

**DOCUMENTO DI OFFERTA**

**OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO TOTALITARIA**

ai sensi degli articoli 102, 106 comma 1 e 109 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato, avente ad oggetto azioni ordinarie di

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

**OFFERENTE**

CPI Property Group S.A.

**AZIONI OGGETTO DELL'OFFERTA**

massime n. 10.974.349 azioni ordinarie di Nova RE SIIQ S.p.A.

**CORRISPETTIVO UNITARIO OFFERTO**

Euro 2,36 per ciascuna azione ordinaria di NOVA RE SIIQ S.P.A.

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

dalle ore 8:30 (ora italiana) del 14 dicembre 2020 alle ore 17:30 (ora italiana) del 8 gennaio 2021, estremi inclusi, salvo proroghe

**DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

15 gennaio 2021, salvo proroghe

**INTERMEDIARIO INCARICATO DEL COORDINAMENTO E DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI**

Società per Amministrazioni Fiduciarie "SPAFID" S.p.A.

L'approvazione del Documento di Offerta, avvenuta con delibera Consob n. 21620 del 9 dicembre 2020 non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenute in tale documento.

11 dicembre 2020

## INDICE

<b>ELENCO DELLE PRINCIPALI DEFINIZIONI</b> .....	6
<b>PREMESSA</b> .....	11
<b>1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL’OFFERTA</b> .....	11
<b>2. PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL’OFFERTA</b> .....	11
<b>3. CORRISPETTIVO UNITARIO E CONTROVALORE COMPLESSIVO DELL’OFFERTA</b> .....	12
<b>4. MOTIVAZIONI DELL’OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI</b> .....	12
<b>5. CALENDARIO DEI PRINCIPALI EVENTI RELATIVI ALL’OFFERTA</b> .....	13
<b>A) AVVERTENZE</b> .....	17
<b>A.1) Condizioni di efficacia dell’Offerta</b> .....	17
<b>A.2) Determinazione del Corrispettivo</b> .....	17
<b>A.3) Situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell’Emittente</b> .....	17
<b>A.4) Regime SIIQ</b> .....	20
<b>A.5) Motivazioni dell’Offerta e programmi futuri dell’Offerente</b> .....	21
<b>A.6) Parti correlate</b> .....	23
<b>A.7) Comunicazioni o domande di autorizzazione richieste dalla normativa applicabile per lo svolgimento dell’Offerta</b> .....	23
<b>A.8) Riapertura dei Termini</b> .....	23
<b>A.9) Dichiarazioni dell’Offerente in merito all’Obbligo di acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 2 del TUF e all’eventuale ripristino del flottante ai sensi dell’articolo 108, comma 2 del TUF</b> .....	24
<b>A.10) Dichiarazioni dell’Offerente in merito all’Obbligo di acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 1 del TUF e dichiarazione dell’Offerente in merito al Diritto di Acquisto ai sensi dell’articolo 111 del TUF</b> .....	24
<b>A.11) Eventuale scarsità del flottante</b> .....	24
<b>A.12) Conflitti di interesse</b> .....	25
<b>A.13) Alternative per gli azionisti destinatari dell’Offerta</b> .....	25
<b>A.14) Parere degli Amministratori Indipendenti</b> .....	27
<b>A.15) Applicabilità dell’esenzione di cui all’art. 101-bis, comma 3, del TUF</b> .....	27
<b>A.16) Comunicato dell’Emittente</b> .....	27
<b>A.17) Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative all’obbligo di Offerta</b> .....	27
<b>A.18) Impatti conoscibili della pandemia da Covid-19</b> .....	28
<b>A.19) Contestazioni da parte di un azionista di minoranza dell’Emittente in merito all’Aumento di Capitale</b> .....	29
<b>B) SOGGETTI PARTECIPANTI ALL’OPERAZIONE</b> .....	30
<b>B.1) Informazioni relative all’Offerente</b> .....	30
<b>B.1.1) Denominazione sociale, forma giuridica e sede sociale dell’Offerente</b> .....	30

B.1.2) Anno di costituzione e durata .....	30
B.1.3) Legislazione di riferimento e foro competente .....	30
B.1.4) Principali azionisti .....	30
B.1.5) Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente .....	31
B.1.6) Attività dell'Offerente .....	31
B.1.7) Organi di Amministrazione e controllo .....	32
B.1.8) Principi contabili.....	34
B.1.9) Informazioni finanziarie.....	34
B.1.10) Andamento recente.....	44
B.1.11) Persone che agiscono di concerto con l'Offerente in relazione all'Offerta .....	44
B.2) L'Emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta .....	44
B.2.1) Denominazione, forma giuridica e sede sociale .....	44
B.2.2) Capitale sociale.....	44
B.2.3) Soci rilevanti e Patti Parasociali .....	45
B.2.4) Organi sociali e società di revisione.....	45
(A) Consiglio di Amministrazione.....	46
(B) Comitati interni al Consiglio di Amministrazione.....	47
(C) Collegio sindacale .....	47
(D) Soggetto incaricato della revisione legale dei conti.....	48
B.2.5) Andamento recente e prospettive .....	48
B.3) INTERMEDIARI .....	55
C) CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA.....	56
C.1) Categoria e quantità delle Azioni Oggetto dell'Offerta .....	56
C.2) Comunicazioni o domande di autorizzazione richieste dalla normativa applicabile .....	56
D) STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE O AVENTI COME SOTTOSTANTE DETTI STRUMENTI POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA.....	57
D.1) Numero e categorie di strumenti finanziari emessi dall'Emittente posseduti, direttamente e indirettamente, dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto con la specificazione del titolo di possesso e del diritto di voto.....	57
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.....	57
E) CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E SUA GIUSTIFICAZIONE .....	58
E.1) Indicazione del corrispettivo unitario e criteri seguiti per la sua determinazione .....	58
E.2) Controvalore complessivo dell'Offerta.....	58
E.3) Confronto del corrispettivo con alcuni indicatori relativi all'Emittente .....	58

E.4) Media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle azioni dell'Emittente nei dodici mesi precedenti la promozione dell'Offerta e rappresentazione grafica dell'andamento.....	63
E.5) Indicazione dei valori attribuiti alle azioni dell'Emittente in occasione di operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso .....	65
E.6) Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte dell'Offerente ed i soggetti che con lo stesso agiscono di concerto, operazioni di acquisto e vendita sulle Azioni Oggetto dell'Offerta, con indicazione del numero degli strumenti finanziari acquistati e venduti .....	66
<b>F) MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA.....</b>	<b>67</b>
F.1) Modalità e termini stabiliti per l'adesione all'Offerta e per il deposito degli strumenti finanziari .....	67
F.1.1) Periodo di Adesione .....	67
F.1.2) Condizioni di efficacia .....	67
F.1.3) Modalità e termini di adesione .....	67
F.2) Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione in pendenza dell'Offerta .....	68
F.3) Comunicazioni relative all'andamento e al risultato dell'Offerta.....	69
F.4) Mercato sul quale è promossa l'Offerta .....	69
F.5) Data di pagamento del Corrispettivo.....	70
F.6) Modalità di pagamento del Corrispettivo .....	70
F.7) Indicazione della legge regolatrice dei contratti stipulati tra l'Offerente ed i possessori degli strumenti finanziari dell'Emittente nonché della giurisdizione competente.....	70
F.8) Modalità e termini di restituzione delle azioni in caso di inefficacia dell'Offerta e/o di riparto.....	70
<b>G) MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE.....</b>	<b>71</b>
G.1) Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative all'operazione ....	71
G.2) Motivazioni dell'operazione e programmi elaborati in relazione all'Emittente.....	71
G.2.1) Motivazioni dell'Offerta.....	71
G.2.2) Programmi futuri.....	72
<b>H) EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE, I SOGGETTI CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSO E L'EMITTENTE O GLI AZIONISTI RILEVANTI O I COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO.....</b>	<b>74</b>
H.1) Descrizione degli accordi e delle operazioni finanziarie e/o commerciali che siano stati eseguiti o deliberati nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'Offerta, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente.....	74
H.2) Accordi concernenti l'esercizio del diritto di voto ovvero il trasferimento delle Azioni e/o di altri strumenti finanziari dell'Emittente.....	74

<b>I) COMPENSI AGLI INTERMEDIARI</b> .....	75
<b>L) IPOTESI DI RIPARTO</b> .....	76
<b>M) APPENDICI</b> .....	76
<b>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</b> .....	77
<b>APPENDICE A</b> .....	78
<b>APPENDICE B</b> .....	86
<b>APPENDICE C</b> .....	135
<b>DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ</b> .....	136

## ELENCO DELLE PRINCIPALI DEFINIZIONI

Si riporta qui di seguito un elenco delle principali definizioni utilizzate all'interno del Documento di Offerta. Tali termini e definizioni, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. Ove il contesto lo richieda, i termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa. Gli ulteriori termini utilizzati nel Documento di Offerta hanno il significato a loro attribuito ed indicato nel testo.

<b>Aumento di Capitale</b>	L'aumento di capitale sociale avente ad oggetto l'emissione di n. 11.012.555 nuove azioni ordinarie dell'Emittente (pari al 50% più una azione del capitale sociale dell'Emittente) non ammesse a quotazione sul MTA, per complessivi Euro 25.989.629,80, riservato esclusivamente a CPI Group o ad altra società appartenente al medesimo gruppo, deliberato dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE in data 29 ottobre 2020 - in esercizio parziale della delega conferita, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., dall'Assemblea degli Azionisti di Nova RE del 27 agosto 2020 - e sottoscritto in data 2 novembre 2020 da CPI Group.
<b>Azioni</b>	Le azioni ordinarie dell'Emittente prive di valore nominale, godimento regolare, complessivamente pari, alla Data del Documento di Offerta, a n. 22.025.109 Azioni, di cui n. 11.012.554 Azioni quotate sul MTA, e n. 11.012.555, rivenienti dall'Aumento di Capitale e di proprietà dell'Offerente, non ammesse a quotazione sul MTA.
<b>Azioni Proprie</b>	Le azioni proprie, tempo per tempo detenute dall'Emittente.  Alla Data del Documento di Offerta, secondo quanto comunicato dall'Emittente, lo stesso risulta detenere n. 38.205 azioni proprie, pari allo 0,17% del relativo capitale sociale.  Tali Azioni Proprie non sono ricomprese tra le Azioni Oggetto dell'Offerta.
<b>Azioni Oggetto dell'Offerta</b>	Le massime n. 10.974.349 Azioni quotate sul MTA - rappresentanti circa il 49,83% del capitale sociale dell'Emittente -, ossia le Azioni rappresentanti la totalità del capitale sociale dell'Emittente dedotte: (i) la Partecipazione dell'Offerente e (ii) le Azioni Proprie.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., avente sede legale in Piazza degli Affari 6, Milano.
<b>Comunicato dell'Emittente</b>	Comunicato approvato dall'organo amministrativo di Nova RE ai sensi degli articoli 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, allegato al Documento di Offerta quale Appendice B unitamente al Parere degli Amministratori Indipendenti.

<b>Comunicato dell'Offerente</b>	Il comunicato dell'Offerente previsto dall'articolo 102, comma 1, del TUF e dall'articolo 37 del Regolamento Emittenti, pubblicato in data 4 novembre 2020 e allegato al Documento di Offerta quale Appendice A.
<b>Comunicato sui Risultati dell'Offerta</b>	Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta, che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, prima della Data di Pagamento.
<b>Comunicazione sui Risultati dell'Offerta all'Esito della Riapertura dei Termini</b>	Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta all'esito della Riapertura dei Termini, ove applicabile, che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, prima della Data di Pagamento all'esito della eventuale Riapertura dei Termini.
<b>Consob</b>	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, avente sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
<b>Corrispettivo</b>	Il corrispettivo in contanti offerto dall'Offerente, pari ad Euro 2,36 per ciascuna Azione Oggetto dell'Offerta portata in adesione.
<b>Data del Documento di Offerta</b>	La data di pubblicazione del Documento di Offerta.
<b>Data di Pagamento</b>	La data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo, contestualmente al trasferimento a favore dell'Offerente del diritto di proprietà sulle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, quindi il giorno 15 gennaio 2021 (salva l'eventuale proroga del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).
<b>Data di Pagamento ad esito della Riapertura dei Termini</b>	La data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo relativamente alle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione durante il periodo di eventuale Riapertura dei Termini, contestualmente al trasferimento del diritto di proprietà su dette Azioni a favore dell'Offerente, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del periodo di eventuale Riapertura dei Termini e, quindi, il giorno 29 gennaio 2021 (salva l'eventuale proroga del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).
<b>Delisting</b>	La revoca delle Azioni dalla quotazione e dalle negoziazioni nel MTA.
<b>Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF</b>	Il diritto dell'Offerente di acquistare le residue Azioni in circolazione, ai sensi dell'articolo 111, comma 1, del TUF, nel caso in cui l'Offerente venga a detenere, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, per effetto delle adesioni all'Offerta e/o dell'esecuzione dell'Obbligo di

	<p>Acquisto delle Azioni ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.</p> <p>Si precisa che, ai sensi dell'articolo 44-bis, comma 5, del Regolamento Emittenti, ai fini del calcolo delle soglie previste dagli articoli 108 e 111 del TUF, le Azioni Proprie saranno computate nella partecipazione dell'Offerente (numeratore) senza essere sottratte dal capitale sociale dell'Emittente (denominatore).</p>
<b>Emittente o Nova RE</b>	Nova RE SIIQ S.p.A., avente sede Legale in Via Zara, n. 28, Roma.
<b>Esborso Massimo Complessivo</b>	Euro 25.899.463,64.
<b>Giorno di Borsa Aperta o Giorni di Borsa Aperta</b>	Ciascun giorno ovvero i giorni di apertura dei mercati regolamentati, secondo il calendario di negoziazione stabilito annualmente da Borsa Italiana.
<b>Gruppo CPI</b>	CPI Group e le società dalla stessa controllate.
<b>Intermediari Incaricati</b>	Ciascun intermediario incaricato della raccolta delle adesioni all'Offerta, del deposito delle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione, della verifica della regolarità e della conformità delle Schede di Adesione rispetto a quanto previsto dal presente Documento di Offerta e del pagamento del Corrispettivo.
<b>Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni</b>	Società per Amministrazioni Fiduciarie "SPAFID" S.p.A.", con sede amministrativa in Milano (MI), Foro Bonaparte, 10 - 20121.
<b>Legge Finanziaria 2007</b>	La Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come successivamente modificata ed integrata.
<b>Mercato Telematico Azionario o MTA</b>	Il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.
<b>Monte Titoli</b>	Monte Titoli S.p.A., avente sede legale in Milano, Piazza degli Affari, 6.
<b>Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1 del TUF</b>	<p>L'obbligo dell'Offerente di acquistare le residue Azioni Oggetto dell'Offerta in circolazione da chi ne faccia richiesta, ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, qualora l'Offerente venga a detenere, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, per effetto delle adesioni all'Offerta e/o a seguito dell'adempimento all'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, come meglio indicato al Paragrafo A.10 del Documento di Offerta.</p> <p>Si precisa che, ai sensi dell'articolo 44-bis, comma 5, del Regolamento Emittenti, ai fini del calcolo delle soglie previste dagli articoli 108 e 111 del TUF, le Azioni Proprie</p>

	saranno computate nella partecipazione dell'Offerente (numeratore) senza essere sottratte dal capitale sociale dell'Emittente (denominatore).
<b>Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2 del TUF</b>	<p>L'obbligo dell'Offerente di acquistare da chi ne faccia richiesta le Azioni Oggetto dell'Offerta non apportate all'Offerta, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, qualora l'Offerente venga a detenere, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, per effetto delle adesioni all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) una partecipazione complessiva superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente,, come meglio indicato al Paragrafo A.9 del Documento di Offerta.</p> <p>Si precisa che, ai sensi dell'articolo 44-bis, comma 5, del Regolamento Emittenti, ai fini del calcolo delle soglie previste dall'articolo 108 del TUF, le Azioni Proprie saranno computate nella partecipazione dell'Offerente (numeratore) senza essere sottratte dal capitale sociale dell'Emittente (denominatore).</p>
<b>Offerente o CPI Group</b>	CPI Property Group S.A. con sede legale in Lussemburgo, 40, rue de la Vallée L-2661.
<b>Offerta</b>	L'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa dall'Offerente, avente ad oggetto le Azioni Oggetto dell'Offerta, come descritta nel Documento di Offerta.
<b>Parere degli Amministratori Indipendenti</b>	Il parere motivato emesso dagli amministratori indipendenti dell'Emittente che non siano parti correlate dell'Offerente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 39-bis, comma 1, lett. a) n. 1 del Regolamento Emittenti e allegato al Comunicato dell'Emittente (Appendice B al Documento di Offerta).
<b>Partecipazione dell'Offerente</b>	Le n. 11.012.555 Azioni detenute dall'Offerente alla Data del Documento di Offerta rivenienti dall'Aumento di Capitale, non ammesse a quotazione sul MTA e pari al 50% più una Azione del capitale sociale dell'Emittente, sottoscritte dall'Offerente in data 2 novembre 2020 ed emesse da Nova RE in data 4 novembre 2020.
<b>Periodo di Adesione</b>	Il periodo di adesione all'Offerta concordato con Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 40, comma 2, del Regolamento Emittenti, che avrà inizio alle ore 8:30 del 14 dicembre 2020 e terminerà alle ore 17:30 del 8 gennaio 2021 (estremi inclusi), salvo proroghe.
<b>Persone che Agiscono di Concerto</b>	La persona che agisce di concerto con l'Offerente ai sensi dell'art. 101-bis, comma 4-bis, lett. b), del TUF ossia il Signor Radovan Vítek in quanto soggetto che controlla indirettamente (per il tramite di CPIPG Holding S.à r.l., Efimacor S.à r.l., Ravento S.à r.l. e Whislow Equities Ltd.)

	<p>l'Offerente, con una partecipazione pari al 90,7% del relativo capitale sociale.</p> <p>Radovan Vitek è solidalmente responsabile per le obbligazioni nascenti dall'Offerta nei confronti dei terzi ai sensi e per gli effetti dell'art. 109 del TUF.</p>
<b>Prezzo di Sottoscrizione</b>	Il corrispettivo pagato dall'Offerente nell'ambito dell'Aumento di Capitale, pari ad Euro 2,36 per ciascuna Azione.
<b>Regolamento Parti Correlate</b>	Il " <i>Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate</i> ", adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato), in vigore alla Data del Documento di Offerta.
<b>Regolamento Emittenti</b>	Il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.
<b>Riapertura dei Termini</b>	L'eventuale riapertura del Periodo di Adesione per cinque Giorni di Borsa Aperta ai sensi dell'art. 40-bis del Regolamento Emittenti (e, precisamente, per le sedute del 18, 19, 20, 21 e 22 gennaio 2021).
<b>Scheda di Adesione</b>	Il modello di scheda di adesione che dovrà essere utilizzato per aderire all'Offerta da parte dei titolari delle Azioni.
<b>Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ.</b>	Società di investimento immobiliare quotata, disciplinata dall'Articolo 1, commi da 119 a 141-bis della Legge Finanziaria 2007, come successivamente modificata.
<b>Statuto</b>	Lo statuto sociale dell'Emittente in vigore alla Data del Documento di Offerta.
<b>TUF</b>	Il Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.

## **PREMESSA**

Le seguenti “Premesse” forniscono una sintetica descrizione della struttura dell’operazione oggetto del presente documento di offerta (il “**Documento di Offerta**”).

Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni dell’operazione si raccomanda un’attenta lettura della successiva Sezione A (“**Avvertenze**”) e, comunque, dell’intero Documento di Offerta.

### **1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL’OFFERTA**

L’operazione descritta nel Documento di Offerta è un’offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria (l’“**Offerta**”) promossa da CPI Group ai sensi e per gli effetti degli articoli 102, 106 comma 1 e 109 del TUF, e delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, sulle Azioni Oggetto dell’Offerta. In particolare, l’Offerta ha ad oggetto massime n. 10.974.349 Azioni, rappresentanti circa il 49,83% del relativo capitale sociale, ossia le Azioni rappresentanti la totalità del capitale sociale dell’Emittente dedotte: (i) la Partecipazione dell’Offerente e (ii) le Azioni Proprie.

L’Offerente pagherà a ciascun aderente all’Offerta il Corrispettivo (ossia una cifra in contanti pari ad Euro 2,36 per ciascuna Azione portata in adesione). L’Esborso Massimo Complessivo, in caso di adesione totalitaria all’Offerta, sarà pertanto pari ad Euro 25.899.463,64.

CPI Group è una società per azioni (*société anonyme*) di diritto lussemburghese facente capo all’imprenditore immobiliare ceco Radovan Vítek, con sede in Lussemburgo, 40 rue de la Vallée, Granducato di Lussemburgo, le cui azioni sono quotate sul mercato regolamentato della Borsa di Francoforte nel segmento General Standard con il codice ISIN: LU0251710041.

La persona che agisce di concerto con l’Offerente ai sensi dell’art. 101-*bis*, comma 4-*bis*, lett. b), del TUF è il Signor Radovan Vítek in quanto soggetto che controlla indirettamente (per il tramite di CIPG Holding S.à r.l., Efimacor S.à r.l., Ravento S.à r.l. e Whislow Equities Ltd.) l’Offerente, con una partecipazione pari al 90,7% del relativo capitale sociale.

Radovan Vítek è solidalmente responsabile per le obbligazioni nascenti dall’Offerta nei confronti dei terzi, ai sensi e per gli effetti dell’art. 109 del TUF. L’Emittente è Nova Re SIIQ S.p.A., società per azioni quotata sul MTA e costituita ai sensi del diritto italiano, con sede legale in via Zara, n. 28, - 00198 Roma, Italia, iscritta nel registro delle imprese di Roma al numero 00388570426 (per maggiori informazioni sull’Emittente, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2).

L’Offerta non è finalizzata al *Delisting*, è rivolta indistintamente ed a parità di condizioni a tutti i titolari delle Azioni Oggetto dell’Offerta ed è promossa esclusivamente in Italia.

L’Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d’America, in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità. Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione F, Paragrafo F.4 del Documento di Offerta.

### **2. PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL’OFFERTA**

L’obbligo dell’Offerente e delle Persone che Agiscono di Concerto di promuovere l’Offerta è sorto a seguito della sottoscrizione da parte di CPI Group delle n. 11.012.555 Azioni oggetto dell’Offerta di Sottoscrizione, non ammesse a quotazione sul MTA e pari al 50% più una Azione del capitale sociale dell’Emittente; la promozione dell’Offerta consegue pertanto ad un obbligo di legge ai sensi degli articoli 106, comma 1, e 109 del TUF.

In particolare, nel mese di febbraio 2020, l’Emittente ha avviato un sondaggio di mercato, ai sensi dell’art. 11 del Regolamento (UE) n. 596/2014, per valutare l’eventuale partecipazione di investitori a un prospettato aumento del proprio capitale sociale, coerentemente con le linee guida del piano industriale dell’Emittente (“Nova Re 2020 Sailing Fast Plan”) per il periodo 2020-2024 e con quanto comunicato al mercato in data 21 novembre 2019.

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

In particolare, CPI Group si è impegnata a sottoscrivere la Partecipazione dell'Offerente emessa nell'ambito dell'Aumento di Capitale, al prezzo di Euro 2,36 per Azione, comprensivo di eventuale sovrapprezzo e, dunque, per un controvalore complessivo di Euro 25.989.629,80. Il Consiglio di Amministrazione di Nova RE ha deliberato in data 29 ottobre 2020 l'Aumento di Capitale in esercizio parziale della delega conferita, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., dall'Assemblea degli Azionisti del 27 agosto 2020.

