volumi negoziati e basso flottante (c.d. "titolo sottile"); conseguentemente il corso di borsa delle azioni Nova Re non riflette il reale valore della Società (si rammenta al riguardo che (i) al 30 settembre 2015, a fronte di

una capitalizzazione di mercato pari a 9,45 milioni di euro, la Società presentava un patrimonio netto positivo per 583 migliaia di euro: cfr. il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015; (ii) al 30 giugno 2015, a fronte di una capitalizzazione di mercato pari a 11,48 milioni di euro, la Società presentava un patrimonio netto positivo per euro 705.305 ed un totale attivo pari ad euro 1.019.849: cfr. la Relazione finanziaria semestrale al 30 settembre 2015).

Pertanto, nel contesto del mercato e di una transazione tra parti tra loro non correlate, le azioni di Nova Re S.p.A. sono state valorizzate Euro 0,2585 cadauna e tale prezzo coincide con il corrispettivo offerto da Sorgente SGR S.p.A. - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion ai titolari di azioni di Nova Re S.p.A.

In particolare va rilevato che il prezzo di Euro 0,2585 ad azione si è formato nel contesto del libero mercato e, dunque, deve ritenersi il migliore indicatore del valore delle partecipazioni in Nova Re S.p.A.

La valorizzazione riflette la condizione di piattaforma quotata strumentale alla realizzazione del "progetto SIIQ".

C) Gli Amministratori Indipendenti valutano positivamente il fatto che l'Offerente dichiari espressamente di volere che l'Emittente mantenga lo *status* di società quotata e che sia chiesto l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di società di investimento immobiliare quotata (SIIQ), e rammentano che tale programma è in linea con la gestione imprenditoriale e le strategie sino ad oggi perseguiti dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A.

§ § §

Alla luce di quanto detto i Signori Ceppi, Pontiggia, Morelli e Ragno, nella loro qualità di Amministratori Indipendenti di Nova Re S.p.A., valutano positivamente l'Offerta di Sorgente SGR S.p.A. - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion avente ad oggetto massime n. 2.660.849 (duemilioni seicentosessantamila ottocentoquarantanove) azioni ordinarie di Nova Re S.p.A. e ritengono che il corrispettivo offerto, pari ad Euro 0,2585 per azione, risulta congruo per i possessori di azioni dell'Emittente.

Milano, 28 gennaio 2016

Dott.ssa Anna Maria Ceppi - Dott. Bruno Morelli - Dott.ssa Anna Maria Pontiggia - Avv. Luigi Ragno

**N. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO, E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE**

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico per la consultazione presso:

- (i) la sede dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni in con sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 9;
- (ii) la sede legale dell'Offerente in Roma, via Del Tritone n. 132;
- (iii) la sede legale dell'Emittente in Milano, via Vittor Pisani n. 19;
- (iv) [www.novare.it](http://www.novare.it).

**(a) Documenti relativi all'Offerente**

- Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2014, corredato della Relazione degli Amministratori della Sorgente SGR S.p.A. (quale responsabile dell'attività gestoria del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion);
- Relazione Semestrale al 30 giugno 2015.

**(b) Documenti relativi all'Emittente**

- Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014, corredato della relazione sulla gestione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione della Società di Revisione;
- Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2015, corredata della relazione della Società di Revisione;
- Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2015.

Il Documento di Offerta, nonché gli altri documenti relativi all'Emittente sono inoltre disponibili sul sito *internet* [www.novare.it](http://www.novare.it)

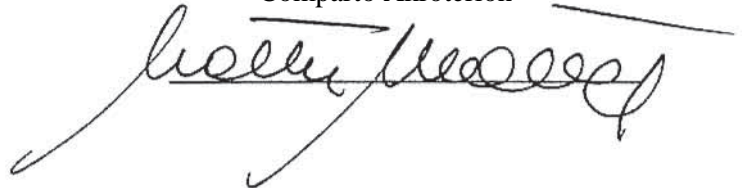
## **DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'**

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento di Offerta è in capo all'Offerente.

L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel presente Documento di Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

Fermo restando quanto precede, l'Offerente non ha svolto alcuna verifica indipendente in relazione ai dati tratti da documenti pubblicati dall'Emittente medesimo e riportati nel presente Documento di Offerta.

Il Vicepresidente e Consigliere Delegato  
Prof. Valter Mainetti  
Cavaliere del Lavoro  
SORGENTE SGR S.p.A.  
Tintoretto – FIA Immobiliare Italiano  
Comparto Akroterion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valter Mainetti', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.