In particolare, in data 27 agosto 2020, l'Assemblea dell'Emittente aveva deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione una delega ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile per l'importo massimo complessivo di Euro 60.000.000,00 (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo), anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e comma 5, del codice civile, esercitabile entro il termine del 31 ottobre 2020 (la “**Delega**”).

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alle Sezioni C, D e F del Documento di Offerta.

### **3. CORRISPETTIVO UNITARIO E CONTROVALORE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA**

L'Offerente pagherà a ciascun aderente all'Offerta il Corrispettivo, pari ad Euro 2,36 per ciascuna Azione Oggetto dell'Offerta portata in adesione.

L'Esborso Massimo Complessivo, in caso di adesione totalitaria all'Offerta, sarà pertanto pari ad Euro 25.899.463,64.

Ai sensi dell'art. 106, comma 2, del TUF, il Corrispettivo è pari al Prezzo di Sottoscrizione, non essendoci stati, da parte dell'Offerente e/o delle Persone che Agiscono di Concerto, ulteriori acquisti di Azioni nei dodici mesi anteriori al Comunicato dell'Offerente. Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione E del Documento di Offerta ed al comunicato stampa di Nova RE, diffuso in data 27 novembre 2020 e pubblicato sul sito dell'Emittente all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it).

### **4. MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI**

L'obbligo dell'Offerente e delle Persone che Agiscono di Concerto di promuovere l'Offerta è sorto a seguito della sottoscrizione da parte di CPI Group della Partecipazione dell'Offerente; la promozione dell'Offerta consegue pertanto ad un obbligo di legge ai sensi degli articoli 106, comma 1, e 109 del TUF.

Nel contesto della strategia dell'Offerente, è previsto che Nova Re mantenga lo *status* sia di società quotata, sia di SIIQ, continuando a beneficiare del relativo regime tributario speciale.

Per ulteriori informazioni in merito alle motivazioni dell'Offerta ed ai programmi futuri si rinvia all'Avvertenza A.5 del Documento di Offerta.

## 5. CALENDARIO DEI PRINCIPALI EVENTI RELATIVI ALL'OFFERTA

Per una migliore comprensione dell'operazione nell'ambito della quale è promossa l'Offerta, si indicano nella seguente tabella, in forma riassuntiva e in ordine cronologico, i principali avvenimenti relativi alla predetta operazione e all'Offerta.

<b>DATA</b>	<b>AVVENIMENTO</b>	<b>MODALITA' DI COMUNICAZIONE</b>
7 ottobre 2020	Accettazione da parte dell'organo amministrativo di Nova RE dell'Offerta di Sottoscrizione inviata dall'Offerente a Nova RE.	Comunicato stampa ai sensi degli artt. 114 TUF e 17 MAR.
29 ottobre 2020	Esercizio della Delega da parte del Consiglio di Amministrazione di Nova RE.	Comunicato stampa ai sensi degli artt. 114 TUF e 17 MAR.
2 novembre 2020	Sottoscrizione da parte dell'Offerente della Partecipazione dell'Offerente.	Comunicato stampa ai sensi degli articoli 114 TUF e 17 MAR.
4 novembre 2020	Emissione della Partecipazione dell'Offerente.	Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 102, co. 1, del TUF e articolo 37 Regolamento Emittenti.
23 novembre 2020	Deposito in Consob del Documento di Offerta	Comunicato stampa ex articolo 37-ter del Regolamento Emittenti.
9 dicembre 2020	Approvazione da parte di Consob del Documento di Offerta.	Comunicato stampa ai sensi dell'art. 17 MAR.
9 dicembre 2020	Trasmissione a Consob della garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'articolo 37-bis del Regolamento Emittenti.	
10 dicembre 2020	Approvazione da parte degli amministratori indipendenti dell'Emittente, che non siano parti correlate dell'Offerente, del Parere degli Amministratori Indipendenti. Approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente del Comunicato dell'Emittente al quale è allegato il Parere degli Amministratori Indipendenti.	Comunicato dell'Emittente ai sensi degli articoli 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.

11 dicembre 2020	<p>Publicazione del Documento di Offerta e del Comunicato dell'Emittente (in allegato allo stesso), comprensivo del Parere degli Amministratori Indipendenti, ai sensi dell'articolo 39-bis del Regolamento Emittenti.</p>	<p>Comunicato ai sensi dell'articolo 38, comma 2, del Regolamento Emittenti.</p> <p>Diffusione del Documento di Offerta ai sensi degli articoli 36, comma 3 e 38, comma 2, del Regolamento Emittenti.</p>
14 dicembre 2020	Inizio del Periodo di Adesione.	-
Almeno 5 Giorni di Borsa Aperta prima della fine del Periodo di Adesione e, pertanto, il 30 dicembre 2020 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).	Eventuale comunicazione in merito al superamento delle soglie rilevanti preclusive ai fini della eventuale Riapertura dei Termini.	Comunicato ai sensi dell'art. 40-bis, comma 1, lett. b) del Regolamento Emittenti.
8 gennaio 2021 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile)	Temine del Periodo di Adesione	-
Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione e comunque entro le ore 7:59 (ora italiana) del primo Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione.	Comunicazione dei risultati provvisori dell'Offerta.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
Entro le ore 7:59 (ora italiana) del Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento del Corrispettivo relativo alle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione durante il Periodo di Adesione, ossia entro le ore 7:59 (ora italiana) del 14 gennaio 2021 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).	Comunicazione (i) dei risultati definitivi dell'Offerta, (ii) dell'eventuale sussistenza dei presupposti per la Riapertura dei Termini, (iii) dell'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, oppure dell'eventuale indicazione circa le modalità di ripristino del flottante al ricorrere dei presupposti di cui all'articolo 108, comma 2, del TUF.	Comunicato ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.
Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione, ossia il 15 gennaio 2021 (salvo proroghe del Periodo di	Pagamento del Corrispettivo relativo alle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione durante il Periodo di Adesione.	-

Adesione in conformità alla normativa applicabile).		
18 gennaio 2021 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).	Inizio dell'eventuale Riapertura dei Termini.	-
22 gennaio 2021 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).	Termine dell'eventuale Riapertura dei Termini.	-
Entro la sera dell'ultimo giorno del periodo di Riapertura dei Termini e comunque entro le ore 7:59 (ora italiana) del primo Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del periodo di Riapertura dei Termini.	Comunicazione dei risultati provvisori dell'Offerta all'esito dell'eventuale Riapertura dei Termini.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
Entro le ore 7:59 (ora italiana) del Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento ad esito della Riapertura dei Termini, ossia entro le ore 7:59 (ora italiana) del 28 gennaio 2021.	Comunicato sui risultati definitivi dell'Offerta all'esito dell'eventuale Riapertura dei Termini, ivi inclusa l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, oppure per l'eventuale indicazione circa le modalità di ripristino del flottante al ricorrere dei presupposti di cui all'articolo 108, comma 2, del TUF.	Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.
Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura della Riapertura dei Termini, ossia il 29 gennaio 2021.	Pagamento del Corrispettivo delle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione durante la eventuale Riapertura dei Termini.	-
A decorrere dall'avveramento dei presupposti di legge.	In caso di raggiungimento di una partecipazione al capitale sociale dell'Emittente almeno pari al 95% – e, pertanto, dei presupposti per l'adempimento dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF – comunicazione delle informazioni necessarie per l'adempimento degli obblighi relativi all'Obbligo di acquisto	Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 50- <i>quinquies</i> , comma 2 del Regolamento Emittenti.

	ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF.	
Successivamente all'adempimento dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF.	Comunicazione (i) degli esiti dell'adempimento dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, (ii) della partecipazione complessivamente detenuta nel capitale dell'Emittente, e (iii) delle informazioni in merito alle modalità e ai termini del ripristino del flottante.	Comunicato ai sensi dell'articolo 50-quinquies, comma 5, del Regolamento Emittenti.

Tutti i comunicati di cui alla precedente tabella, ove non diversamente specificato, si intendono diffusi con le modalità previste dalla normativa applicabile. I comunicati relativi all'Offerta saranno inoltre pubblicati senza indugio sul 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 dell'art.106, comma 1, del TUF, non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia.

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

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione F, Paragrafo F.8 del Documento di Offerta.

### **A.2) Determinazione del Corrispettivo**

L'Offerente pagherà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo in contanti pari ad Euro 2,36 per ciascuna Azione Oggetto dell'Offerta portata in adesione.

L'Esborso Massimo Complessivo, in caso di adesione totalitaria all'Offerta, sarà pertanto pari ad Euro 25.899.463,64.

Ai sensi dell'art. 106, comma 2, del TUF, il Corrispettivo è pari al Prezzo di Sottoscrizione, non essendoci stati, da parte dell'Offerente e/o delle Persone che Agiscono di Concerto, ulteriori acquisti di Azioni nei dodici mesi anteriori al Comunicato dell'Offerente. Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione E del Documento di Offerta.

L'ammontare del corrispettivo offerto nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020 e gestito dal consulente di Nova Re Houlihan Lokey è stato determinato da CPI Group sulla base di un'analisi condotta dall'Offerente in piena autonomia, prendendo in considerazione, in particolare, materiali ed informazioni pubblicamente disponibili rielaborati dall'Offerente in modo indipendente.

In particolare, l'Offerente ha determinato il corrispettivo offerto nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020 sulla base delle condizioni di mercato prevalenti, dei risultati finanziari dell'Emittente e sulla base delle linee guida del piano industriale dell'Emittente ("Nova Re 2020 Sailing Fast Plan") per il periodo 2020-2024, come comunicate al mercato in data 21 novembre 2019.

Nella definizione del corrispettivo offerto nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020, l'Offerente non si è avvalso né ha ottenuto perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso. Si specifica che, come riportato nel comunicato stampa dell'Emittente in data 7 ottobre 2020 il corrispettivo offerto nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020 è stato ritenuto congruo dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE, che si è avvalso del parere di congruità rilasciato da un consulente finanziario indipendente di primario *standing*, Intermonte Sim S.p.A. Per ulteriori informazioni in merito alla determinazione del Corrispettivo si rinvia alla Sezione E, Paragrafo E.1 del Documento di Offerta ed al comunicato stampa di Nova RE, diffuso in data 27 novembre 2020 e pubblicato sul sito dell'Emittente all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it).

### **A.3) Situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente**

In data 14 settembre 2020, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it) In particolare, di seguito si riportano i principali dati di sintesi economici consolidati al 30 giugno 2020 confrontati con il medesimo periodo dell'esercizio precedente. Il risultato del periodo al 30 giugno 2020 è una perdita netta pari ad Euro 4.708 migliaia.

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

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

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

Per quanto concerne i commenti alle sopra riportate tabelle si rinvia alla Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020 approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 14 settembre 2020 e consultabile sul sito internet dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it) nonché sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato ([www.linfo.it](http://www.linfo.it)).

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

In particolare, in accordo a quanto previsto dalla raccomandazione emessa dalla European Securities and Markets Authority (ESMA) in data 20 maggio 2020, nonché al Richiamo di attenzione n. 8/2020 emanato dalla Consob in data 16 luglio 2020, l'Emittente ha fornito all'interno della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020 l'informativa in relazione agli impatti della pandemia da COVID-19 sul gruppo dell'Emittente, qui di seguito riportata.

*“Nell’arco del primo semestre 2020, l’emergenza sanitaria legata al COVID-19 è esplosa e ha raggiunto un’ampia diffusione in tutto il mondo.*

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

*A seguito della suddetta emergenza i conduttori degli immobili ad uso commerciale ed alberghiero, settori tra i maggiormente colpiti, che rappresentano circa il 62% del totale dei ricavi da locazione del Gruppo, hanno comunicato la necessità di ridurre e/o prorogare temporaneamente i pagamenti dei canoni contrattuali per l’anno 2020. Alla data della presente Relazione Finanziaria Semestrale le interlocuzioni che erano ancora in corso alla data del 30 giugno 2020, si sono concluse.*

*Come comunicato al mercato in data 11 agosto 2020, preso atto delle profonde difficoltà settoriali generate dal periodo di c.d. lockdown, Nova Re ha ritenuto di perseguire un atteggiamento di massima collaborazione nei confronti dei propri conduttori, con l’obiettivo di fornire un proprio contributo alle filiere colpite e di limitare gli impatti negativi sulle locazioni in essere. Le asset class maggiormente impattate dalla pandemia sono state quella commerciale ed alberghiera che, nel caso specifico di Nova Re, riguardano quattro dei sette immobili attualmente in portafoglio. I principali conduttori del Gruppo hanno infatti dovuto far fronte ad un’imprevedibile, fulminea e rilevante riduzione della domanda da parte della rispettiva clientela, principalmente riconducibile (i) alla chiusura prolungata delle attività a causa delle misure di contenimento del virus imposte dal Governo, nonché (ii) alle ricadute che tale chiusura ha comportato con riguardo ai rispettivi business e all’incertezza in merito alla tempistica di rientro alla normalità dei consumi. Sin dall’inizio della crisi, Nova Re si è costantemente confrontata con i propri tenants per l’individuazione e condivisione, tempo per tempo, delle migliori azioni di*

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

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

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

- o un decremento del valore di mercato per tutti gli immobili in portafoglio per complessivi 3 milioni di Euro di cui 2 milioni di Euro attribuibili agli effetti dell'emergenza sanitaria; le riduzioni registrate sono di entità diversa a seconda delle asset class di riferimento e le maggiormente colpite sono quelle relative al settore alberghiero per cui l'asset di Verona ha registrato un decremento da effetto COVID-19 di circa il 5% del valore e quelle relative al settore retail per cui gli asset locati a Milano al conduttore OVS hanno registrato un decremento di valore dell'1,65% riconducibile all'effetto COVID-19;*
- o un decremento del valore dell'obbligazione nel Fondo HTBF-€ per 852 migliaia di Euro alla luce dei risultati dell'aggiornamento della valutazione al 30 giugno 2020 degli attivi del fondo;*
- o una svalutazione dei crediti commerciali per 619 migliaia di Euro al fine di riflettere le stime circa la recuperabilità degli stessi nell'ottica delle riduzioni di canone concesse ai clienti OVS e SHG per le quali le interlocuzioni erano in essere nel corso del primo semestre 2020 e si sono finalizzate nel mese di luglio 2020.*

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

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

*In merito a potenziali scenari di tensione finanziaria, la Società ha effettuato un aggiornamento del piano di tesoreria, prendendo in considerazione uno scenario necessariamente di breve termine, e condotto uno stress test sui flussi di cassa, allo scopo di anticipare eventuali criticità e tensioni che si potrebbero determinare nella gestione finanziaria del Gruppo.*

*Alla luce degli elementi di contesto e dell'incertezza sull'evoluzione della pandemia e degli interventi normativi correlati, al fine di mitigare i potenziali effetti sulle voci di ricavo e/o relativi incassi derivanti da una dilazione o riduzione dei canoni di locazione che sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni con i conduttori, il Gruppo ha ritenuto opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18\2020, cd. "Cura Italia" e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere.*

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

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

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.5 del Documento di Offerta.

#### **A.4) Regime SIIQ**

È previsto che l'Emittente mantenga – a seguito dell'Offerta – il regime speciale di Società di Investimento Immobiliare Quotata (c.d. regime SIIQ), ai sensi dell'art. 1, commi 119 ss. della Legge Finanziaria 2007.

A tal proposito si specifica che, con riferimento alla struttura partecipativa (ed in presenza delle condizioni qualificanti originarie), l'articolo 1, comma 119, Legge Finanziaria 2007, prevede, *inter alia*, 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), 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).

A seguito dell'Offerta, l'Offerente potrebbe possedere più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili, venendo altresì a detenere una partecipazione nell'Emittente (rappresentata da azioni con diritto di voto ed in parte non quotate) tale da superare i limiti previsti dai sopra citati requisiti del controllo e del flottante.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 32/E del 17 settembre 2015) ha chiarito che:

- con specifico riferimento al requisito del controllo, il superamento da parte di un socio della soglia del 60% di possesso, diretto o indiretto, dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili a causa di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali determina la temporanea sospensione del regime speciale sino a quando il requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dalla sopracitata normativa di riferimento. Nel caso in cui detto requisito venga superato per un periodo di tempo limitato, lo stesso verrà considerato come posseduto, senza soluzione di continuità, per l'intero periodo d'imposta. Resta inteso che tale requisito dovrà essere posseduto al termine del periodo d'imposta;

- il requisito partecipativo del flottante nella percentuale del 25% non si applica per le società già quotate, quali Nova RE. Tale deroga è motivata dalla circostanza che in tali casi il requisito in questione sia stato necessariamente soddisfatto al momento della quotazione.

L'obiettivo del mantenimento del regime tributario speciale applicabile alle SIIQ, legato sia al mantenimento dello *status* di quotata, sia alla sussistenza dei requisiti di partecipazione di cui alla Legge Finanziaria 2007, sarà perseguito, sussistendone le condizioni, mediante sia il ripristino del flottante (che potrà aver luogo, a titolo esemplificativo, mediante cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione riservati a soggetti diversi da azionisti che detengano partecipazioni rilevanti ai sensi dell'art. 120 del TUF), sia con modalità (quali, ad esempio cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con effetti diluitivi rispetto alla partecipazione detenuta ad esito dell'Offerta dall'Offerente) che consentano di far sì che l'Offerente non 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).

Al riguardo si precisa che un eventuale aumento di capitale riservato causerebbe la diluizione degli azionisti, mentre la cessione delle Azioni potrebbe comportare un potenziale deprezzamento delle Azioni stesse.

In caso di perdita dei benefici tributari premiali previsti dal regime speciale SIIQ con riferimento alla c.d. "gestione esente", la medesima base impositiva viene ricondotta ad un trattamento impositivo societario già previsto per la c.d. "gestione imponibile" ed assoggettata a tassazione personale con il regime tipico di tassazione ai fini Ires e Irap dettato dalla legislazione tributaria italiana per le società di capitali residenti.

#### **A.5) Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente**

##### Motivazioni dell'Offerta

L'obbligo dell'Offerente e delle Persone che Agiscono di Concerto di promuovere l'Offerta è sorto a seguito della sottoscrizione da parte di CPI Group della Partecipazione dell'Offerente; la promozione dell'Offerta consegue pertanto ad un obbligo di legge ai sensi degli articoli 106, comma 1, e 109 del TUF.

Nel contesto della strategia dell'Offerente, è previsto che Nova Re mantenga lo *status* sia di società quotata, sia di SIIQ, continuando a beneficiare del relativo regime tributario speciale.

##### 1 Status di società quotata

L'Offerta non è finalizzata al *Delisting*.

L'obiettivo del mantenimento della quotazione sarà perseguito, ove necessario ad esito dell'Offerta, mediante il ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Per ulteriori informazioni in merito si rinvia ai Paragrafi A.9 e A.10 delle Avvertenze nonché alla Sezione G, Paragrafo G.2.1 del Documento di Offerta.

##### 2 Status di SIIQ

L'obiettivo del mantenimento del regime tributario speciale applicabile alle SIIQ, legato sia al mantenimento dello *status* di quotata, sia alla sussistenza dei requisiti di partecipazione di cui alla Legge Finanziaria 2007, sarà perseguito, sussistendone le condizioni, mediante sia il ripristino del flottante (come indicato precedentemente al punto 1), sia con modalità (quali, ad esempio, cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con effetti diluitivi rispetto alla partecipazione detenuta ad esito dell'Offerta dall'Offerente) che consentano di far sì che l'Offerente non 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).

Per ulteriori informazioni in merito si rinvia al Paragrafo A.4 delle Avvertenze ed alla Sezione G, Paragrafo G.2.1 del Documento di Offerta.

### Programmi futuri

L'obiettivo strategico dell'Offerente è quello di rendere Nova Re piattaforma per gli investimenti attuali e futuri dello stesso in Italia. A tal proposito, si specifica che il *management team* di Nova Re è dotato di esperienza e capacità nel settore e, a questo riguardo, beneficerà dell'organizzazione, delle risorse, del supporto e delle competenze dell'Offerente.

Al 30 giugno 2020 l'Offerente ha un solido *track record* in Italia identificabile con un portafoglio immobiliare del valore di Euro 67 milioni. Mediante la partecipazione in Nova Re, l'Offerente potrà considerare di effettuare ulteriori investimenti in Italia, ove ritiene di poter creare valore.

Il Gruppo CPI ricerca altre opportunità di investimento sul mercato italiano. Tutti o alcune di queste opportunità potrebbero essere consolidate nella piattaforma dell'Emittente, che potrebbe pertanto in futuro detenere e gestire beni di nuova acquisizione in Italia nell'ambito del Gruppo CPI.

L'Offerente ha preso atto delle linee guida del piano industriale dell'Emittente per il periodo 2020-2024, comunicato al mercato il 21 novembre 2019 ("Nova Re 2020 Sailing Fast Plan"), il quale prevede aumenti di capitale per massimi Euro 100 milioni. A giudizio di CPI Group, affinché Nova Re possa diventare un vero e proprio *player* sul mercato di riferimento, quest'ultima dovrebbe raggiungere, almeno nei successivi due anni, un NAV non inferiore ad Euro 400 milioni con rapporto prestito/valore (*loan to value*) non superiore al 50% e, quindi, un GAV (*gross asset value*) di circa Euro 800 milioni. A tal fine, CPI Group valuterà l'ipotesi di un possibile futuro conferimento in natura in Nova Re, nell'ambito di uno o più aumenti di capitale sociale, di alcuni *asset* in linea con la sua strategia, per un importo comunque fino ad Euro 350 milioni; tali aumenti si aggiungerebbero agli aumenti di capitale già comunicati da Nova Re nel menzionato piano industriale Nova Re 2020 Sailing Fast Plan.

CPI Group ritiene altresì che, nei prossimi due anni, potrebbero essere effettuati, con il supporto – in termini, in particolare, sia di notorietà nel settore di riferimento, sia di voto favorevole - di CPI Group, anche ulteriori aumenti di capitale in Nova Re che, unitamente agli aumenti di capitale previsti dal menzionato piano industriale Nova Re 2020 Sailing Fast Plan ed agli aumenti di capitale sociale in natura di cui sopra, potrebbero portare il GAV (*gross asset value*) a oltre Euro 1,5 miliardi, al fine di mettere Nova RE in una posizione di mercato in linea con i suoi *peers* che operano a livello italiano ed europeo.

In ogni caso, le eventuali operazioni di aumento di capitale per il raggiungimento di tali obiettivi, come precedentemente indicato, saranno attuate anche con il coinvolgimento di investitori terzi, diversi da CPI Group, al fine di mantenere la quota di partecipazione detenuta da CPI Group nel capitale di Nova Re sotto la soglia del 60%, onde consentire il mantenimento della qualifica di SIIQ.

A tal fine, coerentemente con le attuali caratteristiche del mercato dei Reits/ delle SIIQ in Italia e a livello europeo, le eventuali operazioni di aumento di capitale saranno rivolte principalmente ad investitori istituzionali, con possibilità di conferimento in natura nel capitale di Nova RE di *asset* aventi caratteristiche in linea con la strategia e l'*asset allocation* definite di volta in volta nell'ambito del piano industriale di Nova RE.

Tutti i conferimenti in natura dovranno corrispondere anche a specifiche caratteristiche economiche in modo da allineare il profilo finanziario e gestionale di Nova Re con i principali *peers* del segmento Reits/ SIIQ sia in ambito italiano che europeo.

Alla Data del Documento di Offerta non sono in corso discussioni né sono stati raggiunti accordi con terzi in merito a quanto precede.

#### **A.6) Parti correlate**

Ai sensi del Regolamento Parti Correlate l'Offerente è divenuto parte correlata dell'Emittente a seguito della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale e della successiva emissione delle Azioni oggetto della Partecipazione dell'Offerente.

Quanto ai soci rilevanti, diretti ed indiretti dell'Offerente, sono da considerarsi parti correlate dell'Emittente ai sensi del Regolamento Parti Correlate, il Signor Radovan Vítek - in quanto soggetto che controlla indirettamente l'Offerente - e le società CPIPG Holding S.à r.l., Efimacor S.à r.l., Ravento S.à r.l. e Whislow Equities Ltd. tutte controllate al 100% dal Signor Radovan Vítek - che detengono, rispettivamente, circa il 2,9%, 31,5%, 47% e 9,3% del capitale sociale dell'Offerente -.

Infine, sono parti correlate dell'Emittente, ai sensi del Regolamento Parti Correlate:

- (a) i componenti degli organi di amministrazione e controllo, eventualmente costituiti, e i dirigenti con responsabilità strategiche dell'Offerente e delle entità che, direttamente o indirettamente, controllano l'Offerente, alla Data del Documento di Offerta, in quanto "dirigenti con responsabilità strategiche" dei soggetti che, direttamente o indirettamente, controllano l'Emittente;
- (b) gli stretti familiari dei soggetti indicati alla lettera (a) che precede;
- (c) le società nelle quali uno dei soggetti indicati alle lettere (a) e (b) che precedono esercitano il controllo, il controllo congiunto, o l'influenza notevole, ovvero detengono, direttamente o indirettamente, una quota significativa, comunque non inferiore al 20% dei diritti di voto.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione B, Paragrafi B.1 e B.2 del Documento di Offerta.

#### **A.7) Comunicazioni o domande di autorizzazione richieste dalla normativa applicabile per lo svolgimento dell'Offerta**

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazioni.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione C, Paragrafo C.2 del Documento di Offerta.

#### **A.8) Riapertura dei Termini**

Come indicato anche alla Sezione F, Paragrafo F.1.1 del Documento di Offerta, si segnala che, ai sensi dell'articolo 40-bis del Regolamento Emittenti, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento, il Periodo di Adesione dovrà essere riaperto per 5 Giorni di Borsa Aperta (e precisamente, salvo proroghe, per le sedute del 18, 19, 20, 21 e 22 gennaio 2021), qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (si veda la Sezione F, Paragrafo F.3 del Documento di Offerta), comunichi di aver: (i) raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale dell'Emittente, ovvero (ii) acquistato almeno la metà delle Azioni Oggetto dell'Offerta.

Anche in tal caso, l'Offerente pagherà a ciascun Aderente all'Offerta durante la Riapertura dei Termini il Corrispettivo, che sarà pagato il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo al termine della Riapertura dei Termini e dunque, salvo proroghe, il 29 gennaio 2021.

Tuttavia, ai sensi dell'articolo 40-bis, comma 3, del Regolamento Emittenti, la Riapertura dei Termini non avrà luogo: (a) qualora l'Offerente, almeno cinque Giorni di Borsa Aperta prima del termine del Periodo di Adesione, renda noto al mercato di aver (i) raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale dell'Emittente, ovvero (ii) acquistato almeno la metà delle Azioni Oggetto dell'Offerta, ovvero (b) qualora, al termine del Periodo di Adesione, l'Offerente venga a detenere, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, una partecipazione tale da determinare il sorgere dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF (ossia almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente), ovvero (c) in presenza di offerte concorrenti.

**A.9) Dichiarazioni dell’Offerente in merito all’Obbligo di acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 2 del TUF e all’eventuale ripristino del flottante ai sensi dell’articolo 108, comma 2 del TUF**

L’Offerta non è finalizzata al *Delisting*.

L’obiettivo del mantenimento della quotazione sarà perseguito, ove necessario ad esito dell’Offerta, mediante il ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

A tal proposito si specifica che, nel caso in cui, ad esito dell’Offerta, ivi inclusa l’eventuale Riapertura dei Termini, l’Offerente venisse a detenere per effetto delle adesioni, una partecipazione complessiva superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell’Emittente, l’Offerente dichiara sin d’ora, ai sensi dell’articolo 108, comma 2, del TUF, la propria intenzione di ripristinare, entro novanta giorni, un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, secondo le modalità – quali, a titolo esemplificativo, cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione riservati a soggetti diversi da azionisti che detengono partecipazioni rilevanti ai sensi dell’art. 120 del TUF- che verranno ritenute più opportune alla luce, *inter alia*, delle condizioni di mercato.

**A.10) Dichiarazioni dell’Offerente in merito all’Obbligo di acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 1 del TUF e dichiarazione dell’Offerente in merito al Diritto di Acquisto ai sensi dell’articolo 111 del TUF**

Nel caso in cui, ad esito dell’Offerta, ivi inclusa l’eventuale Riapertura dei Termini, l’Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell’Emittente, l’Offerente, dichiara sin d’ora che, pur dovendo adempiere all’obbligo di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione, ai sensi dell’articolo 108, comma 1, del TUF:

- A) non si avvarrà del Diritto di Acquisto ai sensi dell’articolo 111 del TUF; e
- B) successivamente all’adempimento dell’Obbligo di acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 1, del TUF, intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare un regolare andamento delle negoziazioni, così come meglio indicato nella Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta.

A tal riguardo, in occasione della diffusione della Comunicazione sui Risultati dell’Offerta e della eventuale Comunicazione sui Risultati dell’Offerta ad Esito della Riapertura dei Termini, l’Offerente renderà noti il verificarsi dei presupposti di cui all’art. 108, comma 1, del TUF e le modalità per il ripristino del flottante – che potrà aver luogo, a titolo esemplificativo, mediante cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione riservati a soggetti diversi da azionisti che detengono partecipazioni rilevanti ai sensi dell’art. 120 del TUF -.

Il corrispettivo per le Azioni oggetto dell’Obbligo di acquisto ai sensi dell’art. 108, comma 1, del TUF sarà determinato ai sensi dell’articolo 108, comma 3, del TUF e sarà pari al Corrispettivo.

Alla Data del Documento di Offerta non esistono accordi in relazione al ripristino del flottante. L’Offerente comunicherà in dettaglio le modalità per la ricostituzione del flottante non appena possibile, una volta determinate, successivamente alla conoscenza dei risultati dell’Obbligo di acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 1 del TUF.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta.

**A.11) Eventuale scarsità del flottante**

Fermo restando quanto indicato nei precedenti Paragrafi A.9 e A.10, nel caso in cui, all’esito dell’Offerta (ivi inclusa l’eventuale Riapertura dei Termini), permangano nell’azionariato dell’Emittente soggetti con partecipazioni rilevanti, potrebbe verificarsi una scarsità del flottante tale da non assicurare il

regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni; Borsa Italiana potrebbe dunque disporre la sospensione e/o la revoca dalla quotazione delle Azioni 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.

Si rinvia a quanto precisato nei Paragrafi A.5 e A.13 delle Avvertenze per quanto concerne le possibili modalità di ripristino del flottante.

#### **A.12) Conflitti di interesse**

Fatta eccezione per i compensi corrisposti dall'Offerente all'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni in ragione di tale incarico, non ricorrono situazioni di conflitto di interesse tra l'Offerente, l'Emittente, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, le Persone che Agiscono di Concerto e, in generale, i soggetti coinvolti nell'Offerta.

#### **A.13) 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, anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini.

##### **(A) ADESIONE ALL'OFFERTA, ANCHE DURANTE L'EVENTUALE RIAPERTURA DEI TERMINI**

Le Azioni Oggetto dell'Offerta possono essere portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, come eventualmente riaperto a seguito della Riapertura dei Termini (si veda il precedente Paragrafo A.8 delle Avvertenze).

In caso di adesione all'Offerta, gli aderenti all'Offerta riceveranno il Corrispettivo per ciascuna Azione Oggetto dell'Offerta da essi posseduta e portata in adesione all'Offerta.

##### **(B) MANCATA ADESIONE ALL'OFFERTA, ANCHE DURANTE L'EVENTUALE RIAPERTURA DEI TERMINI**

###### **(B.1) *Raggiungimento di una partecipazione inferiore al 60% del capitale sociale dell'Emittente***

Nel caso in cui l'Offerente venga a detenere a seguito dell'Offerta, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, una partecipazione non superiore al 60% del capitale sociale dell'Emittente, gli azionisti dell'Emittente che non abbiano aderito all'Offerta rimarranno soci dell'Emittente partecipando pertanto ai programmi futuri dello stesso, come descritti nella Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta. Le Azioni continueranno ad essere negoziate sul MTA e l'Emittente manterrà il regime tributario speciale applicabile alle SIIQ,

###### **(B.2) *Raggiungimento di una partecipazione superiore al 60% ma inferiore o pari al 90% del capitale sociale dell'Emittente***

Nel caso in cui l'Offerente venga a detenere, a seguito dell'Offerta, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, una partecipazione superiore al 60% ma inferiore o pari al 90% del capitale sociale dell'Emittente:

- a) gli azionisti dell'Emittente che non abbiano aderito all'Offerta rimarranno soci dell'Emittente (le cui azioni continueranno, in ogni caso, ad essere negoziate sul MTA), partecipando pertanto ai programmi futuri dello stesso, come descritti nella Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta;
- b) ai fini del mantenimento del regime tributario speciale applicabile alle SIIQ, l'Offerente adotterà ogni iniziativa utile finalizzata a ridurre la propria partecipazione al di sotto della soglia del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. requisito del controllo). In mancanza di detta riduzione entro la data di chiusura dell'esercizio sociale e periodo di imposta di riferimento verranno persi i benefici tributari premiali previsti dal regime speciale SIIQ.

*(B.3) Raggiungimento di una partecipazione superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente*

Qualora, ad esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), per effetto delle adesioni, l'Offerente venisse a detenere una partecipazione complessiva superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente intende ripristinare entro novanta giorni un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

In tal caso, gli azionisti dell'Emittente che non abbiano aderito all'Offerta rimarranno soci dell'Emittente (le cui azioni - ricorrendo i presupposti del sufficiente flottante - continueranno ad essere negoziate sul MTA), partecipando pertanto ai programmi futuri dello stesso, come descritti nella Sezione G, Paragrafo G.2.2 del Documento di Offerta.

Inoltre, ai fini del mantenimento del regime tributario speciale applicabile alle SIIQ, l'Offerente adotterà ogni iniziativa utile finalizzata a ridurre la propria partecipazione al di sotto della soglia del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. requisito del controllo). In mancanza di detta riduzione entro la data di chiusura dell'esercizio sociale e periodo di imposta di riferimento verranno persi i benefici tributari premiali previsti dal regime speciale SIIQ.

*(B.4) Raggiungimento di una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente*

Qualora, ad esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), per effetto delle adesioni all'Offerta, l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente, dichiara sin d'ora che, pur dovendo adempiere all'obbligo di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione, ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF:

- i) non si avvarrà del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF; e
- ii) successivamente all'adempimento dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare un regolare andamento delle negoziazioni, così come meglio indicato nella Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta.

Pertanto gli azionisti non aderenti all'Offerta rimarranno soci dell'Emittente (le cui azioni - ricorrendo i presupposti del sufficiente flottante - continueranno, in ogni caso, ad essere negoziate sul MTA), partecipando pertanto ai programmi futuri dello stesso, come descritti nella Sezione G, Paragrafo G.2.2 del Documento di Offerta.

Inoltre, ai fini del mantenimento dello status di quotata e del regime tributario speciale applicabile alle SIIQ, l'Offerente adotterà ogni iniziativa utile finalizzata a ridurre la propria partecipazione al di sotto della soglia del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. requisito del controllo). In mancanza di detta riduzione entro la data di chiusura dell'esercizio sociale e periodo di imposta di riferimento verranno persi i benefici tributari premiali previsti dal regime speciale SIIQ.

#### **A.14) Parere degli Amministratori Indipendenti**

Ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, prima dell'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente del Comunicato dell'Emittente, gli amministratori indipendenti dell'Emittente che non siano parti correlate dell'Offerente sono tenuti a redigere un parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo (il "**Parere degli Amministratori Indipendenti**").

Il Parere degli Amministratori Indipendenti, che è stato rilasciato in data 10 dicembre 2020, è riportato nel Comunicato dell'Emittente, allegato al Documento di Offerta quale Appendice B.

#### **A.15) Applicabilità dell'esenzione di cui all'art. 101-bis, comma 3, del TUF**

Ai sensi dell'art. 101-bis, comma 3, lett. c) del TUF, l'Offerente non è soggetto agli obblighi informativi nei confronti dei dipendenti o dei loro rappresentanti previsti dal TUF, in quanto detiene individualmente e direttamente la maggioranza dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria dell'Emittente.

#### **A.16) Comunicato dell'Emittente**

Il comunicato che il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è tenuto a diffondere ai sensi del combinato disposto dell'art. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, 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 10 dicembre 2020 ed è allegato al Documento di Offerta quale Appendice B corredato dal Parere degli Amministratori Indipendenti.

#### **A.17) Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative all'obbligo di Offerta**

L'Offerente intende far fronte alla copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli obblighi di pagamento connessi all'Offerta – ivi inclusi gli obblighi di acquisto ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 2 del TUF -, calcolato in ipotesi di adesione totale all'Offerta sulla base del numero massimo delle Azioni Oggetto dell'Offerta - e quindi, non superiore all'Esborso Massimo -, facendo ricorso a mezzi propri, senza procedere ad indebitamento finanziario.

In data 9 dicembre 2020, HSBC Continental Europe, Italy ha rilasciato a favore dell'Offerente una garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'articolo 37-bis del Regolamento Emittenti. In forza della garanzia di esatto adempimento, HSBC Continental Europe, Italy, si è impegnata irrevocabilmente e incondizionatamente a mettere a disposizione dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni la somma dovuta dall'Offerente come corrispettivo per le Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione sino a un importo massimo complessivo pari all'Esborso Massimo.

Per maggiori informazioni relative alle modalità con cui l'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo, nonché alle relative garanzie, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.1, del Documento di Offerta.

L'impegno previsto a carico di HSBC Continental Europe, Italy ai sensi della garanzia sarà efficace fino alla prima fra le seguenti date (la "**Data di Scadenza**"):

- (i) il primo Giorno di Borsa Aperta successivo all'integrale pagamento del Corrispettivo (ivi incluso con riferimento alle Azioni eventualmente acquistate in adempimento dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 2 del TUF);
- (ii) il 30 giugno 2021.

Dopo la Data di Scadenza, detta garanzia sarà da intendersi decaduta e priva di qualsiasi efficacia ad ogni effetto, anche se non materialmente restituita a HSBC Continental Europe, Italy.

## A.18) Impatti conoscibili della pandemia da Covid-19

Con riferimento all'attuale contesto conseguente alla pandemia da Covid-19, alla Data del Documento di Offerta permangono notevoli incertezze circa l'evoluzione e gli effetti della pandemia, l'adozione dei provvedimenti delle autorità in materia di ripresa delle attività produttive e la situazione di recessione economica che ne potrebbe conseguire.

### Offerente

Con riguardo al *business* dell'Offerente, si specifica che la pandemia da COVID-19 ha avuto un lieve impatto sull'attività dello stesso durante la prima metà del 2020.

In tale periodo l'occupazione degli immobili del Gruppo CPI è aumentata leggermente al 94,8%, e l'Offerente ha generato livelli record di FFO (Euro 115 milioni) e di EBITDA (Euro 164 milioni). In tale contesto ha giocato un ruolo chiave la diversificazione geografica e di segmento del portafoglio dell'Offerente, infatti, gli inquilini degli uffici sono stati eccezionalmente stabili, così come i locatari di immobili residenziali, industriali e logistici.

Con riferimento alle unità *retail* detenute dall'Offerente, la maggior parte delle stesse è stata ritenuta "attività essenziale" e pertanto ha goduto della possibilità di rimanere aperta al pubblico durante la pandemia; in totale, l'83% del portafoglio del Gruppo CPI (misurato dalla GLA "gross leasable area") è rimasto aperto anche durante il picco dell'epidemia. Gli incassi dei canoni di locazione (al netto degli sconti una tantum) sono stati del 93% su tutto il portafoglio immobiliare dell'Offerente.

La seconda ondata della pandemia da COVID-19, unitamente alle misure volte a mitigare l'ulteriore diffusione del virus, come le restrizioni agli spostamenti, l'imposizione di quarantene, le chiusure prolungate dei posti di lavoro, il coprifuoco o altre misure di distanziamento sociale, ha avuto un significativo effetto negativo sull'economia globale e sui mercati finanziari internazionali e potrebbe avere un impatto significativamente negativo sull'attività dell'Offerente.

Inoltre, si specifica che la pandemia da COVID-19 potrebbe incidere materialmente su una serie di fattori che contribuiscono al successo delle attività del Gruppo CPI. In particolare, le misure di distanziamento sociale attuate dai Paesi di tutto il mondo per rallentare la diffusione di COVID-19 potrebbero portare ad una grave recessione globale e ad una crisi finanziaria.

In considerazione del fatto che è prevista per diversi mesi una drastica riduzione dell'attività economica, molte imprese potrebbero essere costrette a chiudere, con un conseguente drammatico aumento della disoccupazione, e ciò potrebbe produrre una serie di effetti negativi sulle attività del Gruppo CPI tra cui, in particolare, si segnalano i seguenti:

- alcuni locatari degli immobili del Gruppo CPI potrebbero incontrare sempre maggiori difficoltà nel pagamento dei canoni, con conseguente aumento dei ritardi nei pagamenti e conseguente riduzione del flusso di cassa del Gruppo CPI;
- altri locatari delle proprietà del Gruppo CPI potrebbero fallire e/o non essere più in grado di pagare i canoni ed essere costretti a trasferirsi, riducendo così ulteriormente i flussi di reddito del Gruppo CPI. Di conseguenza, il Gruppo CPI potrebbe trovarsi ad avere livelli di occupazione più bassi o a dover abbassare i prezzi degli canoni degli immobili di sua proprietà;
- la pandemia da COVID-19 potrebbe avere un impatto sui prezzi di locazione/affitto e di vendita degli immobili e sulla domanda complessiva degli stessi con possibili conseguenze negative anche sui flussi di cassa del Gruppo CPI. Infatti, un rallentamento dell'attività economica potrebbe rendere più difficile per il Gruppo CPI la vendita di immobili ai prezzi previsti dal Gruppo CPI, se del caso; e
- l'occupazione e la redditività del portafoglio alberghiero del Gruppo CPI potrebbe essere influenzata in modo rilevante da un significativo calo della domanda; a tal proposito si specifica che gli alberghi rappresentano circa il 9% del portafoglio immobiliare del Gruppo CPI e l'attività alberghiera del Gruppo CPI dipende dalla spesa aziendale e dal turismo, che potrebbe essere materialmente influenzata da un significativo calo della domanda.

Alla luce di quanto sopra, a seguito della pandemia da COVID-19, l'Offerente ha rafforzato la sua già solida struttura patrimoniale e rimane fermamente impegnato nella propria politica finanziaria. Nel maggio 2020, l'Offerente ha infatti rimborsato Euro 800 milioni di obbligazioni con scadenza al 2022, 2023 e 2024 ed ha emesso un green bond di Euro 750 milioni con scadenza al 2026.

Nel mese di settembre 2020 l'Offerente ha emesso *hybrid bonds* per Euro 525 milioni, richiamabili nel 2026, e ha utilizzato i proventi per rimborsare le obbligazioni dallo stesso emesse con scadenza al 2022 e gli *hybrid bonds* richiamabili nel 2023. Di conseguenza, l'Offerente ha sostanzialmente ridotto le scadenze delle obbligazioni a scadenza quasi media, riducendo al contempo il debito lordo.

In quanto tale, il Gruppo CPI non si aspetta che la pandemia COVID-19 abbia un impatto sulla sua capacità di continuare ad essere un'azienda in attività. Il Gruppo CPI ha un margine di manovra significativo nell'ambito dei suoi *covenants* finanziari e rimane impegnato nella propria politica finanziaria. Tuttavia, il Gruppo CPI sta rivalutando e ridefinendo le priorità dei suoi investimenti e dei suoi piani di sviluppo, oltre a intraprendere azioni per ridurre le spese generali e gli altri costi. La portata dell'impatto della pandemia da COVID-19 sul Gruppo CPI è al momento molto incerta e dipende da una serie di fattori, quali la durata e la portata della pandemia stessa, nonché l'idoneità e l'efficacia delle misure adottate dalle autorità in risposta. La continua diffusione della pandemia da COVID-19 e il verificarsi o l'escalation di uno o più degli sviluppi di cui sopra possono avere un impatto negativo significativo sull'attività, la condizione finanziaria, le prospettive e i risultati operativi del Gruppo CPI. Il potenziale impatto sulle valutazioni immobiliari non è noto, ma dipenderà fortemente dalla situazione economica e dalla velocità con cui le restrizioni di blocco verranno allentate nei paesi in cui il Gruppo CPI opera.

Con riguardo ai programmi futuri elaborati in relazione all'Offerta, l'Offerente conferma che non sono previste variazioni dei programmi futuri, come descritti nella Sezione G, Paragrafo G.2, a cui si rinvia, in relazione alla gestione dell'Emittente connesse all'impatto della pandemia di Covid-19 sul business dell'Emittente stesso.

### Emittente

Per informazioni in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2020 dell'Emittente si rinvia alla relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it) ed all'Avvertenza A.3 del Documento di Offerta.

### **A.19) Contestazioni da parte di un azionista di minoranza dell'Emittente in merito all'Aumento di Capitale**

In data 1 novembre 2020 l'Emittente ha reso noto di aver ricevuto comunicazione nella giornata di venerdì 30 ottobre 2020 del fatto che un azionista di minoranza, Sorgente Group Italia S.r.l., dichiaratosi titolare di n. 243.379 azioni ordinarie, pari al 2,21% del capitale sociale della Società, ha impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 che ha deliberato l'Aumento di Capitale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 che ha accettato l'offerta dell'Offerente e alla delibera assembleare del 27 agosto 2020, con cui era stata conferita al Consiglio di Amministrazione la Delega.

Come comunicato al mercato, l'Emittente ritiene che l'impugnativa e le relative argomentazioni siano pretestuose e destituite di ogni fondamento, e ribadisce che l'Aumento di Capitale è stato deliberato nel rispetto di ogni requisito di legge e nel miglior interesse di Nova RE e di tutti i suoi azionisti, secondo quanto illustrato nella relazione predisposta in osservanza degli artt. 2441, comma 6, e 2443 del codice civile e dell'art. 72 del Regolamento Emittenti, disponibile per la consultazione sul sito internet di Nova RE all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it), sezione "Corporate Governance/Documenti Societari".

In considerazione dell'avvenuta esecuzione dell'Aumento di Capitale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2379-ter del codice civile, qualunque pretesa avanzata da Sorgente Group Italia S.r.l., ove infine fosse anche ritenuta legittima in sede giudiziaria, non comporterebbe tuttavia la pronuncia di invalidità della delibera di Aumento di Capitale e, pertanto non impatterebbe sull'Offerta.

## B) SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

### B.1) Informazioni relative all'Offerente

#### B.1.1) Denominazione sociale, forma giuridica e sede sociale dell'Offerente

La denominazione sociale dell'Offerente è CPI Property Group S.A.

L'Offerente è una società costituita ai sensi delle leggi del Granducato del Lussemburgo, con sede legale in Rue de la Vallée, 40, Lussemburgo (Granducato del Lussemburgo), numero di registrazione presso il Registre de Commerce et des Sociétés del Lussemburgo B 102254.

#### B.1.2) Anno di costituzione e durata

L'Offerente è stato costituito in data 22 luglio 2004.

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

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

L'Offerente è una società di capitali e attiva ai sensi del diritto lussemburghese.

#### B.1.4) Principali azionisti

Alla Data del Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Offerente è detenuto come segue:

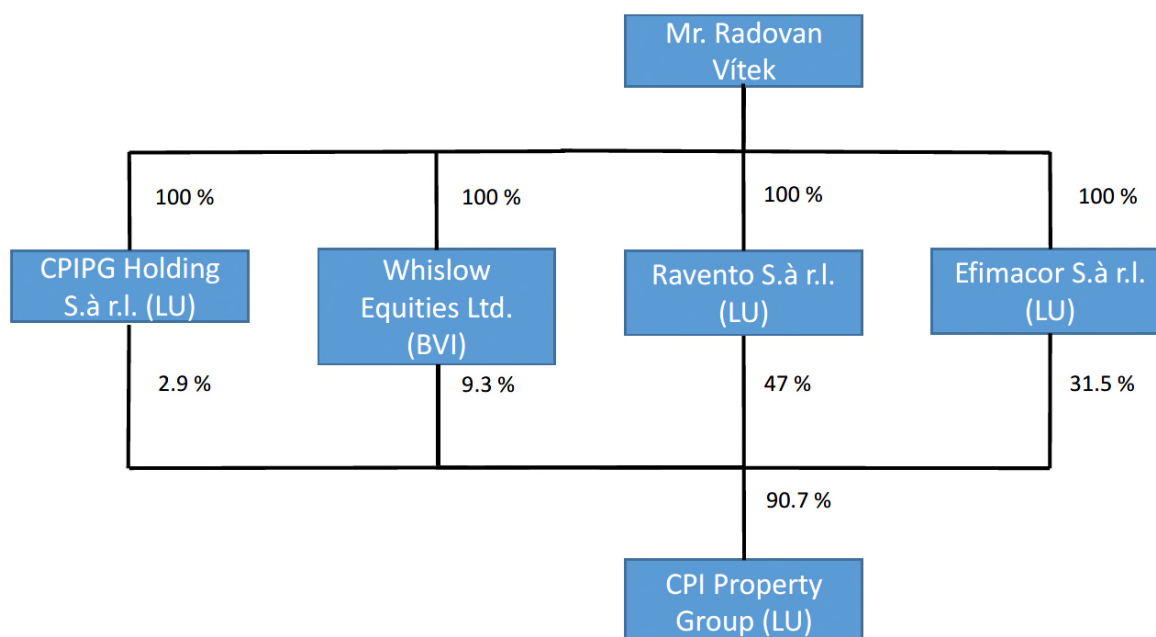
Azionista	Numero di azioni	Percentuale sul capitale sociale	Diritti di voto <sup>(*)</sup>
Radovan Vitek <sup>(**)</sup>	7.847.502.824	90,70%	94,18,%
Altri (azionisti di minoranza)	484.911.259	5,60%	5,82%
Azioni proprie detenute dall'Offerente tramite CPI FIM SA, società controllata direttamente da CPI Property Group S.A. <sup>(***)</sup>	319.302.248	3,69%	0%
<b>Totale</b>	<b>8.651.716.331</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(\*) Il calcolo dei diritti di voto tiene conto delle azioni proprie, i cui diritti di voto sono sospesi.

(\*\*) Partecipazione detenuta indirettamente per il tramite di CPIPG Holding S.à r.l., Efimacor S.à r.l., Ravento S.à r.l. e Whislow Equities Ltd - tutte controllate al 100% dal Signor Radovan Vitek e che detengono, rispettivamente, circa il 2,9%, 31,5%, 47% e 9,3% del capitale sociale dell'Offerente -.

(\*\*\*) CPI FIM SA detiene complessivamente il 3,69% del capitale sociale di CPI Property Group S.A., di cui (i) il 2,92% (corrispondente a n. 252.302.248 azioni di CPI Property Group S.A.) direttamente; e (ii) lo 0,77% (corrispondente a n. 67.000.000 azioni di CPI Property Group S.A.) indirettamente, attraverso la società Pietroni, s.r.o.

Si riporta di seguito la rappresentazione grafica dell'azionariato dell'Offerente:



In particolare, si segnala che ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari applicabili all'Offerente, la soglia minima di comunicazione delle partecipazioni è il 5%.

### B.1.5) Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente

CPI Group è una società per azioni (*société anonyme*) di diritto lussemburghese facente capo all'imprenditore immobiliare ceco Radovan Vítek, con sede in Lussemburgo, 40 rue de la Vallée, Granducato di Lussemburgo, le cui azioni sono quotate sul mercato regolamentato della Borsa di Francoforte nel segmento General Standard con il codice ISIN: LU0251710041.

CPI Group è soggetta alla supervisione della *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF).

CPI Group, alla data del 30 novembre 2020, controllava in qualità di capogruppo 369 società (di seguito CPI Group unitamente alle società dalla stessa controllate il “Gruppo CPI”) e faceva parte di 2 *joint venture*. Si allega, quale Appendice C, la rappresentazione grafica delle società direttamente controllate dall'Offerente.

L'Offerente e alcune delle società facenti parte del Gruppo CPI hanno inoltre emesso strumenti finanziari di debito e azioni quotate in diversi mercati europei ed extraeuropei, tra cui Dublino, Tokyo, Varsavia, Zurigo, Lussemburgo e Budapest.

Il sito *internet* dell'Offerente è accessibile al seguente *link*: [www.cpipeg.com](http://www.cpipeg.com).

Per maggiori informazioni in merito all'attività dell'Offerente e del Gruppo CPI si rinvia alla successiva Sezione B.1.6 del Documento di Offerta.

### B.1.6) Attività dell'Offerente

Il Gruppo CPI, *leader* nel mercato europeo del *real estate*, possiede e gestisce un portafoglio immobiliare di primo livello, il cui valore stimato era pari a circa Euro 9,8 miliardi al 30 giugno 2020<sup>1</sup>. Il portafoglio del Gruppo CPI, concentrato prevalentemente in Repubblica Ceca (circa il 41%) e

<sup>1</sup> Fonte: Management report HY 2020 di CGI Property Group S.A., disponibile per la consultazione sul sito *internet* [www.cpipeg.com](http://www.cpipeg.com), sezione “For Investors - Reports & Presentation”.

nell'area metropolitana di Berlino, in Germania (circa il 25%), è altamente diversificato e si compone di proprietà a uso uffici, immobili destinati al pubblico *retail* (quali centri commerciali e aree parcheggio), *hotel* e *resort*, immobili residenziali e anche destinati ai settori industriale, agricolo e logistico. CPI Group vanta altresì un *rating creditizio* di livello c.d. "investment grade" assegnato da parte delle agenzie internazionali S&P (BBB), Moody's (Baa2) e Japan Credit Rating Agency (A-) <sup>2</sup>.

Alla Data del Documento di Offerta, il Gruppo CPI detiene, tra l'altro, i seguenti immobili in Italia:

- a. Hotel "Holiday Inn EUR Parco De' Medici" in Roma, grande complesso ad uso alberghiero composto da un edificio principale e da strutture ricettive, situato in Via Castello della Magliana n. 65. Nel dettaglio la struttura è costituita da un albergo a 4 stelle a marchio "Holiday Inn", composto da n. 318 camere, con ristorante, lobby bar, n.9 sale riunioni (600 posti) e una piscina;
- b. un complesso di 14 moderne ville residenziali di lusso a Liscia di Vacca, Porto Cervo, Sardegna;
- c. un edificio cielo-terra nel centro storico di Roma, situato a Piazza della Pigna. L'edificio cinquecentesco ha cinque piani fuori terra, un magazzino ed un parcheggio al piano interrato, e un giardino d'inverno al piano terra;
- d. Relais del Cardinale, *resort* di lusso situato nell'entroterra del comune di Fasano (BR).

L'azionista ultimo dell'Offerente risulta essere l'imprenditore immobiliare ceco Radovan Vítek.

## **B.1.7) Organi di Amministrazione e controllo**

### **(A) Consiglio di Amministrazione**

Ai sensi dell'art. 6 del proprio statuto sociale, l'Offerente è amministrato da un Consiglio di Amministrazione i cui membri sono nominati dall'assemblea degli azionisti, che determina altresì il numero dei membri, che non può comunque essere inferiore a tre, per un periodo non superiore a 6 anni.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente è composto da amministratori esecutivi, amministratori indipendenti e da amministratori non esecutivi.

Alla Data del Documento di Offerta, il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente è composto da 7 membri, di cui 6 nominati dall'assemblea degli azionisti del 28 maggio 2020 e uno – Jonathan Lewis – nominato per cooptazione dal Consiglio di Amministrazione in data 6 dicembre 2020, a seguito delle dimissioni degli amministratori Radovan Vítek e Marie Vítek. Gli amministratori rimarranno in carica sino all'assemblea annuale degli azionisti convocata per l'approvazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Alla Data del Documento di Offerta il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente è composto come segue:

Nome	Data di nascita	Carica attuale	Carica detenuta dal
Edward Hughes	31 ottobre 1966	Presidente, Amministratore indipendente non esecutivo.	10 Marzo 2014
Martin Němeček	14 agosto 1975	Amministratore Delegato e Direttore Generale.	10 Marzo 2014
Tomáš Salajka	16 settembre 1975	Direttore Acquisti, Gestione Patrimoniale e Vendite.	10 Marzo 2014
Philippe Magistretti	27 luglio 1956	Presidente e Amministratore Delegato di CMA s.a. (Crans-Montana ski resort).	28 Maggio 2014

<sup>2</sup> Fonte: sito internet [www.cpipeg.com](http://www.cpipeg.com).

Oliver Schlink	6 settembre 1970	Amministratore Delegato e Direttore generale di GSG Berlin.	28 Maggio 2014
Omar Sattar	19 gennaio 1971	Amministratore indipendente non esecutivo.	29 Maggio 2019
Jonathan Lewis	2 novembre 1955	Amministratore indipendente non esecutivo.	6 Dicembre 2020

Il Consiglio di Amministrazione è autorizzato a compiere tutti gli atti necessari o utili per il perseguimento dell'oggetto sociale dell'Offerente. Tutte le questioni non espressamente riservate all'Assemblea dalla legge o dallo statuto dell'Offerente sono di competenza del Consiglio di Amministrazione.

I membri del Consiglio di amministrazione sono rieleggibili e possono essere revocati in qualsiasi momento con una delibera adottata a maggioranza semplice dei voti dall'Assemblea degli azionisti. Gli amministratori possono essere persone fisiche o giuridiche. In caso di posto vacante nel Consiglio di Amministrazione, i restanti membri possono nominare un nuovo membro mediante cooptazione.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente ha istituito al proprio interno i seguenti comitati: l'*Audit Committee* e il Comitato per la Remunerazione e per le Operazioni con Parti Correlate.

**(B) *Audit Committee***

L'*Audit Committee* ha il compito di supervisionare le politiche contabili dell'Offerente e la comunicazione delle informazioni finanziarie. In particolare, l'*Audit Committee* segue il processo di revisione, esamina e migliora le procedure di *reporting* del Gruppo CPI per linee di *business*, monitora i rischi e le procedure di controllo del rischio.

Alla Data del Documento di Offerta l'*Audit Committee* è composto dai seguenti membri:

- Zdeněk Havelka, membro esecutivo.
- Edward Hughes, membro indipendente, non esecutivo.
- Iveta Krašovicová, membro indipendente, non esecutivo.
- Omar Sattar, indipendente, membro non esecutivo.

**(C) *Comitato per la Remunerazione e per le Operazioni con Parti Correlate***

Il Comitato per la Remunerazione e per le Operazioni con Parti Correlate sottopone al Consiglio di Amministrazione proposte in merito ai programmi di remunerazione e di incentivazione da offrire al *management* e agli amministratori. Il Comitato per la Remunerazione e per le Operazioni con Parti Correlate è altresì competente in caso di operazioni con parti correlate.

Alla Data del Documento di Offerta il Comitato per la Remunerazione e per le Operazioni con Parti Correlate è composto dai seguenti membri:

- Edward Hughes, indipendente, membro non esecutivo.
- Omar Sattar, indipendente, membro non esecutivo.

**(D) *Soggetto incaricato della revisione legale dei conti***

La società di revisione legale dei conti dell'Offerente è Ernst & Young S.A., Lussemburgo ("**Ernst & Young**"), che ha revisionato, in conformità ai Principi Contabili Internazionali per la revisione contabile adottati dalla *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF) per il Lussemburgo, il bilancio dell'Offerente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, senza rilievi.

Ernst & Young è membro dell'istituto dei revisori contabili iscritti all'albo (*Institut des Réviseurs d'Entreprises*) che a sua volta è membro lussemburghese della *International Federation of Accountants*

ed è iscritto nell'albo pubblico delle società di revisione contabile abilitate tenuto dalla CSSF in qualità di autorità competente per il controllo pubblico dei revisori legali dei conti e delle società di revisione contabile abilitati.

### B.1.8) Principi contabili

Il bilancio consolidato del Gruppo CPI è redatto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* (IFRS) adottati dall'Unione Europea.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto in conformità allo IAS 34 "Bilanci intermedi".

### B.1.9) Informazioni finanziarie

Si riporta di seguito la posizione finanziaria netta dell'Offerente al 31 dicembre 2019 ed al 30 settembre 2020, tratta dallo stato patrimoniale al 30 settembre 2020 disponibile al seguente indirizzo:

<https://cpipg.com/uploads/a18abb9cfd53f0e3240748296c767b22224a3cba.pdf>

#### *Posizione finanziaria netta (Euro/milioni)*

	30 settembre 2020	31 dicembre 2019
Debiti finanziari – correnti	189,0	47,7
Debiti finanziari – non correnti	1.157,1	1.165,3
Obbligazioni emesse – correnti	37,6	20,8
Obbligazioni emesse – non correnti	3.273,6	2.870,9
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(611,3)	(804,5)
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>4.046,0</b>	<b>3.300,2</b>

Le seguenti tabelle contengono alcune informazioni finanziarie selezionate storiche e consolidate in relazione al Gruppo CPI, alle date e nei periodi indicati. I dati selezionati del prospetto consolidato di conto economico complessivo, il prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato selezionato, il rendiconto finanziario consolidato selezionato per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e 2018 e per i periodi semestrali chiusi al 30 giugno 2020 e 2019, nonché il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019 e 2018 e al 30 giugno 2020 e 2019, sono stati desunti rispettivamente dal Bilancio consolidato 2019 e dal Bilancio intermedio 2020.

Le seguenti informazioni finanziarie consolidate selezionate devono essere lette congiuntamente alle informazioni contenute nel Bilancio consolidato 2019 e nel Bilancio consolidato intermedio 2020, pubblicati sul sito internet dell'Offerente:

- (i) il bilancio annuale dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 dell'Offerente ("**il Bilancio consolidato 2019**") è disponibile al seguente indirizzo:  
<https://cpipg.com/uploads/3ab4bf98d1d54c67a78af8f364ebe52b3753a6d3.pdf>
- (ii) il bilancio consolidato intermedio per il semestre chiuso al 30 giugno 2020 dell'Offerente ("**il Bilancio consolidato intermedio 2020**") è disponibile al seguente indirizzo:  
<https://cpipg.com/uploads/2b003e0372b51284f1635c6de1fb209cdb5ef4e0.pdf>.

Bilancio consolidato annuale al 31 dicembre 2019 dell'Offerente

Prospetto consolidato di conto economico complessivo (Euro/milioni)

	Esercizio di dodici mesi chiuso al	
	31 Dicembre 2019	31 Dicembre 2018
Proventi lordi da locazioni	319,1	301,7
Ricavi per servizi e altri proventi	123,1	111,2
Costi per servizi e altri oneri	(88,0)	(85,0)
Spese di gestione immobiliare	(59,8)	(56,0)
<b>Proventi netti da locazione</b>	<b>294,4</b>	<b>271,9</b>
Proventi da sviluppo	50,1	30,3
Spese operative di sviluppo	(46,3)	(30,7)
<b>Reddito netto da sviluppo</b>	<b>3,8</b>	<b>(0,4)</b>
Ricavi alberghieri	133,8	122,1
Spese di gestione alberghiera	(93,8)	(82,1)
<b>Reddito netto alberghiero</b>	<b>40,0</b>	<b>40,0</b>
Ricavi da altre attività	45,7	38,4
Spese da altre attività	(39,0)	(30,4)
<b>Ricavi netti da altre attività</b>	<b>6,7</b>	<b>8,0</b>
Ricavi Totali	671,8	603,7
Totale costi operativi diretti	(326,9)	(284,2)
<b>Utile netto da attività</b>	<b>344,9</b>	<b>319,5</b>
Utile netto da valutazione	550,0	578,9
Plusvalenze nette da cessione di investimenti immobiliari e società controllate	2,0	0,5
Ammortamenti, svalutazioni e perdite di valore	(41,5)	(64,4)
Spese amministrative	(53,2)	(49,2)
Altri ricavi operativi	10,2	6,7
Altre spese operative	(7,3)	(6,5)
<b>Risultato operativo</b>	<b>805,1</b>	<b>785,5</b>
Interessi attivi	13,5	14,3
Interessi passivi	(54,2)	(78,4)
Altri risultati finanziari netti	0,4	(72,0)
<b>Proventi (Oneri) finanziari netti</b>	<b>(40,3)</b>	<b>(136,1)</b>
Quota di utile delle partecipazioni valutate a patrimonio netto (al netto delle imposte)	(0,2)	(0,7)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>764,6</b>	<b>648,7</b>
Imposte sul reddito	(80,0)	(17,9)
<b>Risultato netto da attività in funzionamento</b>	<b>684,6</b>	<b>630,8</b>
<b>Voci che possono o sono riclassificate successivamente a conto economico</b>		
Differenza di conversione	25,1	(22,9)
Cash flow hedges	7,7	(6,6)
Imposte sul reddito relative alle altre componenti di conto economico complessivo	(2,6)	0,9
<b>Voci che non saranno riclassificate successivamente a conto economico</b>		
Rivalutazione di immobili, impianti e macchinari	25,1	22,7
Perdita attuariale del piano a benefici definiti	(0,4)	(0,4)
Imposte sul reddito relative alle altre componenti del conto economico complessivo	(9,3)	(3,0)
<b>Altri utili complessivi del periodo, al netto delle imposte</b>	<b>45,6</b>	<b>(9,3)</b>
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>	<b>730,2</b>	<b>621,5</b>
<b>Utile netto totale attribuibile a:</b>		
Soci della capogruppo	633,2	607,2
Partecipazioni di minoranza	8,0	6,5
Possessori di obbligazioni perpetue	43,4	17,1
<b>Utile di esercizio</b>	<b>684,6</b>	<b>630,8</b>
<b>Totale risultato complessivo attribuibile a:</b>		
Soci della capogruppo	678,8	597,9
Partecipazioni di minoranza	8,0	6,5
Possessori di obbligazioni perpetue	43,4	17,1
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>	<b>730,2</b>	<b>621,5</b>
<b>Utile per azione</b>		
<b>Utile base in EUR per azione</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>
Utile diluito in EUR per azione	0,07	0,07

**Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria consolidata (Euro/milioni)**

	31 Dicembre 2019	31 Dicembre 2018
<b>Attività non correnti</b>		
Attività immateriali e avviamento	107,0	110,3
Investimenti immobiliari	8.156,8	6.687,1
Immobili, impianti e macchinari	885,7	736,2
<i>Alberghi</i>	<i>761,6</i>	<i>626,0</i>
<i>Altri immobili, impianti e macchinari</i>	<i>124,1</i>	<i>110,2</i>
Attività biologiche	4,2	1,7
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	3,7	3,9
Altre attività finanziarie	38,1	15,1
Prestiti erogati	200,2	69,9
Attività per imposte anticipate	168,1	195,2
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>9.563,8</b>	<b>7.819,4</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze	51,2	71,5
Attività biologiche	2,5	3,7
Crediti tributari	6,2	7,6
Crediti commerciali	80,9	68,4
Prestiti erogati	71,5	63,8
Disponibilità liquide e altri mezzi equivalenti	804,5	99,2
Altre attività finanziarie	21,8	17,8
Altre attività non finanziarie	48,9	40,9
Attività associate ad attività destinate alla vendita	21,5	66,7
<b>Totale attività correnti</b>	<b>1.109,0</b>	<b>439,6</b>
<b>Totale attività</b>	<b>10.672,8</b>	<b>8.259,0</b>
<b>Patrimonio netto</b>		
Patrimonio netto attribuibile ai soci della controllante	4.334,2	3.775,6
<i>Capitale sociale</i>	<i>833,2</i>	<i>876,2</i>
<i>Sovrapprezzo di emissione delle azioni</i>	<i>911,1</i>	<i>1.013,4</i>
<i>Altre riserve</i>	<i>400,0</i>	<i>328,2</i>
<i>Utili portati a nuovo</i>	<i>2.189,9</i>	<i>1.557,8</i>
Interessi di minoranza	49,8	44,2
Obbligazioni perpetue	1.085,5	542,5
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>5.469,5</b>	<b>4.362,3</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Obbligazioni emesse	2.870,9	1.648,4
Debiti finanziari	1.165,3	1.061,6
Passività per imposte differite	805,9	761,6
Accantonamenti	10,1	8,9
Altre passività finanziarie	63,8	44,0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>4.916,0</b>	<b>3.524,5</b>
<b>Passività correnti</b>		
Obbligazioni emesse	20,8	6,7
Debiti finanziari	47,7	157,6
Debiti commerciali	86,0	97,5
Debiti tributari	13,7	8,3
Altre passività finanziarie	98,1	82,2
Altre passività non finanziarie	20,3	17,3
Passività associate ad attività destinate alla vendita	0,7	2,6
<b>Totale passività correnti</b>	<b>287,3</b>	<b>372,2</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>10.672,8</b>	<b>8.259,0</b>

**Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato (Euro/milioni)**

	Nota	Capitale sociale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva da differenze di traduzione	Riserva legale	Riserva di cash flow hedge	Riserva di rivalutazione	Utili portati a nuovo	Patrimonio netto attribuibile agli azionisti della controllante	Patrimonio netto attribuibile agli obbligazionisti perpetui	Patrimonio netto attribuibile agli azionisti della controllante e agli obbligazionisti perpetui	Partecipazioni di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 1 gennaio 2019</b>		<b>876,2</b>	<b>1.013,4</b>	<b>23,9</b>	<b>5,8</b>	<b>7,6</b>	<b>290,9</b>	<b>1.557,7</b>	<b>3.775,6</b>	<b>542,5</b>	<b>4.318,1</b>	<b>44,2</b>	<b>4.362,3</b>
<b>Utile di esercizio</b>		-	-	-	-	-	-	<b>633,2</b>	<b>633,2</b>	<b>43,4</b>	<b>676,6</b>	<b>8,0</b>	<b>684,6</b>
Differenza di traduzione		-	-	25,1	-	-	-	-	25,1	-	25,1	-	25,1
Perdita attuariale del piano a benefici definiti		-	-	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,4)	-	(0,4)
Copertura dei flussi finanziari		-	-	-	-	7,7	-	-	7,7	-	7,7	-	7,7
Rivalutazione di immobili, impianti e macchinari		-	-	-	-	-	25,1	-	25,1	-	25,1	-	25,1
Imposte sul reddito delle altre componenti di conto economico complessivo		-	-	-	-	(2,6)	(9,3)	-	(11,9)	-	(11,9)	-	(11,9)
<b>Totale altri proventi/(oneri) complessivi</b>		-	-	<b>25,1</b>	-	<b>5,1</b>	<b>15,8</b>	<b>(0,4)</b>	<b>45,6</b>	-	<b>45,6</b>	-	<b>45,6</b>
<b>Totale conto economico complessivo del periodo</b>		-	-	<b>25,1</b>	-	<b>5,1</b>	<b>15,8</b>	<b>632,8</b>	<b>678,8</b>	<b>43,4</b>	<b>722,2</b>	<b>8,0</b>	<b>730,2</b>
Operazioni sotto controllo congiunto		-	-	-	-	-	25,8	-	25,8	-	25,8	-	25,8
Acquisto di azioni proprie		(6,7)	(29,8)	-	-	-	-	-	(36,5)	-	(36,5)	-	(36,5)
Riacquisto di azioni		(36,3)	(72,5)	-	-	-	-	-	(108,8)	-	(108,8)	-	(108,8)
Emissione di obbligazioni perpetue		-	-	-	-	-	-	-	-	537,2	537,2	-	537,2
Pagamenti ai possessori di obbligazioni perpetue		-	-	-	-	-	-	-	-	(37,6)	(37,6)	-	(37,6)
Acquisizione di NCI		-	-	-	-	-	-	(0,7)	(0,7)	-	(0,7)	(2,4)	(3,1)
<b>Saldo al 31 dicembre 2019</b>		<b>833,2</b>	<b>911,1</b>	<b>49,0</b>	<b>5,8</b>	<b>12,7</b>	<b>332,5</b>	<b>2.189,7</b>	<b>4.334,2</b>	<b>1.085,5</b>	<b>5.419,7</b>	<b>49,8</b>	<b>5.469,5</b>

	Nota	Capitale sociale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva da differenze di traduzione	Riserva legale	Riserva di cash flow hedge	Riserva di rivalutazione	Utili portati a nuovo	Patrimonio netto attribuibile agli azionisti della controllante	Patrimonio netto attribuibile agli obbligazionisti perpetui	Patrimonio netto attribuibile agli azionisti della controllante e agli obbligazionisti perpetui	Partecipazioni di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 1 gennaio 2018</b>		<b>923,6</b>	<b>1.060,8</b>	<b>46,8</b>	<b>5,8</b>	<b>13,3</b>	<b>271,2</b>	<b>955,9</b>	<b>3.277,4</b>	-	<b>3.277,4</b>	<b>37,8</b>	<b>3.315,2</b>
<b>Utile di esercizio</b>		-	-	-	-	-	-	<b>607,2</b>	<b>607,2</b>	<b>17,1</b>	<b>624,3</b>	<b>6,4</b>	<b>630,8</b>
Differenza di traduzione		-	-	(22,9)	-	-	-	-	(22,9)	-	(22,9)	-	(22,9)
Perdita attuariale del piano a benefici definiti		-	-	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,4)	-	(0,4)
Cash flow hedges		-	-	-	-	(6,6)	-	-	(6,6)	-	(6,6)	-	(6,6)
Rivalutazione di immobili, impianti e macchinari		-	-	-	-	-	22,7	-	22,7	-	22,7	-	22,7
Imposte sul reddito delle altre componenti di conto economico complessivo		-	-	-	-	0,9	(3,0)	-	(2,1)	-	(2,1)	-	(2,1)
<b>Totale altri proventi/(oneri) complessivi</b>		-	-	<b>(22,9)</b>	-	<b>(5,7)</b>	<b>19,7</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(9,3)</b>	-	<b>(9,3)</b>	-	<b>(9,3)</b>
<b>Totale conto economico complessivo del periodo</b>		-	-	<b>(22,9)</b>	-	<b>(5,7)</b>	<b>19,7</b>	<b>606,8</b>	<b>597,9</b>	<b>17,1</b>	<b>615,0</b>	<b>6,4</b>	<b>621,5</b>
Aumento di capitale		25,0	25,0	-	-	-	-	-	50,0	-	50,0	-	50,0
Riacquisto di azioni		(72,4)	(72,4)	-	-	-	-	-	(144,8)	-	(144,8)	-	(144,8)
Emissione di obbligazioni perpetue		-	-	-	-	-	-	-	-	537,9	537,9	-	537,9
Pagamenti ai possessori di obbligazioni perpetue		-	-	-	-	-	-	-	-	(12,5)	(12,5)	-	(12,5)
<b>Saldo al 31 dicembre 2018</b>		<b>876,2</b>	<b>1.013,4</b>	<b>23,9</b>	<b>5,8</b>	<b>7,6</b>	<b>290,9</b>	<b>1.557,8</b>	<b>3.775,6</b>	<b>542,5</b>	<b>4.318,1</b>	<b>44,2</b>	<b>4.362,3</b>

## Rendiconto finanziario consolidato (Euro/milioni)

	Esercizio di dodici mesi chiuso al	
	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
<b>Utile ante imposte</b>	<b>764,6</b>	<b>648,7</b>
<i>Rettifiche</i>		
Plusvalenza netta di valutazione	(550,0)	(578,9)
Plusvalenza netta da cessione di investimenti immobiliari e società controllate	(2,0)	(0,5)
Ammortamenti deprezzamenti e svalutazioni	33,1	32,6
Svalutazione di attività	8,4	31,8
Plusvalenza netta da cessione di immobili, impianti e macchinari	-	(1,4)
Interessi passivi netti	40,7	64,1
Altri oneri finanziari netti	4,4	55,2
Quota di perdita delle partecipazioni valutate a patrimonio netto	0,2	0,7
Differenze di cambio non realizzate e altre operazioni non monetarie	(8,0)	(0,3)
<b>Utile prima delle variazioni del capitale circolante e degli accantonamenti</b>	<b>291,4</b>	<b>252,0</b>
Decremento delle rimanenze	13,8	12,3
(incremento)/decremento dei crediti commerciali	(17,9)	7,2
Incremento dei debiti commerciali	5,9	20,0
Incremento/(decremento) delle altre passività	0,7	(5,9)
Imposte sul reddito pagate	(13,2)	(16,0)
<b>Flusso di cassa netto da attività operative</b>	<b>280,7</b>	<b>269,6</b>
Acquisizione di società controllate, al netto delle disponibilità liquide acquisite	(640,5)	(290,8)
Acquisizione di altri investimenti finanziari	(7,9)	-
Acquisizione di partecipazioni di minoranza	(3,1)	-
Proventi da cessioni di società controllate, al netto della liquidità ceduta	13,4	41,8
Acquisizioni e spese per investimenti immobiliari	(264,5)	(117,7)
Acquisizioni e spese su immobili, impianti e macchinari	(66,4)	(23,9)
Acquisizioni di attività immateriali	(4,9)	(1,5)
Acquisizioni di attività biologiche	(1,2)	(0,4)
Proventi da vendita di investimenti immobiliari	8,2	4,8
Proventi da vendita di immobili, impianti e macchinari	-	3,5
Proventi da vendita di attività biologiche	0,1	0,2
Prestiti erogati	(125,8)	(20,1)
Prestiti rimborsati	7,7	28,0
Interessi incassati	1,2	12,0
<b>Flusso di cassa netto utilizzato nell'attività di investimento</b>	<b>(1.083,7)</b>	<b>(364,1)</b>
Proventi da emissione di capitale sociale	-	50,0
Riacquisto di azioni proprie	(108,8)	(145,0)
Proventi da obbligazioni perpetue	537,2	537,9
Pagamento ai possessori di obbligazioni perpetue	(37,6)	(12,5)
Proventi da obbligazioni emesse	1.217,4	840,0
Rimborso di obbligazioni emesse	-	(689,4)
Interessi pagati	(37,2)	(86,6)
Ricorso a prestiti e mutui	255,9	390,0
Rimborsi di prestiti e mutui	(316,7)	(922,2)
Rimborso di debiti per <i>leasing</i>	(2,0)	(7,3)
<b>Flusso di cassa netto da/(utilizzato) nell'attività di finanziamento</b>	<b>1.508,2</b>	<b>(45,1)</b>
<b>Incremento/(decremento) netto della liquidità</b>	<b>705,2</b>	<b>(139,6)</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti all'inizio dell'esercizio	99,2	238,9
Meno: Disponibilità liquide e mezzi equivalenti riclassificati da/(a) attività destinate alla vendita	0,1	(0,1)
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti alla fine del periodo</b>	<b>804,5</b>	<b>99,2</b>

**Bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2020 e per il semestre chiuso a tale a data:**

**Prospetto consolidato di conto economico complessivo semestrale abbreviato (Euro/milioni)**

	Semestre chiuso al	
	30 giugno 2020	30 giugno 2019
Proventi lordi da locazioni	172,8	155,2
Ricavi per servizi e altri proventi	60,5	64,8
Costi per servizi e altri oneri	(44,1)	(46,5)
Spese di gestione immobiliare	(25,2)	(28,5)
<b>Proventi netti da locazione</b>	<b>164,0</b>	<b>145,0</b>
Proventi da sviluppo	8,8	17,8
Spese operative di sviluppo	(8,1)	(18,0)
<b>Reddito netto da sviluppo</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,2)</b>
Ricavi alberghieri	19,8	56,7
Spese di gestione alberghiera	(24,6)	(41,1)
<b>Reddito netto alberghiero</b>	<b>(4,8)</b>	<b>15,6</b>
Ricavi da altre attività	29,3	27,3
Spese da altre attività	(21,1)	(19,6)
Ricavi netti da altre attività	<b>8,2</b>	<b>7,7</b>
<b>Ricavi Totali</b>	<b>291,2</b>	<b>321,8</b>
Totale costi operativi diretti	(123,1)	(153,7)
<b>Utile netto da attività</b>	<b>168,1</b>	<b>168,1</b>
Utile netto da valutazione	(11,0)	92,3
Plusvalenze nette da cessione di investimenti immobiliari e società controllate	0,6	0,4
Ammortamenti, svalutazioni e perdite di valore	(54,9)	(16,4)
Spese amministrative	(24,9)	(25,2)
Altri ricavi operativi	3,9	3,1
Altre spese operative	(2,3)	(4,1)
<b>Risultato operativo</b>	<b>79,5</b>	<b>218,2</b>
Interessi attivi	8,9	5,7
Interessi passivi	(38,8)	(25,5)
Altri risultati finanziari netti	(6,0)	(11,8)
<b>Proventi (Oneri) finanziari netti</b>	<b>(35,9)</b>	<b>(31,6)</b>
Quota di perdita delle partecipazioni valutate a patrimonio netto (al netto delle imposte)	(14,9)	(0,4)
<b>Utile ante imposte</b>	<b>28,7</b>	<b>186,2</b>
Imposte sul reddito	(26,5)	(20,6)
<b>Utile netto da attività in corso</b>	<b>2,2</b>	<b>165,6</b>
<b>Voci che possono o sono riclassificate successivamente a conto economico</b>		
Differenza di traduzione	(148,9)	22,0
Cash flow hedges	16,2	2,4
Imposte sul reddito delle altre componenti del conto economico complessivo	(4,2)	(1,0)
<b>Voci che non saranno riclassificate successivamente a conto economico</b>		
Rivalutazione della proprietà alberghiera	(50,7)	6,6
Imposte sul reddito delle altre componenti del conto economico complessivo	8,3	(1,1)
<b>Altri utili/(perdite) complessivi del periodo, al netto delle imposte</b>	<b>(179,3)</b>	<b>28,9</b>
<b>Totale conto economico complessivo del periodo</b>	<b>(177,1)</b>	<b>194,5</b>
<b>Utile attribuibile a:</b>		
Soci della capogruppo	(24,5)	147,7
Partecipazioni di minoranza	(0,5)	0,9
Possessori di obbligazioni perpetue	27,2	17,4
<b>Utile di esercizio</b>	<b>2,2</b>	<b>166,0</b>
<b>Totale utile complessivo attribuibile a:</b>		
Soci della capogruppo	(203,8)	176,6
Partecipazioni di minoranza	(0,5)	0,9
Possessori di obbligazioni perpetue	27,2	17,4
<b>Totale conto economico complessivo del periodo</b>	<b>(177,1)</b>	<b>194,9</b>
<b>Utile per azione</b>		
<b>Utile base in EUR per azione</b>	<b>(0,003)</b>	<b>0,02</b>
Utile diluito in EUR per azione	(0,003)	0,02

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata semestrale abbreviata (Euro/milioni)**

	30 giugno 2020	31 Dicembre 2019
<b>Attività non correnti</b>		
Attività immateriali e avviamento	103,1	107,0
Investimenti immobiliari	8.348,7	8.156,8
Immobili, impianti e macchinari	766,3	885,7
Alberghi	642,1	761,6
Altri immobili, impianti e macchinari	124,2	124,1
Attività biologiche	4,7	4,2
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	666,2	3,7
Altre attività finanziarie	46,6	38,1
Prestiti erogati	247,5	200,2
Attività per imposte anticipate	143,7	168,1
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>10.326,8</b>	<b>9.563,8</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze	49,8	51,2
Attività biologiche	2,7	2,5
Crediti tributari	7,8	6,2
Crediti commerciali	75,5	80,9
Prestiti erogati	76,3	71,5
Disponibilità liquide e altri mezzi equivalenti	329,3	804,5
Altre attività finanziarie correnti	14,2	21,8
Altre attività non finanziarie	68,8	48,9
Attività associate ad attività destinate alla vendita	11,2	21,5
<b>Totale attività correnti</b>	<b>635,6</b>	<b>1.109,0</b>
<b>Totale attività</b>	<b>10.962,4</b>	<b>10.672,8</b>
<b>Patrimonio netto</b>		
Patrimonio netto attribuibile ai soci della controllante	4.130,4	4.334,2
Capitale sociale	833,2	833,2
Riserva da sovrapprezzo azioni	911,1	911,1
Altre riserve	220,7	400,0
Utili portati a nuovo	2.165,4	2.189,9
Interessi di minoranza	49,3	49,8
Obbligazioni perpetue	1.212,0	1.085,5
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>5.391,7</b>	<b>5.469,5</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Obbligazioni emesse	3.222,9	2.870,9
Debiti finanziari	1.183,1	1.165,3
Passività per imposte differite	776,5	805,9
Accantonamenti	9,1	10,1
Altre passività finanziarie	88,2	63,8
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>5.279,8</b>	<b>4.916,0</b>
<b>Passività correnti</b>		
Obbligazioni emesse	20,4	20,8
Debiti finanziari	76,7	47,7
Debiti commerciali	64,1	86,0
Debiti tributari	12,9	13,7
Altre passività finanziarie	91,2	98,1
Altre passività non finanziarie	25,3	20,3
Passività associate ad attività destinate alla vendita	0,3	0,7
<b>Totale passività correnti</b>	<b>290,9</b>	<b>287,3</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>10.962,4</b>	<b>10.672,8</b>

**Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato semestrale abbreviato (Euro/milioni)**

	Nota	Capitale sociale	Sovrapprezzo di emissione	Riserva di traduzione	Riserva legale	Cash flow hedge	Riserva di rivalutazione	Utili portati a nuovo	Patrimonio netto attribuibile agli azionisti della controllante	Patrimonio netto attribuibile agli obbligazionisti perpetui	Patrimonio netto attribuibile agli azionisti della controllante e agli obbligazionisti	Partecipazioni di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 1 gennaio 2020</b>		<b>833,2</b>	<b>911,1</b>	<b>49,0</b>	<b>5,8</b>	<b>12,7</b>	<b>332,5</b>	<b>2.189,9</b>	<b>4.334,2</b>	<b>1.085,5</b>	<b>5.419,7</b>	<b>49,8</b>	<b>5.469,5</b>
<b>Utile di esercizio</b>		-	-	-	-	-	-	(24,5)	(24,5)	27,2	2,7	(0,5)	2,2
Differenza di traduzione		-	-	(148,9)	-	-	-	-	(148,9)	-	(148,9)	-	(148,9)
Cash flow hedges		-	-	-	-	16,2	-	-	16,2	-	16,2	-	16,2
Rivalutazione di immobili, impianti e macchinari		-	-	-	-	-	(50,7)	-	(50,7)	-	(50,7)	-	(50,7)
Imposte sul reddito delle altre componenti di conto economico complessivo		-	-	-	-	(4,2)	8,3	-	4,1	-	4,1	-	4,1
<b>Totale altri proventi complessivi</b>		-	-	<b>(148,9)</b>	-	<b>12,0</b>	<b>(42,4)</b>	-	<b>(179,3)</b>	-	<b>(179,3)</b>	-	<b>(179,3)</b>
<b>Totale conto economico complessivo del periodo</b>		-	-	<b>(148,9)</b>	-	<b>12,0</b>	<b>(42,4)</b>	<b>(24,5)</b>	<b>(203,8)</b>	<b>27,2</b>	<b>(176,6)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(177,1)</b>
Emissione di obbligazioni perpetue		-	-	-	-	-	-	-	-	99,3	99,3	-	99,3
<b>Saldo al 30 giugno 2020</b>		<b>833,2</b>	<b>911,1</b>	<b>(99,9)</b>	<b>5,8</b>	<b>24,7</b>	<b>290,1</b>	<b>2.165,4</b>	<b>4.130,4</b>	<b>1.212,0</b>	<b>5.342,4</b>	<b>49,3</b>	<b>5.391,7</b>

	Nota	Capitale sociale	Sovrapprezzo di emissione	Riserva di traduzione	Riserva legale	Cash flow hedge	Riserva di rivalutazione	Utili portati a nuovo	Patrimonio netto attribuibile agli azionisti della controllante	Patrimonio netto attribuibile agli obbligazionisti perpetui	Patrimonio netto attribuibile agli azionisti della controllante e agli obbligazionisti perpetui	Partecipazioni di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 1 gennaio 2019</b>		<b>876,2</b>	<b>1.013,4</b>	<b>23,9</b>	<b>5,8</b>	<b>7,6</b>	<b>290,9</b>	<b>1.557,8</b>	<b>3.775,6</b>	<b>542,5</b>	<b>4.318,1</b>	<b>44,2</b>	<b>4.362,3</b>
<b>Utile di esercizio</b>		-	-	-	-	-	-	147,7	147,7	17,4	165,1	0,9	166,0
Differenza di traduzione		-	-	22,0	-	-	-	-	22,0	-	22,0	-	22,0
Cash flow hedges		-	-	-	-	2,4	-	-	2,4	-	2,4	-	2,4
Rivalutazione di immobili, impianti e macchinari		-	-	-	-	-	6,6	-	6,6	-	6,6	-	6,6
Imposte sul reddito delle altre componenti di conto economico complessivo		-	-	-	-	(1,0)	(1,1)	-	(2,1)	-	(2,1)	-	(2,1)
<b>Totale altri proventi complessivi</b>		-	-	<b>22,0</b>	-	<b>1,4</b>	<b>5,5</b>	-	<b>28,9</b>	-	<b>28,9</b>	-	<b>28,9</b>
<b>Totale conto economico complessivo del periodo</b>		-	-	<b>22,0</b>	-	<b>1,4</b>	<b>5,5</b>	<b>147,7</b>	<b>176,6</b>	<b>17,4</b>	<b>194,0</b>	<b>0,9</b>	<b>194,9</b>
Emissione di obbligazioni perpetue		-	-	-	-	-	-	-	-	537,3	537,3	-	537,3
Acquisizione di NCI		-	-	-	-	-	-	(0,7)	(0,7)	-	(0,7)	(2,6)	(3,3)
<b>Saldo al 30 giugno 2019</b>		<b>876,2</b>	<b>1.013,4</b>	<b>45,9</b>	<b>5,8</b>	<b>9,0</b>	<b>296,4</b>	<b>1.704,8</b>	<b>3.951,5</b>	<b>1.097,2</b>	<b>5.048,7</b>	<b>42,5</b>	<b>5.091,2</b>

**Rendiconto finanziario consolidato (Euro/milioni)**

	Semestre chiuso al	
	30 giugno 2020	30 giugno 2019
<b>Utile ante imposte</b>	<b>28,7</b>	<b>186,2</b>
<i>Rettifiche:</i>		
Plusvalenza/(minusvalenza) netta da valutazione	11,0	(68,2)
Plusvalenza netta da cessione di investimenti immobiliari e società controllate	(0,6)	(0,4)
Ammortamenti deprezzamenti e svalutazioni	54,9	16,4
Plusvalenza da cessione di immobili, impianti e macchinari	(0,1)	(0,8)
Interessi passivi netti	29,9	19,8
Oneri finanziari netti	9,6	3,0
Quota di perdita delle partecipazioni valutate a patrimonio netto	14,9	0,4
Differenze di cambio non realizzate e altri adeguamenti non monetari	9,5	(34,8)
<b>Utile prima delle variazioni del capitale circolante e degli accantonamenti</b>	<b>157,8</b>	<b>121,6</b>
Incremento delle rimanenze	(3,5)	(5,0)
incremento dei crediti commerciali	(6,5)	(11,6)
Incremento (decremento) dei debiti commerciali	(27,1)	9,7
Incremento/(decremento) delle altre passività	(0,8)	0,6
Imposte sul reddito pagate	(4,8)	(3,7)
<b>Flusso di cassa netto da attività operative</b>	<b>115,1</b>	<b>111,6</b>
Acquisizione di società controllate, al netto delle disponibilità liquide acquisite	(14,4)	(53,6)
Acquisizione di società collegate	(686,5)	-
Acquisizione di partecipazioni di minoranza	-	(3,5)
Proventi da cessioni di società controllate, al netto della liquidità ceduta	3,4	-
Acquisizioni e spese per investimenti immobiliari	(302,9)	(75,1)
Acquisizioni e spese su immobili, impianti e macchinari	(8,3)	(45,9)
Acquisizioni di attività immateriali	(3,6)	(0,7)
Proventi dalla vendita di investimenti immobiliari	1,1	0,8
Proventi dalla vendita di immobili, impianti e macchinari	3,0	-
Proventi dalla vendita di rimanenze	8,8	17,7
Prestiti erogati	(162,5)	(58,4)
Prestiti rimborsati	129,3	3,8
Interessi incassati	(0,7)	(3,4)
Dividendi ricevuti	9,1	-
<b>Flusso di cassa netto utilizzato nell'attività di investimento</b>	<b>(1.024,2)</b>	<b>(218,3)</b>
Ricavi derivanti dalle obbligazioni perpetue	99,3	537,3
Ricavi dalle obbligazioni emesse	1.140,2	388,8
Rimborso delle obbligazioni emesse	(800,8)	-
Interessi pagati	(38,6)	(12,5)
Ricorso a prestiti e mutui	116,7	256,2
Rimborsi di prestiti e mutui	(80,6)	(201,8)
Rimborso di debiti per leasing	(2,5)	(1,3)
<b>Flusso di cassa netto da/(utilizzato) nell'attività di finanziamento</b>	<b>433,7</b>	<b>966,7</b>
<b>Incremento netto della liquidità</b>	<b>(475,4)</b>	<b>860,0</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti all'inizio dell'esercizio	804,5	99,2
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti riclassificati a/(da) attività destinate alla vendita	0,2	(0,3)
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti alla fine del semestre concluso</b>	<b>329,3</b>	<b>958,9</b>

## Le posizioni debitorie e creditorie nei confronti delle parti correlate

### Saldi e operazioni con altre parti correlate e joint venture (Euro/milioni):

	30 giugno 2020	31 Dicembre 2019	31 Dicembre 2018
Prestiti erogati	306,1	245,5	114,2
Prestiti ricevuti	2,2	1,8	0,1
<b>Joint ventures</b>	<b>30 giugno 2020</b>	<b>31 dicembre 2019</b>	<b>31 Dicembre 2018</b>
Prestiti	12,3	11,9	11,2

#### B.1.10) Andamento recente

Il 20 luglio 2020, il Gruppo CPI ha incrementato i finanziamenti bancari ricevuti di ulteriori Euro 259.000.000,00. Il prestito è garantito dal portafoglio immobiliare del Gruppo CPI e scade nell'ottobre 2024.

Il 5 agosto 2020 il Gruppo CPI ha emesso HUF (*Fiorini ungheresi*) 30.000.000.000,00 (pari ad Euro 86.000.000,00) di *green bonds* con scadenza decennale e cedola del 2,25%. Le obbligazioni sono negoziate sul mercato della Borsa di Budapest.

#### B.1.11) Persone che agiscono di concerto con l'Offerente in relazione all'Offerta

Alla Data del Documento di Offerta, è da considerarsi persona che agisce di concerto con l'Offerente ai sensi dell'art. 101-*bis*, comma 4-*bis*, lett. b), del TUF, il Signor Radovan Vítek in quanto soggetto che controlla indirettamente (per il tramite di CIPG Holding S.à r.l., Efimacor S.à r.l., Ravento S.à r.l. e Whislow Equities Ltd.) l'Offerente, con una partecipazione pari al 90,7% del relativo capitale sociale.

Radovan Vítek è solidalmente responsabile per le obbligazioni nascenti dall'Offerta nei confronti dei terzi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 109 del TUF.

#### B.2) L'Emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

I dati e le informazioni contenuti nel presente Paragrafo B.2 sono tratti esclusivamente dai dati messi a disposizione del pubblico dall'Emittente e da altre informazioni di pubblico dominio.

I documenti relativi all'Emittente sono pubblicati sul sito internet dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it), sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato ([www.linfo.it](http://www.linfo.it)), sul sito di Borsa Italiana ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)) e sul sito di Consob ([www.consob.it](http://www.consob.it)).

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

La denominazione sociale dell'Emittente è "**Nova Re SIIQ S.p.A.**". L'Emittente è una società per azioni costituita ai sensi del diritto italiano con sede legale in via Zara, n. 28, - 00198 Roma, Italia, iscritta nel registro delle imprese di Roma al numero 00388570426.

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

##### B.2.2) Capitale sociale

Alla Data del Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Emittente è pari ad Euro 63.264.527,93, suddiviso in n. 22.025.109 Azioni prive di valore nominale.

Le Azioni dell'Emittente sono negoziate sul MTA e sono in regime di dematerializzazione ai sensi dell'articolo 83-*bis* del TUF.

Alla Data del Documento di Offerta l'Emittente non ha emesso titoli che conferiscono diritti speciali di controllo. Lo statuto, inoltre, non prevede azioni a voto maggiorato o plurimo.

Alla Data del Documento di Offerta l'Emittente è titolare di n. 38.205 Azioni Proprie, pari allo 0,17% circa del relativo capitale sociale, per le quali, ai sensi dell'articolo 2357-ter, secondo comma, del Codice Civile, il diritto di voto è sospeso.

### B.2.3) Soci rilevanti e Patti Parasociali

Si indicano di seguito i soggetti, che - in base alle comunicazioni diffuse ai sensi dell'articolo 120, comma secondo, del TUF e della Parte III, Titolo III, Capo I, Sezione I del Regolamento Emittenti così come pubblicate, sul sito internet della Consob alla Data del Documento di Offerta - risultano detenere, direttamente o indirettamente, partecipazioni rilevanti nel capitale sociale dell'Emittente:

Dichiarante ovvero soggetto posto al vertice della catena partecipativa	Azionista Diretto		Quota % su Capitale Votante				Quota % su Capitale Ordinario			
	Denominazione	Titolo di Possesso	di cui Senza Voto		di cui Senza Voto		di cui Senza Voto		di cui Senza Voto	
			Quota %	Quota %	il Voto Spetta a Soggetto	Quota %	Quota %	Quota %	il Voto Spetta a Soggetto	Quota %
Vitek Radovan	CPI PROPERTY GROUP SA	Proprietà	50.087	0.000			50.087	0.000		
		<i>Totale</i>	50.087	0.000			50.087	0.000		
		<i>Totale</i>	<b>50.087</b>	<b>0.000</b>			<b>50.087</b>	<b>0.000</b>		
FONDO PENSIONE PER IL PERSONALE DELL'EX BANCA DI ROMA	FONDO PENSIONE PER IL PERSONALE DELL'EX BANCA DI ROMA	Proprietà	8.374	0.000			8.374	0.000		
		<i>Totale</i>	8.374	0.000			8.374	0.000		
		<i>Totale</i>	<b>8.374</b>	<b>0.000</b>			<b>8.374</b>	<b>0.000</b>		
SORGENTE SGR SPA	ITALIANA TERRENI E STABILI - S.A.I.T.E.S. SRL	Gestione non discrezionale del risparmio	2.204	0.000			2.204	0.000		
		<i>Totale</i>	2.204	0.000			2.204	0.000		
	SORGENTE SGR SPA	Gestione discrezionale del risparmio	25.213	0.000			25.213	0.000		
		<i>Totale</i>	25.213	0.000			25.213	0.000		
		<i>Totale</i>	<b>27.417</b>	<b>0.000</b>			<b>27.417</b>	<b>0.000</b>		

Si precisa che le percentuali sopra riportate sono tratte dal sito [www.consob.it](http://www.consob.it) e derivano dalle comunicazioni rese dagli azionisti ai sensi dell'articolo 120 del TUF; pertanto, come ivi precisato, le percentuali potrebbero non risultare in linea con i dati elaborati e resi pubblici da fonti diverse, ove la variazione della partecipazione non avesse comportato obblighi di comunicazione in capo agli azionisti.

L'Emittente è controllata di diritto, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, numero 1) del Codice Civile, da Radovan Vitek tramite l'Offerente.

In data 13 novembre 2020 risulta che l'Emittente abbia dichiarato la variazione della direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497-bis del Codice Civile per modifica controllo e, pertanto, da tale data l'Emittente risulta soggetta all'attività di direzione e coordinamento dell'Offerente.

Alla Data del Documento di Offerta non risultano patti parasociali rilevanti ai sensi dell'articolo 122 del TUF inerenti all'Emittente.

### B.2.4) Organi sociali e società di revisione

L'Emittente ha adottato un sistema di amministrazione e controllo tradizionale.

### **(A) Consiglio di Amministrazione**

Ai sensi dell'articolo 15 dello Statuto, il Consiglio di amministrazione dell'Emittente è composto da un minimo di 3 (tre) fino ad un massimo di 9 (nove) membri, secondo le decisioni adottate dall'Assemblea al momento della nomina. Il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare e sono elencati mediante un numero progressivo; un Amministratore viene tratto alla lista risultata seconda per numero di voti, mentre gli altri membri vengono tratti dalla lista più votata.

I componenti del Consiglio di Amministrazione possono essere anche non azionisti. Gli amministratori durano in carica 3 (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.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Offerta è composto da 7 (sette) membri ed è stato nominato dall'assemblea tenutasi il 15 luglio 2020. Gli amministratori in carica alla Data del Documento di Offerta rimarranno in carica fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Alla Data del Documento di Offerta, la composizione del Consiglio di amministrazione dell'Emittente è la seguente:

<b>Nome e cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>	<b>Data di nomina</b>	<b>Data di scadenza</b>
Giancarlo Cremonesi	Presidente	Roma (RM) 16 aprile 1947	15 luglio 2020	Data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020
Stefano Cervone	Consigliere Delegato	Roma (RM), 8 aprile 1968		
Gian Marco Committeri	Consigliere indipendente	Torino (TO), 2 gennaio 1969		
Serena La Torre	Consigliere indipendente	Roma (RM), 30 settembre 1967		
Luisa Scovazzo	Consigliere	Torino (TO), 12 settembre 1968		
Elisabetta Maggini	Consigliere	Roma (RM), 24 luglio 1982		
Andrea Maria Azzaro	Consigliere indipendente	Catania (CT), 30 marzo 1963		

Il Dott. Giancarlo Cremonesi è stato nominato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione dall'assemblea tenutasi il 15 luglio 2020. Il Dott. Stefano Cervone ricopre la carica di Consigliere Delegato e di Dirigente alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 154-bis del TUF.

Si precisa che, alla data di nomina, secondo le informazioni rese disponibili al Mercato da Nova RE, il Presidente Giancarlo Cremonesi deteneva n. 335 azioni dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Offerta non risulta costituito un comitato esecutivo.

Ai sensi dell'articolo 20 dello Statuto, la rappresentanza legale dell'Emittente, di fronte ai terzi ed in giudizio, spetta, disgiuntamente, al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, ove nominati, al Vice

Presidente e ai Consiglieri delegati nei limiti delle deleghe loro conferite, con facoltà per gli stessi di rilasciare mandati ai procuratori speciali ed avvocati.

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi ed illimitati poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società (esclusi soltanto quelli che la legge riserva all'Assemblea dei Soci), ed ha la facoltà di compiere tutti gli atti e le operazioni che ritenga opportuni per l'attuazione e il raggiungimento degli scopi sociali. All'organo amministrativo è attribuita anche la competenza a deliberare sulle materie previste dall'articolo 2365, comma 2, del Codice Civile.

#### **(B) Comitati interni al Consiglio di Amministrazione**

Tenuto conto della struttura dimensionale dell'Emittente e dei suoi organi e in un'ottica di efficienza organizzativa, Nova RE ha istituito al proprio interno un unico Comitato composto esclusivamente da Amministratori indipendenti ("**Comitato Indipendenti**"), competente in materia di controllo, rischi, nomine, remunerazione e operazioni con parti correlate. Il Comitato Indipendenti è composto da Gian Marco Committeri (Presidente), Serena La Torre ed Andrea Maria Azzaro.

Alla data del presente Documento, il Comitato Indipendenti è costituito e funzionante in osservanza, tra l'altro, dei principi del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

#### **(C) Collegio sindacale**

Ai sensi dell'articolo 22 dello Statuto, il Collegio Sindacale è composto da 3 (tre) Sindaci effettivi e da 2 (due) supplenti nominati dall'Assemblea ordinaria. La composizione del Collegio Sindacale deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Essi durano in carica per tre esercizi, scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica e sono rieleggibili. Alla minoranza è riservata l'elezione di un Sindaco effettivo e di un Sindaco supplente.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dagli Azionisti nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. Ciascuna lista è suddivisa in due sezioni, di cui una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente. Dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente; dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono, invece, tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente. Nel caso in cui nessuna lista abbia conseguito un numero di voti maggiore rispetto alle altre, ovvero nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà immediatamente ad effettuare una nuova votazione di ballottaggio tra le liste che abbiano ottenuto lo stesso numero di voti.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 12 settembre 2018, per il triennio 2018-2020, e dunque fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, ed è così composto:

Nome e cognome	Carica	Data di nomina	Data di scadenza
Luigi Mandolesi	Presidente	12 settembre 2018	Data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.
Giovanni Naccarato	Sindaco Effettivo		
Anna Rita De Mauro	Sindaco Effettivo		

Sergio Mariotti	Sindaco Supplente		
Barbara Premoli	Sindaco Supplente		

Il Collegio Sindacale nominato dall'Assemblea del 12 settembre 2018, riunitosi all'esito della riunione assembleare, ha valutato positivamente l'idoneità dei propri componenti e l'adeguata composizione dell'organo, con riferimento, tra l'altro, al possesso dei requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa, nonché ai requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina.

**(D) Soggetto incaricato della revisione legale dei conti**

La società incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente è Ria Grant Thorton S.p.A., nominata dall'Assemblea ordinaria dei Soci del 28 aprile 2017 ai sensi degli articoli 13 e 17, comma 1, del D.Lgs. 39/2010. L'incarico verrà in scadenza con l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025.

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

**Sintetica descrizione delle attività dell'Emittente**

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

**Struttura del Gruppo**

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

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

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

**PROSPETTI CONTABILI DEL GRUPPO NOVA RE SIIQ S.P.A.**

Si riportano di seguito i prospetti contabili consolidati tratti dalla Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020 approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 14 settembre 2020, predisposti in conformità agli *International Financial Reporting Standards – IFRS* emessi

dall'*International Accounting Standards Board* (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

L'Offerente precisa che le informazioni economiche, finanziarie e contabili riguardanti l'Emittente e indicate nel presente Documento di Offerta, incluse quelle indicate nella presente Sezione, sono tratte da documenti pubblici approvati dall'Emittente prima della Data del Documento di Offerta e sono consultabili sul sito internet dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it) nonché sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato ([www.linfo.it](http://www.linfo.it)).

*Prospetti contabili consolidati (redatti in unità di Euro).*

### *Prospetto della situazione patrimoniale- finanziaria consolidata*

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

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

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

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

### Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo

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

\*\* voci non riclassificabili a conto economico

## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Patrimonio netto di terzi	Utile(Perdita) del periodo	Totale
<b>Saldo al 1/1/2019</b>	<b>35.536.700</b>	<b>34.206.006</b>	<b>982.200</b>	<b>51.695</b>	<b>(3.195.891)</b>	<b>(23.491)</b>	<b>(2.384.885)</b>	<b>1.932.401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.104.736</b>
Destinazione risultato 2018	0	0	1.596.231	84.012	0	0	252.159	(1.932.401)	0	0	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	(12.243.618)	5.271.985	6.971.633	0	0	0	0	0	0	0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0	0	0	0	3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario	0	(769.244)	0	0	0	0	0	0	0	0	(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(295.525)	0	0	0	0	0	(295.525)
Incremento riserva negativa azioni proprie	0	0	0	0	(1.413.089)	0	0	0	0	0	(1.413.089)
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	8.387	0	0	0	0	0	8.387
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(528.183)	8.331	0	0	0	0	(519.852)
Altri movimenti	0	0	0	0	0	(1.710)	1.710	0	0	0	0
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	318.171	0	0	318.171
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(528.183)</i>	<i>8.331</i>	<i>0</i>	<i>318.171</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(201.681)</i>
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 30/06/2019</b>	<b>37.274.898</b>	<b>22.931.342</b>	<b>7.850.416</b>	<b>7.107.340</b>	<b>(5.424.301)</b>	<b>(16.870)</b>	<b>(2.131.015)</b>	<b>318.171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.909.981</b>

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Risultato del periodo	Patrimonio netto di terzi	Utile(Perdita) del periodo	Totale
<b>Saldo al 1/1/2020</b>	<b>37.274.898</b>	<b>22.931.342</b>	<b>7.850.416</b>	<b>7.107.340</b>	<b>(3.601.214)</b>	<b>(18.127)</b>	<b>(3.574.960)</b>	<b>371.137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68.340.833</b>
Destinazione risultato 2019	0	0	288.997	15.210	0	0	66.929	(371.137)	0	0	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(95.323)	0	0	0	0	0	(95.323)
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	53.212	0	0	0	0	0	53.212
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	52.622	2.172	0	0	0	0	54.794
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(4.707.869)	0	0	(4.707.869)
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>52.622</i>	<i>2.172</i>	<i>0</i>	<i>(4.707.869)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(4.653.075)</i>
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 30/06/2020</b>	<b>37.274.898</b>	<b>22.931.342</b>	<b>8.139.413</b>	<b>7.122.550</b>	<b>(3.590.703)</b>	<b>(15.955)</b>	<b>(3.508.031)</b>	<b>(4.707.869)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63.645.645</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

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

Per quanto concerne i commenti all'evoluzione delle principali grandezze patrimoniali ed economiche si rinvia al Capitolo 3 "Note esplicative" della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020 (pagine 73 e seguenti) approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 14 settembre 2020 e consultabile sul sito internet dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it) nonché sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato ([www.linfo.it](http://www.linfo.it)).

### Rapporti verso parti correlate

La tabella seguente, tratta dalla Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020 approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 14 settembre 2020 e consultabile sul sito internet dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it) nonché sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato ([www.linfo.it](http://www.linfo.it)), fornisce l'ammontare delle transazioni intercorse tra il Gruppo e le sue parti correlate.

(Valori in Euro)

Controparte	Attività finanziarie al fair value	Crediti ed altre attività correnti	Debiti commerciali ed altri debiti (correnti)	Costi inerenti il patrimonio immobiliare	Costi generali	Ammortamenti	Altri costi ed oneri	Proventi/(oneri) finanziari netti
Fondo Donatello Comparto Tulipano	0	506	(7.762)	0	0	0	(7.583)	0
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	0	2.261	0	0	0	0	0	0
Main Source S.A.	4.189.000	0	0	0	0	0	(852.000)	0
Polimnia Real Estate Systems S.r.l.	0	0	(106.723)	(42.007)	0	0	0	(1.500)
Sorgente SGR S.p.A. in a.s.	0	0	(188)	0	0	0	0	0
Tiberia S.r.l.	0	0	(222.194)	0	(67.779)	(97.981)	0	(10.078)
Amministratori	0	0	(39.875)	0	(221.577)	0	0	0
Collegio Sindacale	0	0	(76.926)	0	(45.726)	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>4.189.000</b>	<b>2.766</b>	<b>(453.667)</b>	<b>(42.007)</b>	<b>(335.082)</b>	<b>(97.981)</b>	<b>(859.583)</b>	<b>(11.578)</b>

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

Rispetto dei covenant, dei negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento del Gruppo.

Si riporta di seguito la specifica dei “Debiti verso banche e altri finanziatori” tratta dalla Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020 approvata dal Consiglio di Amministrazione dell’Emittente in data 14 settembre 2020 e consultabile sul sito internet dell’Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it) nonché sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato ([www.1info.it](http://www.1info.it)).

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

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

Alla luce degli elementi di contesto conosciuti nel corso del primo semestre e dell’incertezza sull’evoluzione della pandemia e degli interventi normativi correlati, al fine di mitigare i potenziali effetti sulle voci di ricavo e/o relativi incassi derivanti da una dilazione o riduzione dei canoni di locazione che sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni in corso con i conduttori, il Gruppo Nova RE ha ritenuto opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell’articolo 56 del D.L. n. 18\2020, cd. “Cura Italia” e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere. Le dilazioni accordate dagli istituti di credito sono state riflesse nel costo ammortizzato dei debiti, ove applicabile, e nella classificazione degli stessi come correnti e non correnti.

Il debito residuo dei mutui ipotecari al 30 giugno 2020 era pari a 56.467 migliaia di Euro al netto degli effetti del costo ammortizzato, di cui 1.419 migliaia di Euro entro l’esercizio e 55.048 migliaia di Euro oltre l’esercizio.

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

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

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

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

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

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo 3 "Note esplicative" della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020 approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 14 settembre 2020 e consultabile sul sito internet dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it) nonché sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato ([www.lininfo.it](http://www.lininfo.it)).

Di seguito si riporta il dettaglio dell'indebitamento finanziario netto tratto della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020 approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 14 settembre 2020 e consultabile sul sito internet dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it) nonché sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato ([www.lininfo.it](http://www.lininfo.it)).

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

“L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2020 è risultato pari a 62.837 migliaia di Euro (63.683 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019); nel corso del semestre sono state pagate le rate dei finanziamenti

*in essere nei mesi di gennaio e febbraio per 528 migliaia di Euro mentre, a partire dal mese di marzo 2020, il Gruppo si è avvalso dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18\2020, cd. "Cura Italia" richiedendo la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti in leasing, ipotecari e dei differenziali in essere."*

Per ulteriori informazioni in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2020 dell'Emittente si rinvia alla relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it) ed all'Avvertenza A.3 del Documento di Offerta.

### **B.3) INTERMEDIARI**

L'intermediario incaricato dall'Offerente di coordinare la raccolta delle adesioni all'Offerta è Società per Amministrazioni Fiduciarie "SPAFID" S.p.A., con sede amministrativa in Milano, Foro Bonaparte, 10 (l'**"Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni"** o **"SPAFID"**).

Di seguito si indicano gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta e autorizzati a svolgere le proprie attività tramite sottoscrizione e consegna della Scheda di Adesione:

- Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A.;
- BNP PARIBAS Securities Services – Succursale di Milano; e
- EQUITA SIM S.p.A.

(congiuntamente, gli **"Intermediari Incaricati"**)

La Scheda di Adesione potrà pervenire agli Intermediari Incaricati anche per il tramite di tutti gli intermediari depositari (gli **"Intermediari Depositari"**).

Gli Intermediari Incaricati raccoglieranno le adesioni all'Offerta e terranno in deposito le Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione, verificheranno la regolarità e la conformità delle suddette Schede di Adesione e delle Azioni alle Condizioni dell'Offerta.

Le adesioni saranno ricevute dagli Intermediari Incaricati: (i) direttamente mediante raccolta delle Schede di Adesione degli aderenti, ovvero (ii) indirettamente, per il tramite degli Intermediari Depositari, i quali raccoglieranno le Schede di Adesione dagli aderenti.

Il Documento di Offerta, le Schede di Adesione e i documenti indicati nella Sezione M che segue sono disponibili presso gli Intermediari Incaricati. Il Documento di Offerta e le Schede di Adesione sono inoltre disponibili sul sito *internet* dell'Emittente ([www.novare.it](http://www.novare.it)) nonché sul sito *internet* dell'Offerente ([www.cpipg.com](http://www.cpipg.com)).

Alla Data di Pagamento, il Corrispettivo sarà pagato, e le Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione saranno trasferite su un conto di deposito titoli a nome dell'Offerente. Alla Data di Pagamento gli Intermediari Incaricati trasferiranno le Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione (anche in caso di proroga) su un conto di deposito titoli intestato all'Offerente tramite l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione F e alla Sezione L 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 massime n. 10.974.349 Azioni Oggetto dell'Offerta, ossia la totalità del capitale sociale dell'Emittente dedotte: (i) la Partecipazione dell'Offerente e (ii) le Azioni Proprie.

Le Azioni Oggetto dell'Offerta rappresentano circa il 49,83% del capitale sociale dell'Emittente, sono prive dell'indicazione del valore nominale, con godimento regolare e interamente liberate.

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

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

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

### **C.2) Comunicazioni o domande di autorizzazione richieste dalla normativa applicabile**

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazioni.

**D) STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE O AVENTI COME SOTTOSTANTE DETTI STRUMENTI POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA**

**D.1) Numero e categorie di strumenti finanziari emessi dall'Emittente posseduti, direttamente e indirettamente, dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto con la specificazione del titolo di possesso e del diritto di voto**

Alla Data del Documento di Offerta l'Offerente detiene direttamente la Partecipazione dell'Offerente, che rappresenta il 50% più una azione del capitale sociale dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Offerta il Signor Radovan Vitek controlla indirettamente (per il tramite di CPIP Holding S.à r.l., Efimacor S.à r.l., Ravento S.à r.l. e Whislow Equities Ltd.) l'Offerente, con una partecipazione pari al 90,7% del relativo capitale sociale. Alla Data del Documento di Offerta il Signor Radovan Vitek, CPIP Holding S.à r.l., Efimacor S.à r.l., Ravento S.à r.l. e Whislow Equities Ltd. non detengono direttamente Azioni. L'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto non detengono strumenti finanziari derivati che conferiscano una posizione lunga nell'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**

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto non hanno stipulato contratti di pegno o di riporto, costituito diritti di usufrutto o assunto ulteriori impegni relativi agli strumenti finanziari dell'Emittente, direttamente o a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona o tramite società controllate.

## **E) CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E SUA GIUSTIFICAZIONE**

### **E.1) Indicazione del corrispettivo unitario e criteri seguiti per la sua determinazione**

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

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

Ai sensi dell'art. 106, comma 2, del TUF, il Corrispettivo è pari al Prezzo di Sottoscrizione, non essendoci stati da parte dell'Offerente e/o delle Persone che Agiscono di Concerto ulteriori acquisti di Azioni nei dodici mesi anteriori al Comunicato dell'Offerente.

L'ammontare del corrispettivo offerto nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020 e gestito dal consulente di Nova Re Houlihan Lokey è stato determinato da CPI Group sulla base di un'analisi condotta dall'Offerente in piena autonomia, prendendo in considerazione, in particolare, materiali ed informazioni pubblicamente disponibili rielaborati dall'Offerente in modo indipendente.

In particolare, l'Offerente ha determinato il corrispettivo offerto nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020 sulla base delle condizioni di mercato prevalenti, dei risultati finanziari dell'Emittente e sulla base delle linee guida del piano industriale della Società ("Nova Re 2020 Sailing Fast Plan") per il periodo 2020-2024, come comunicate al mercato in data 21 novembre 2019.

Nella definizione del corrispettivo offerto nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020, l'Offerente non si è avvalso né ha ottenuto perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso. Si specifica che, come riportato nel comunicato stampa dell'Emittente in data 7 ottobre 2020 il corrispettivo offerto nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020 è stato ritenuto congruo dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE, che, come indicato nel comunicato stampa di Nova RE diffuso in data 27 novembre 2020 (e pubblicato sul sito dell'Emittente all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it)), si è avvalso del parere di congruità rilasciato da un consulente finanziario indipendente di primario *standing*, Intermonte Sim S.p.A., avuto riguardo, tra l'altro, alla peculiare congiuntura che interessa Nova RE e il mercato in generale in questo delicato momento storico, alla elevata volatilità dei mercati, alla scarsa liquidità che caratterizza il titolo azionario dell'Emittente, al suo andamento al ribasso nei corsi di borsa e alla marginalità operativa ancora limitata.

### **E.2) Controvalore complessivo dell'Offerta**

L'Esborso Massimo Complessivo dell'Offerta, in caso di adesione totalitaria all'Offerta, sarà pari ad Euro 25.899.463,64.

### **E.3) Confronto del corrispettivo con alcuni indicatori relativi all'Emittente**

La tabella che segue riporta alcuni indicatori relativi al bilancio consolidato dell'Emittente riferibili agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2019.

<b>Dati consolidati al 31 dicembre</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<i>(valori espressi in milioni di Euro, salvo valori per azione espressi in Euro)</i>		
<b>EBITDA</b>	<b>2,8</b>	<b>0,1</b>
Per azione	0,27	0,01
<b>Risultato operativo</b>	<b>5,3</b>	<b>2,2</b>
Per azione	0,51	0,21
<b>Cash flow<sup>1</sup></b>	<b>-0,6</b>	<b>-1,6</b>
Per azione	-0,05	-0,15
<b>Risultato netto di gruppo</b>	<b>1,9</b>	<b>0,4</b>
Per azione	0,19	0,03
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>67,1</b>	<b>68,3</b>
Per azione	6,47	6,36
<b>Patrimonio netto di gruppo rettificato<sup>2</sup></b>	<b>93,1</b>	<b>94,3</b>
Per azione rettificato <sup>3</sup>	4,36	4,34
<b>EPRA Net Asset Value</b>	<b>68,4</b>	<b>69,8</b>
Per azione	6,60	6,50
<b>EPRA Net Asset Value rettificato<sup>2</sup></b>	<b>94,4</b>	<b>95,8</b>
Per azione rettificato <sup>3</sup>	4,42	4,40
<b>Dividendi</b>	<b>0,77</b>	-
Per azione	0,07	-
<b>Numero medio di azioni durante l'anno</b>	<b>10.363.678</b>	<b>10.739.716</b>
<b>Numero medio di azioni durante l'anno rettificato<sup>4</sup></b>	<b>21.376.233</b>	<b>21.752.271</b>

Fonte: Dati societari.

Note: 1) Calcolato come somma del risultato netto di competenza del gruppo, degli ammortamenti e delle svalutazioni; 2) Rettificato per il controvalore dell'Aumento di Capitale pari a circa Euro 26,0 milioni; 3) Calcolato sommando al numero medio di Azioni durante l'anno le n. 11.012.555 Azioni emesse nell'ambito dell'Aumento di Capitale; 4) Include le n. 11.012.555 Azioni emesse nell'ambito dell'Aumento di Capitale.

Con riferimento al Corrispettivo, la tabella che segue riporta una selezione di moltiplicatori riferiti all'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2019:

- **EV/EBITDA**, rappresenta il rapporto tra (i) l'Enterprise Value ("EV") calcolato come la somma algebrica di a) capitalizzazione determinata in base al Corrispettivo e al netto delle Azioni Proprie, b) patrimonio netto di competenza di terzi all'ultima data disponibile (i.e. 30 giugno 2020), c) posizione finanziaria netta all'ultima data disponibile (i.e. 30 giugno 2020) rettificata per il controvalore dell'Aumento di Capitale pari a circa Euro 26,0 milioni, d) debiti relativi al trattamento di fine rapporto all'ultima data disponibile (i.e. 30 giugno 2020),

rettificata per il valore di bilancio delle partecipazioni in società collegate all'ultima data disponibile (i.e. 30 giugno 2020) e (ii) l'EBITDA;

- **P/Cash flow**, rappresenta il rapporto tra (i) la capitalizzazione determinata in base al Corrispettivo e (ii) il *cash flow* calcolato come somma del risultato netto di competenza del gruppo, degli ammortamenti e delle svalutazioni;
- **P/E**, rappresenta il rapporto tra (i) la capitalizzazione determinata in base al Corrispettivo e (ii) il risultato netto di competenza del gruppo;
- **P/Mezzi Propri**, rappresenta il rapporto tra (i) la capitalizzazione determinata in base al Corrispettivo e (ii) il patrimonio netto di competenza del gruppo;
- **P/EPRA NAV**, rappresenta il rapporto tra (i) la capitalizzazione determinata in base al Corrispettivo e (ii) il Net Asset Value o "NAV" come definito dalla European Public Real Estate Association e pubblicato nei bilanci consolidati chiusi al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2019.

<b>Dati in milioni di Euro</b>		
Capitalizzazione <sup>1</sup>	51,9	51,9
Enterprise Value (EV)	88,9	88,9
<b>Dati in milioni di Euro</b>		
	<b>31-dic-18</b>	<b>31-dic-19</b>
EV/EBITDA (x)	31,8x	605,0x
P/E (x)	26,9x	139,8x
P/Cash flow <sup>2</sup> (x)	neg.	neg.
P/Mezzi propri rettificato <sup>3</sup> (x)	0,56x	0,55x
P/EPRA NAV rettificato <sup>3</sup> (x)	0,55x	0,54x

Fonte: dati societari.

Note: 1) Capitalizzazione calcolata in base al Corrispettivo e al netto delle Azioni Proprie; 2) Calcolato come somma del risultato netto di competenza del gruppo, degli ammortamenti e delle svalutazioni; 3) Rettificato per il controvalore dell'Aumento di Capitale pari a circa Euro 26,0 milioni.

Al riguardo si specifica che in data 22 maggio 2019 l'Emittente ha pagato un dividendo straordinario lordo pari ad Euro 0,07 per azione ordinaria in circolazione alla data della *record date*.

Ai fini di una maggiore informativa, la tabella seguente riporta una selezione di moltiplicatori riferiti all'Emittente calcolati con riferimento alla capitalizzazione dell'Emittente ante Aumento di Capitale riservato sottoscritto da CPI Group.

<b>Dati in milioni di Euro</b>		
Capitalizzazione ante Aumento di Capitale <sup>1</sup>	25,9	25,9
Enterprise Value (EV)	88,9	88,9
<b>Dati in milioni di Euro</b>		
	<b>31-dic-18</b>	<b>31-dic-19</b>
EV/EBITDA (x)	31,8x	605,0x

P/E (x)	13,4x	69,8x
P/Cash flow <sup>2</sup> (x)	neg.	neg.
P/Mezzi propri (x)	0,39x	0,38x
P/EPRA NAV (x)	0,38x	0,37x

Fonte: dati societari.

Note: 1) Capitalizzazione calcolata in base al Corrispettivo e al netto delle Azioni Proprie ante Aumento di Capitale riservato a CPI Group; 2) Calcolato come somma del risultato netto di competenza del gruppo, degli ammortamenti e delle svalutazioni.

A meri fini illustrativi, tali moltiplicatori sono stati raffrontati con gli analoghi dati per gli esercizi 2018 e 2019 relativi a un campione di società quotate in Italia ed in Europa continentale operanti nel settore immobiliare, in particolare nella gestione di portafogli immobiliari a fini locativi in linea con il *business model* delle SIIQ e delle società sostanzialmente assimilabili, con focalizzazione nel settore *retail* e nel settore uffici. È tuttavia necessario sottolineare che, a giudizio dell'Offerente, tali società sono ritenute solo parzialmente comparabili all'Emittente, per via della concentrazione dell'attività svolta in determinati mercati immobiliari e/o nazioni e della differente offerta di prodotti e servizi immobiliari ancillari. Pertanto, tali moltiplicatori potrebbero risultare non rilevanti o non rappresentativi ove considerati in relazione alla specifica situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente o al contesto economico e normativo di riferimento. Si rappresenta, inoltre, che la significatività di alcuni moltiplicatori potrebbe essere influenzata dalla modifica del perimetro di consolidamento di alcune società e/o dall'effettuazione di operazioni straordinarie da parte delle stesse e/o dalla presenza di elementi di natura straordinaria nei bilanci delle stesse e/o da differenti principi contabili e/o differenti definizioni di indicatori utilizzati dalle stesse.

- **Alstria Office** ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)): Alstria Office REIT-AG opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella locazione e valorizzazione di un portafoglio di immobili ad uso ufficio situati nelle città tedesche di Amburgo, Berlino, Dusseldorf, Francoforte e Stoccarda. La società ha sede ad Amburgo (Germania) ed è quotata in Germania;
- **COIMA RES** ([www.coimares.com](http://www.coimares.com)): COIMA RES S.p.A SIIQ opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione, locazione e valorizzazione di un portafoglio di immobili ad uso direzionale ed alberghiero situati sul territorio italiano, principalmente nella città di Milano. La società ha sede a Milano ed è quotata in Italia;
- **Covivio** ([www.covivio.eu](http://www.covivio.eu)): Covivio S.A., opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella locazione di un portafoglio di immobili ad uso ufficio, alberghiero e residenziale in diverse città europee, nella gestione di hotel e spazi di *co-working* e nella fornitura di servizi amministrativi immobiliari. La società ha sede a Parigi (Francia) ed è quotata in Francia e in Italia sul MTA;
- **Eurocommercial Properties** ([www.eurocommercialproperties.com](http://www.eurocommercialproperties.com)): Eurocommercial Properties N.V. opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nello sviluppo e nella gestione e locazione di un portafoglio di centri commerciali situati in Belgio, Francia, Italia e Svezia. La società ha sede ad Amsterdam (Paesi Bassi) ed è quotata nei Paesi Bassi;
- **Gecina** ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)): Gecina S.A. opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione, locazione e sviluppo di un portafoglio di immobili ad uso ufficio, *retail* e residenziale situati prevalentemente nella regione di Parigi. La società ha sede a Parigi (Francia) ed è quotata in Francia;
- **IGD** (<https://www.gruppoigd.it>): Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione e locazione di un portafoglio di immobili commerciali quali gallerie, supermercati e *retail park* in Italia e Romania. La società ha sede a Bologna ed è quotata in Italia;

- **Inmobiliaria Colonial** (www.inmocolonial.com): Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione e valorizzazione di un portafoglio di immobili ad uso ufficio e commerciale situati nelle città di Barcellona, Madrid e Parigi. La società ha sede a Barcellona (Spagna) ed è quotata in Spagna;
- **Klépierre** (www.klepierre.com): Klépierre S.A. opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione e locazione e nello sviluppo di un portafoglio di centri commerciali in Europa. La società ha sede a Parigi (Francia) ed è quotata in Francia;
- **Mercialys** (www.mercialys.com): Mercialys S.A. opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione e locazione di un portafoglio di centri commerciali situati prevalentemente in aree metropolitane francesi. La società ha sede a Parigi (Francia) ed è quotata in Francia;
- **Merlin Properties** (www.merlinproperties.com): Merlin Properties SOCIMI, S.A. opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione e locazione di un portafoglio di immobili commerciali quali uffici, stabilimenti di logistica e centri commerciali situati in Portogallo e Spagna. La società ha sede a Madrid (Spagna) ed è quotata in Spagna;
- **Unibail-Rodamco-Westfield** (www.urw.com): Unibail-Rodamco-Westfield SE opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione, locazione e valorizzazione di un portafoglio immobiliare composto da centri commerciali e uffici situati in grandi città europee e degli Stati Uniti d’America e da un centro fieristico nella regione di Parigi. La società ha sede a Parigi (Francia) ed è quotata nei Paesi Bassi;
- **Wereldhave** (www.wereldhave.com): Wereldhave N.V. opera nel settore immobiliare; in particolare è attiva nella gestione e locazione di un portafoglio di centri commerciali situati in Francia e nelle regioni del Benelux. La società ha sede a Schiphol (Paesi Bassi) ed è quotata nei Paesi Bassi.

Per le società del campione, nel determinare l’Enterprise Value, come precedentemente definito, si è considerata la capitalizzazione di ciascuna società sulla base del prezzo di chiusura registrato il 6 ottobre 2020.

Società <sup>1</sup>	EV/EBITDA <sup>2</sup>		P/Cash flow		P/E		P/Mezzi propri		P/EPRA NAV	
	(x)		(x)		(x)		(x)		(x)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Alstria Office	24,2x	25,1x	17,5x	17,4x	4,2x	3,8x	0,83x	0,70x	0,83x	0,70x
COIMA RES SIIQ	21,1x	22,5x	10,5x	9,2x	4,3x	6,3x	0,48x	0,46x	0,48x	0,45x
Covivio	23,6x	23,3x	30,3x	neg.	7,6x	7,7x	0,76x	0,69x	0,69x	0,62x
Eurocommercial Properties	16,3x	13,9x	7,0x	6,4x	7,6x	7,3x	0,28x	0,29x	0,24x	0,25x
Gecina	26,3x	27,5x	18,8x	16,4x	8,6x	5,7x	0,73x	0,68x	0,72x	0,66x
IGD SIIQ	13,5x	12,2x	4,5x	4,0x	7,5x	27,6x	0,28x	0,29x	0,27x	0,28x
Inmobiliaria Colonial	34,8x	34,4x	neg.	n.s. <sup>3</sup>	7,2x	4,6x	0,79x	0,68x	0,74x	0,65x
Klépierre	13,6x	13,2x	6,5x	4,0x	4,2x	10,7x	0,34x	0,36x	0,29x	0,31x
Mercialys	12,5x	12,1x	3,5x	3,2x	5,2x	4,7x	0,62x	0,64x	0,22x	0,22x
Merlin Properties	22,9x	21,6x	15,0x	16,1x	4,0x	6,0x	0,53x	0,51x	0,49x	0,46x
Unibail-Rodamco-Westfield	41,4x	32,3x	neg.	4,1x	4,3x	4,0x	0,17x	0,23x	0,14x	0,15x

Società <sup>1</sup>	EV/EBITDA <sup>2</sup>		P/Cash flow		P/E		P/Mezzi propri		P/EPRA NAV	
	(x)		(x)		(x)		(x)		(x)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wereldhave	12,3x	11,6x	12,4x	2,8x	neg.	neg.	0,19x	0,26x	0,19x	0,26x
<b>Media di COIMA RES SIIQ e IGD SIIQ</b>	<b>17,3x</b>	<b>17,4x</b>	<b>7,5x</b>	<b>6,6x</b>	<b>5,9x</b>	<b>16,9x</b>	<b>0,38x</b>	<b>0,37x</b>	<b>0,37x</b>	<b>0,36x</b>
<b>Media delle società del campione</b>	<b>21,9x</b>	<b>20,8x</b>	<b>12,6x</b>	<b>8,4x</b>	<b>5,9x</b>	<b>8,0x</b>	<b>0,50x</b>	<b>0,48x</b>	<b>0,44x</b>	<b>0,42x</b>
<b>Mediana delle società del campione</b>	<b>22,0x</b>	<b>22,0x</b>	<b>11,5x</b>	<b>5,2x</b>	<b>5,2x</b>	<b>6,0x</b>	<b>0,51x</b>	<b>0,48x</b>	<b>0,38x</b>	<b>0,38x</b>
<b>Nova Re SIIQ</b>	<b>31,8x</b>	<b>605,0x</b>	<b>neg.</b>	<b>neg.</b>	<b>26,9x</b>	<b>139,8x</b>	<b>0,56x</b>	<b>0,55x</b>	<b>0,55x</b>	<b>0,54x</b>
<b>Nova Re SIIQ ante Aumento di Capitale<sup>4</sup></b>	<b>31,8x</b>	<b>605,0x</b>	<b>neg.</b>	<b>neg.</b>	<b>13,4x</b>	<b>69,8x</b>	<b>0,39x</b>	<b>0,38x</b>	<b>0,38x</b>	<b>0,37x</b>

Fonti: Bloomberg, bilanci consolidati relativi agli esercizi 2018 e 2019, nonché resoconti intermedi di gestione al 30 giugno 2020 e al 30 settembre 2020 ove disponibili; l'Enterprise Value delle società è stato calcolato sulla base della quotazione dell'ultimo Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Annuncio e sulla base dei dati patrimoniali al 30 giugno 2020 e al 30 settembre 2020 ove disponibili.

Note: 1) Le società incluse nel campione chiudono i rispettivi esercizi sociali il 31 dicembre di ogni anno ad eccezione di Eurocommercial Properties N.V. la quale ha chiuso i propri esercizi sociali il 30 giugno 2018 e il 30 giugno 2019; 2) EBITDA fornito dalle rispettive società (ove disponibile) o desumibile dai rispettivi bilanci consolidati; 3) Multiplo non significativo ("n.s.") poiché tale valore risulta superiore a 100 e comporterebbe un impatto sulla significatività del moltiplicatore medio riportato; 4) Ante Aumento di Capitale sottoscritto da CPI Group.

Tali moltiplicatori sono stati elaborati in base a dati storici ed informazioni pubblicamente disponibili nonché in base a parametri e presupposti soggettivi determinati secondo metodologie di comune applicazione e sono riportati, per ulteriore informazione ed illustrazione e a titolo puramente indicativo, senza alcuna pretesa di completezza.

#### **E.4) Media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle azioni dell'Emittente nei dodici mesi precedenti la promozione dell'Offerta e rappresentazione grafica dell'andamento**

La seguente tabella riporta le medie aritmetiche ponderate mensili dei prezzi ufficiali delle azioni ordinarie dell'Emittente registrate in ciascuno dei dodici mesi precedenti il 6 ottobre 2020 (incluso).

Mese	Media ponderata prezzi ufficiali <sup>(*)</sup> (Euro)	Premio/(sconto) implicito nel Corrispettivo (%)
1 - 6 ottobre 2020	2,515	(6,15%)
settembre 2020	2,533	(6,82%)
agosto 2020	2,567	(8,06%)
luglio 2020	2,598	(9,15%)
giugno 2020	2,651	(10,98%)
maggio 2020	2,666	(11,47%)

aprile 2020	2,719	(13,20%)
marzo 2020	3,050	(22,62%)
febbraio 2020	3,367	(29,90%)
gennaio 2020	3,453	(31,65%)
dicembre 2019	3,554	(33,59%)
novembre 2019	3,628	(34,95%)
7 - 31 ottobre 2019	3,744	(36,97%)

Fonte: Bloomberg

(\*) Media ponderata dei prezzi ufficiali per i volumi giornalieri scambiati sul MTA.

Prezzi medi ponderati giornalieri (i.e. ponderati per i volumi scambiati nei periodi di riferimento sul MTA), calcolati sulla base dei prezzi ufficiali, nei diversi archi temporali prescelti precedenti il 6 ottobre 2020 (incluso), con evidenza, per ciascuno di essi, degli sconti impliciti del Corrispettivo.

Periodi temporali precedenti la promozione dell'Offerta <sup>(*)</sup>	Media ponderata prezzi ufficiali <sup>(**)</sup> (Euro)	Premio/(sconto) implicito nel Corrispettivo (%)
6 ottobre 2020	2,509	(5,93%)
1 mese	2,529	(6,68%)
3 mesi	2,560	(7,81%)
6 mesi	2,616	(9,79%)
12 mesi	3,000	(21,33%)

Fonte: Bloomberg

(\*) Gli intervalli di tempo considerati per la media ponderata sono: i) media ponderata di 1 mese: 7 settembre 2020 – 6 ottobre 2020; ii) media ponderata di 3 mesi: 7 luglio 2020 – 6 ottobre 2020; iii) media ponderata di 6 mesi: 7 aprile 2020 – 6 ottobre 2020; iv) media ponderata di 12 mesi: 7 ottobre 2019 – 6 ottobre 2020;

(\*\*) Media ponderata dei prezzi ufficiali per i volumi giornalieri scambiati sul MTA.

Viene altresì di seguito riportata la rappresentazione grafica dell'andamento dei prezzi ufficiali delle azioni dell'Emittente e dell'indice FTSE Italia All-Share rilevato nell'intervallo di tempo tra il 6 ottobre 2019 e il 2 dicembre 2020.



Fonte: Bloomberg

Si segnala che il prezzo ufficiale di chiusura delle Azioni in data 2 dicembre 2020, è stato pari ad Euro 2,35 (Fonte: Bloomberg).

#### E.5) Indicazione dei valori attribuiti alle azioni dell’Emittente in occasione di operazioni finanziarie effettuate nell’ultimo esercizio e nell’esercizio in corso

Ad eccezione della sottoscrizione da parte di CPI Group della Partecipazione dell’Offerente e salvo quanto di seguito specificato, per quanto a conoscenza dell’Offerente nell’ultimo esercizio e nell’esercizio in corso l’Emittente non ha effettuato operazioni finanziarie (quali fusioni, scissioni, aumenti di capitale e trasferimenti di pacchetti significativi).

Come comunicato al mercato il 6 settembre 2019, l’Emittente in pari data ha avviato un programma di acquisto di azioni proprie tramite un’offerta pubblica di acquisto volontaria parziale per l’acquisizione entro il 27 settembre 2019 del quantitativo di azioni proprie necessario per procedere (tenuto conto delle azioni proprie già detenute dall’Emittente) all’assegnazione delle *bonus share* ai sottoscrittori dell’aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017. Il corrispettivo unitario offerto per ciascuna azione nel contesto della sopra menzionata offerta pubblica di acquisto volontaria parziale è stato pari ad Euro 4,78. Per completezza si segnala che nel mese di luglio 2020 è scaduto il termine per l’esercizio dei “Warrant Nova Re SIIQ S.p.A. 2017 – 2020”; a tal proposito si specifica che tali warrant attribuivano ai titolari ed ai loro aventi causa il diritto di sottoscrivere n. 1 nuova azione ordinaria di Nova Re riveniente dall’aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione dell’Emittente in data 8 maggio 2017, in esecuzione della delega allo stesso attribuita dall’Assemblea dell’Emittente in data 25 luglio 2016, ogni 30 warrant detenuti, al prezzo unitario (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad Euro 6,00.

**E.6) Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte dell'Offerente ed i soggetti che con lo stesso agiscono di concerto, operazioni di acquisto e vendita sulle Azioni Oggetto dell'Offerta, con indicazione del numero degli strumenti finanziari acquistati e venduti**

Fatto salvo quanto indicato con riferimento alla sottoscrizione da parte di CPI Group della Partecipazione dell'Offerente, negli ultimi dodici mesi l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto non hanno posto in essere operazioni di acquisto e/o vendita di Azioni.

## **F) MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ 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 dell'Offerta, concordato con Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 40, comma 2, del Regolamento Emittenti, avrà inizio alle ore 8:30 del 14 dicembre 2020 e terminerà alle ore 17:30 del 8 gennaio 2021 (estremi inclusi) salvo proroghe.

L'8 gennaio 2021 rappresenterà, pertanto, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile, la data di chiusura dell'Offerta.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 40-*bis* del Regolamento Emittenti, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento, il Periodo di Adesione dovrà essere riaperto per 5 Giorni di Borsa Aperta (e precisamente, salvo proroghe, per le sedute del 18, 19, 20, 21 e 22 gennaio 2021), qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (si veda la Sezione F, Paragrafo F.3 del Documento di Offerta), comunichi di aver: (i) raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale dell'Emittente, ovvero (ii) acquistato almeno la metà delle Azioni Oggetto dell'Offerta.

Anche in tal caso, l'Offerente pagherà a ciascun Aderente all'Offerta durante la Riapertura dei Termini il Corrispettivo, che sarà pagato il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo al termine della Riapertura dei Termini e dunque, salvo proroghe, il 29 gennaio 2021.

Tuttavia, ai sensi dell'articolo 40-bis, comma 3, del Regolamento Emittenti, la Riapertura dei Termini non avrà luogo: (a) qualora l'Offerente, almeno cinque Giorni di Borsa Aperta prima del termine del Periodo di Adesione, renda noto al mercato di aver (i) raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale dell'Emittente, ovvero (ii) acquistato almeno la metà delle Azioni Oggetto dell'Offerta, ovvero (b) qualora, al termine del Periodo di Adesione, l'Offerente venga a detenere, unitamente alle Persone che Agiscono di Concerto, una partecipazione tale da determinare il sorgere dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF (ossia almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente), ovvero (c) in presenza di offerte concorrenti.

L'Offerente comunicherà eventuali modifiche dell'Offerta ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

#### **F.1.2) Condizioni di efficacia**

L'Offerta, in quanto totalitaria e obbligatoria, 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, nei limiti di quanto precisato nel presente Documento di Offerta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti gli azionisti dell'Emittente titolari di Azioni.

#### **F.1.3) Modalità e termini di adesione**

Le adesioni durante il Periodo di Adesione sono irrevocabili, salvo il caso in cui la revoca sia concessa dalla normativa vigente per l'accettazione di offerte concorrenti ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti.

L'adesione all'Offerta dovrà avvenire mediante la sottoscrizione di un'apposita scheda di adesione (la "**Scheda di Adesione**"), debitamente compilata, con contestuale deposito di tale scheda e delle Azioni presso gli Intermediari Incaricati di cui alla Sezione B, Paragrafo B.3, del Documento di Offerta.

Gli azionisti dell'Emittente che intendano aderire all'Offerta potranno anche consegnare la Scheda di Adesione e depositare le Azioni ivi indicate presso gli Intermediari Depositari, a condizione che la consegna e il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire agli Intermediari Depositari di provvedere al deposito delle Azioni presso gli Intermediari Incaricati entro e non oltre l'ultimo giorno del Periodo di Adesione.

Le Azioni sono assoggettate al regime di dematerializzazione dei titoli previsto dagli articoli 83-bis e ss. del TUF, nonché dal regolamento adottato con delibera Consob e Banca d'Italia del 22 febbraio 2008, come successivamente modificata.

Coloro che intendono portare le proprie Azioni in adesione all'Offerta devono essere titolari di Azioni dematerializzate, regolarmente iscritte in un conto titoli presso uno degli Intermediari Incaricati e/o presso uno degli Intermediari Depositari e devono rivolgersi ai rispettivi intermediari per il conferimento di adeguate istruzioni al fine di aderire all'Offerta.

Qualora vi siano eventuali possessori di Azioni non dematerializzate che intendano aderire all'Offerta costoro dovranno preventivamente consegnare i relativi certificati ad un intermediario autorizzato aderente al sistema di gestione accentrata presso la Monte Titoli S.p.A. per la contestuale dematerializzazione (con accreditamento in un conto titoli intestato al titolare delle Azioni e da questi acceso presso un Intermediario Depositario).

La sottoscrizione della Scheda di Adesione, pertanto, in considerazione del predetto regime di dematerializzazione dei titoli varrà anche quale istruzione irrevocabile conferita dal singolo titolare di Azioni agli Intermediari Incaricati o al relativo Intermediario Depositario, presso il quale siano depositate le Azioni in conto titoli, a trasferire le predette Azioni in depositi presso tali intermediari, a favore dell'Offerente.

Gli Intermediari Depositari, in qualità di mandatari, dovranno controfirmare le Schede di Adesione. Resta a esclusivo carico degli azionisti aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino le Schede di Adesione e, se del caso, non depositino le Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione presso un Intermediario Incaricato entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione.

All'atto di adesione all'Offerta e del deposito delle Azioni mediante la sottoscrizione della Scheda di Adesione sarà conferito mandato agli Intermediari Incaricati e all'eventuale Intermediario Depositario per eseguire tutte le formalità necessarie e propedeutiche al trasferimento delle Azioni all'Offerente, a carico del quale sarà il relativo costo.

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

Le adesioni all'Offerta da parte di soggetti minori o di persone affidate a tutori o curatori, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, sottoscritte da chi esercita la 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. Il loro pagamento avverrà in ogni caso solo ad autorizzazione ottenuta.

Possono essere portate in adesione all'Offerta solo le Azioni Oggetto dell'Offerta regolarmente registrate al momento dell'accettazione e disponibili su un conto titoli del soggetto aderente, accessibile tramite un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli. 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.

## **F.2) Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione in pendenza dell'Offerta**

Le Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione durante il Periodo di Adesione saranno trasferite all'Offerente alla Data di Pagamento.

Fino alla Data di Pagamento, gli azionisti conserveranno e potranno esercitare i diritti patrimoniali e amministrativi derivanti dalla proprietà delle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione; tuttavia, gli azionisti che abbiano aderito all'Offerta non potranno trasferire le loro Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione, all'infuori dell'adesione ad eventuali offerte concorrenti o rilanci ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti.

### **F.3) Comunicazioni relative all'andamento e al risultato dell'Offerta**

L'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni comunicherà a Borsa Italiana su base giornaliera, ai sensi dell'articolo 41, comma secondo, lettera d), del Regolamento Emittenti, i dati relativi alle adesioni pervenute ed alla totalità delle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione, nonché la percentuale che tali quantitativi rappresentano rispetto alle Azioni Oggetto dell'Offerta.

Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo a tale comunicato, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno resi noti dall'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, prima della Data di Pagamento mediante la pubblicazione del Comunicato sui Risultati dell'Offerta. Inoltre, in occasione della pubblicazione del Comunicato sui Risultati dell'Offerta, l'Offerente renderà noto, *inter alia*: (i) l'eventuale sussistenza dei presupposti per la Riapertura dei Termini, (ii) l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF oppure l'indicazione circa le modalità di ripristino del flottante al ricorrere dei presupposti di cui all'articolo 108, comma 2, del TUF.

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

L'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari di Azioni Oggetto dell'Offerta ed è promossa esclusivamente in Italia.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa in Altri Paesi in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente, né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio nazionale o internazionale degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono e *internet*), né attraverso qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

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

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

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

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

Il pagamento del Corrispettivo ai titolari delle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione e acquistate dall'Offerente, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà di tali Azioni Oggetto dell'Offerta, avverrà il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, pertanto, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile, il 15 gennaio 2021.

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento.

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

Il pagamento del Corrispettivo sarà effettuato dall'Offerente in denaro, tramite l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, agli Intermediari Incaricati, che trasferiranno i fondi agli Intermediari Depositari per l'accredito sui conti dei rispettivi clienti, in conformità alle istruzioni fornite dagli aderenti all'Offerta nella Scheda di Adesione. L'obbligazione dell'Offerente di corrispondere il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà adempiuta nel momento in cui le relative somme siano state trasferite agli Intermediari Incaricati. Resta ad esclusivo carico degli aderenti il rischio che gli Intermediari Incaricati o gli Intermediari Depositari non provvedano a trasferire tali somme agli aventi diritto ovvero ne ritardino il trasferimento.

#### **F.7) Indicazione della legge regolatrice dei contratti stipulati tra l'Offerente ed 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 delle azioni in caso di inefficacia dell'Offerta e/o di riparto**

L'Offerta non è soggetta ad alcuna condizione sospensiva e non è prevista alcuna ipotesi di riparto, trattandosi di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi dell'art. 106, comma 1, del TUF.

## **G) MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE**

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

L'Offerente intende far fronte alla copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli obblighi di pagamento connessi all'Offerta – ivi inclusi gli obblighi di acquisto ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 2 del TUF -, calcolato in ipotesi di adesione totale all'Offerta sulla base del numero massimo delle Azioni Oggetto dell'Offerta - e quindi, non superiore all'Esborso Massimo -, facendo ricorso a mezzi propri, senza procedere ad indebitamento finanziario.

In data 9 dicembre 2020, HSBC Continental Europe, Italy, Via Mike Bongiorno 13, 20124 Milano, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza e Lodi con n. 10470920967, REA n. MI – 2534017, iscritta all'Albo delle Banche con il n. 8078, codice ABI 3021 (succursale in Italia di HSBC Continental Europe, *Société Anonyme* iscritta in Francia con n. SIREN 775 670 284 RCS Paris, sede legale in 38, Avenue Kléber - 75116, Parigi – Francia) ha rilasciato a favore dell'Offerente una garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'articolo 37-bis del Regolamento Emittenti. In forza della garanzia di esatto adempimento, HSBC Continental Europe, Italy si è impegnata irrevocabilmente e incondizionatamente a mettere a disposizione dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni la somma dovuta dall'Offerente come corrispettivo per le Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione sino a un importo massimo complessivo pari all'Esborso Massimo. HSBC Continental Europe, Italy erogherà le suddette somme a semplice richiesta dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, senza beneficio di preventiva escussione dell'Offerente e rimossa ogni eccezione, in modo da consentirgli di effettuare i pagamenti dovuti alle relative date di pagamento per conto dell'Offerente anche qualora si verificassero i presupposti giuridici per l'adempimento dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1 e/o, nel caso in cui l'Offerente non riuscisse a ripristinare il flottante, entro 90 giorni, per l'adempimento dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF.

L'impegno previsto a carico di HSBC Continental Europe, Italy ai sensi della garanzia sarà efficace fino alla prima fra le seguenti date (la "**Data di Scadenza**"):

- (i) il primo Giorno di Borsa Aperta successivo all'integrale pagamento del Corrispettivo (ivi incluso con riferimento alle Azioni eventualmente acquistate in adempimento dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 2 del TUF);
- (ii) il 30 giugno 2021.

Dopo la Data di Scadenza, detta garanzia sarà da intendersi decaduta e priva di qualsiasi efficacia ad ogni effetto, anche se non materialmente restituita a HSBC Continental Europe, Italy.

### **G.2) Motivazioni dell'operazione e programmi elaborati in relazione all'Emittente**

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

L'obbligo dell'Offerente e delle Persone che Agiscono di Concerto di promuovere l'Offerta è sorto a seguito della sottoscrizione da parte di CPI Group della Partecipazione dell'Offerente; la promozione dell'Offerta consegue pertanto ad un obbligo di legge ai sensi degli articoli 106, comma 1, e 109 del TUF.

Nel contesto della strategia dell'Offerente, è previsto che Nova Re mantenga lo *status* sia di società quotata, sia di SIIQ, continuando a beneficiare del relativo regime tributario speciale.

#### *Status di società quotata*

L'Offerta non è finalizzata al *Delisting*.

L'obiettivo del mantenimento della quotazione sarà perseguito, ove necessario ad esito dell'Offerta, mediante il ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

A tal proposito si specifica che, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, l'Offerente venisse a detenere per effetto delle adesioni una partecipazione complessiva superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, la propria intenzione di ripristinare, entro novanta giorni, un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, secondo le modalità che verranno ritenute più opportune alla luce, *inter alia*, delle condizioni di mercato.

Nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente, dichiara sin d'ora che, pur dovendo adempiere all'obbligo di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione, ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF:

- A) non si avvarrà del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF; e
- B) successivamente all'adempimento dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare un regolare andamento delle negoziazioni, così come meglio indicato nella presente Sezione.

A tal riguardo, in occasione della diffusione della Comunicazione sui Risultati dell'Offerta e della eventuale Comunicazione sui Risultati dell'Offerta ad Esito della Riapertura dei Termini, l'Offerente renderà noti il verificarsi dei presupposti di cui all'art. 108, comma 1, del TUF e le modalità per il ripristino del flottante – che potrà aver luogo, a titolo esemplificativo, mediante cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione riservati a soggetti diversi da azionisti che detengono partecipazioni rilevanti ai sensi dell'art. 120 del TUF -.

Alla Data del Documento di Offerta non esistono accordi in relazione al ripristino del flottante. L'Offerente comunicherà in dettaglio le modalità per la ricostituzione del flottante non appena possibile, una volta determinate, successivamente alla conoscenza dei risultati dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1 del TUF.

### Status di SIIQ

L'obiettivo del mantenimento del regime tributario speciale applicabile alle SIIQ, legato sia al mantenimento dello *status* di quotata, sia alla sussistenza dei requisiti di partecipazione di cui alla Legge Finanziaria 2007, sarà perseguito, sussistendone le condizioni, mediante sia il ripristino del flottante (come indicato al precedente Paragrafo), sia con modalità (quali, ad esempio cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con effetti diluitivi rispetto alla partecipazione detenuta ad esito dell'Offerta dall'Offerente) che consentano di far sì che l'Offerente non 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). L'Offerente prenderà in considerazione la possibilità di vendere parte delle proprie azioni di Nova Re sul mercato o di approvare futuri aumenti di capitale in Nova Re riservati agli attuali azionisti (non esercitando i propri diritti di opzione) e/o ad investitori istituzionali terzi (non collegati al Gruppo CPI o a Nova Re).

Le possibili modalità verranno rese note a titolo esemplificativo in occasione della diffusione della Comunicazione sui Risultati dell'Offerta e della eventuale Comunicazione sui Risultati dell'Offerta ad Esito della Riapertura dei Termini.

Alla Data del Documento di Offerta non esistono accordi in merito alle eventuali operazioni di cui sopra. Successivamente alla chiusura dell'Offerta, l'Offerente comunicherà in dettaglio dette modalità, una volta determinate, ove se ne verificassero i presupposti.

### **G.2.2) Programmi futuri**

L'obiettivo strategico dell'Offerente è quello di rendere Nova Re piattaforma per gli investimenti attuali e futuri dello stesso in Italia. A tal proposito, si specifica che il *management team* di Nova Re è dotato

di esperienza e capacità nel settore e, a questo riguardo, beneficerà dell'organizzazione, delle risorse, del supporto e delle competenze dell'Offerente.

Al 30 giugno 2020 l'Offerente ha un solido *track record* in Italia identificabile con un portafoglio immobiliare del valore di Euro 67 milioni. Mediante la partecipazione in Nova Re, l'Offerente potrà considerare di effettuare ulteriori investimenti in Italia, ove ritiene di poter creare valore.

Il Gruppo CPI ricerca altre opportunità di investimento sul mercato italiano. Tutti o alcune di queste opportunità potrebbero essere consolidate nella piattaforma dell'Emittente, che potrebbe pertanto in futuro detenere e gestire beni di nuova acquisizione in Italia nell'ambito del Gruppo CPI.

L'Offerente ha preso atto delle linee guida del piano industriale dell'Emittente per il periodo 2020-2024, comunicato al mercato il 21 novembre 2019 ("Nova Re 2020 Sailing Fast Plan"), il quale prevede aumenti di capitale per massimi Euro 100 milioni.

A giudizio di CPI Group, affinché Nova Re possa diventare un vero e proprio *player* sul mercato di riferimento, quest'ultima dovrebbe raggiungere, almeno nei successivi due anni, un NAV non inferiore ad Euro 400 milioni con rapporto prestito/valore (*loan to value*) non superiore al 50% e, quindi, un GAV (*gross asset value*) di circa Euro 800 milioni. A tal fine, CPI Group valuterà l'ipotesi di un possibile futuro conferimento in natura in Nova Re, nell'ambito di uno o più aumenti di capitale sociale, di alcuni *asset* in linea con la sua strategia, per un importo comunque fino ad Euro 350 milioni; tali aumenti si aggiungerebbero agli aumenti di capitale già comunicati da Nova Re nel menzionato piano industriale Nova Re 2020 Sailing Fast Plan.

CPI Group ritiene altresì che, nei prossimi due anni, potrebbero essere effettuati, con il supporto – in termini, in particolare, sia di notorietà nel settore di riferimento, sia di voto favorevole - di CPI Group, anche ulteriori aumenti di capitale in Nova Re che, unitamente agli aumenti di capitale previsti dal menzionato piano industriale Nova Re 2020 Sailing Fast Plan ed agli aumenti di capitale sociale in natura di cui sopra, potrebbero portare il GAV (*gross asset value*) a oltre Euro 1,5 miliardi, al fine di mettere Nova RE in una posizione di mercato in linea con i suoi *peers* che operano a livello italiano ed europeo.

In ogni caso, le eventuali operazioni di aumento di capitale per il raggiungimento di tali obiettivi, come precedentemente indicato, saranno attuate anche con il coinvolgimento di investitori terzi, diversi da CPI Group, al fine di mantenere la quota di partecipazione detenuta da CPI Group nel capitale di Nova Re sotto la soglia del 60%, onde consentire il mantenimento della qualifica di SIIQ.

A tal fine, coerentemente con le attuali caratteristiche del mercato dei Reits/ delle SIIQ in Italia e a livello europeo, le eventuali operazioni di aumento di capitale saranno rivolte principalmente ad investitori istituzionali, con possibilità di conferimento in natura nel capitale di Nova RE di *asset* aventi caratteristiche in linea con la strategia e l'*asset allocation* definite di volta in volta nell'ambito del piano industriale di Nova RE.

Tutti i conferimenti in natura dovranno corrispondere anche a specifiche caratteristiche economiche in modo da allineare il profilo finanziario e gestionale di Nova Re con i principali *peers* del segmento Reits/ SIIQ sia in ambito italiano che europeo.

Alla Data del Documento di Offerta non sono in corso discussioni né sono stati raggiunti accordi con terzi in merito a quanto precede.

**H) EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE, I SOGGETTI CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSO E L'EMITTENTE O GLI AZIONISTI RILEVANTI O I COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO**

**H.1) Descrizione degli accordi e delle operazioni finanziarie e/o commerciali che siano stati eseguiti o deliberati nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'Offerta, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente**

Fatta salva l'ordinaria attività e quanto rappresentato nel Documento di Offerta, nonché nei documenti a disposizione del pubblico, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto non sono stati parte di ulteriori accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali con l'Emittente o gli altri azionisti rilevanti o i componenti degli organi di amministrazione e controllo dell'Emittente, eseguiti o deliberati nei dodici mesi antecedenti la Data del Documento di Offerta, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente.

**H.2) Accordi concernenti l'esercizio del diritto di voto ovvero il trasferimento delle Azioni e/o di altri strumenti finanziari dell'Emittente**

Fatta salva l'Offerta di Sottoscrizione finalizzata in data 7 ottobre 2020, non sono stati stipulati da CPI Group e/o dalle Persone che Agiscono di Concerto accordi concernenti l'esercizio del diritto di voto, ovvero il trasferimento di Azioni.

## **I) COMPENSI AGLI INTERMEDIARI**

A titolo di corrispettivo per le funzioni svolte nell'ambito dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà e liquiderà i seguenti compensi, inclusivi di qualsiasi compenso a titolo di commissione di intermediazione:

- (i) all'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, una commissione pari a Euro 50.000; e
- (ii) agli Intermediari Incaricati (ivi incluso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni):
  - (a) una commissione pari allo 0,10% del controvalore delle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione; e
  - (b) una commissione fissa pari a Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione.

L'Intermediario Incaricato retrocederà agli Intermediari Depositari il 50% delle commissioni di cui al punto (ii)(a), relative al controvalore delle Azioni depositate per il tramite di questi ultimi, nonché l'intera commissione fissa di cui punto (ii)(b) relativa alle Schede di Adesione dagli stessi presentate.

**L) IPOTESI DI RIPARTO**

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

**M) APPENDICI**

- A) Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 102, co. 1, del TUF e articolo 37 Regolamento Emittenti;
- B) Comunicato dell'Emittente ex articolo 103, comma 3, del TUF redatto dall'organo amministrativo di Nova RE con i relativi allegati (ivi incluso il Parere degli Amministratori Indipendenti); e
- C) Rappresentazione grafica delle società direttamente controllate dall'Offerente.

**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**

Il Documento di Offerta e i documenti indicati nel presente Paragrafo sono a disposizione del pubblico per la consultazione:

- presso la sede legale dell'Offerente in Lussemburgo, 40, rue de la Vallée L-2661;
- presso la sede legale dell'Emittente in Via Zara, n. 28, - 00198 Roma;
- presso la sede amministrativa dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni in Milano, Foro Bonaparte, 10;
- sul sito *internet* dell'Offerente [www.cpipg.com](http://www.cpipg.com); e
- sul sito *internet* dell'Emittente [www.novare.it](http://www.novare.it).

**DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERENTE**

- Statuto dell'Offerente.

**DOCUMENTI RELATIVI ALL'EMITTENTE**

- Relazione finanziaria annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019;
- Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020.

## APPENDICE A

### Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 102, co. 1, del TUF e articolo 37 Regolamento Emittenti.



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

PRESS RELEASE  
Lussemburgo, 4 novembre 2020

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## 1. PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OFFERTA

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

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

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

In particolare, in data 27 agosto 2020, l'Assemblea della Società aveva deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione una delega ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile per l'importo massimo complessivo di Euro 60.000.000,00 (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo), anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e comma 5, del codice civile, esercitabile entro il termine del 31 ottobre 2020 (la **"Delega"**).

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

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

## 2. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

### 2.1 Offerente

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

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



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

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

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

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

## 2.2 Emittente

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

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

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

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

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

## 3. ELEMENTI ESSENZIALI DELL'OFFERTA

### 3.1 Categorie e quantitativo dei titoli oggetto dell'Offerta

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

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

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



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

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

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

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

### **3.2 Corrispettivo unitario e controvalore complessivo dell'Offerta**

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

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

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

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

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

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



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

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

### **3.3 Durata dell'Offerta**

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

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

### **3.4 Data di pagamento del Corrispettivo**

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

### **3.5 Condizioni di efficacia dell'Offerta**

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

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

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

### **3.6 Ipotesi di riparto**

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

## **4. FINALITA' DELL'OFFERTA**



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

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

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

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

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

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

## **5. MERCATI IN CUI È PROMOSSA L'OFFERTA**

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

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



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

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

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

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

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

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

#### **7. COMUNICAZIONI E AUTORIZZAZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELL'OFFERTA**

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

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

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

\*\*\*

#### **AVVERTENZA**

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



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

For more on CPI PROPERTY GROUP, visit our website: [www.cpihg.com](http://www.cpihg.com).

For further information please contact:

CPI PROPERTY GROUP  
David Greenbaum  
Chief Financial Officer  
[d.greenbaum@cpihg.com](mailto:d.greenbaum@cpihg.com)

CPI PROPERTY GROUP  
Joe Weaver  
Director of Capital Markets  
[j.weaver@cpihg.com](mailto:j.weaver@cpihg.com)

## APPENDICE B

**Comunicato dell'Emittente ex articolo 103, comma 3, del TUF redatto dall'organo amministrativo di Nova RE con i relativi allegati (ivi incluso il Parere degli Amministratori Indipendenti).**

### COMUNICATO DELL'EMITTENTE

**AI SENSI DELL'ART. 103, COMMA 3, DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N. 58, E  
DELL'ART. 39 DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA N.  
11971 DEL 14 MAGGIO 1999**

*Comunicato del Consiglio di Amministrazione di Nova RE SIIQ S.p.A., con sede legale in Roma, Via Zara n. 28, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al numero 00388570426, capitale sociale Euro 63.264.257,93 interamente versato, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A., diffuso ai sensi dell'art. 103, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i., e dell'art. 39 del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e s.m.i., relativo all'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa da CPI Property Group S.A. ai sensi degli artt. 102, 106, comma 1, e 109 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i., avente a oggetto massime n. 10.974.349 azioni ordinarie di Nova RE SIIQ S.p.A., al netto delle azioni detenute dall'Offerente.*



## INDICE

<b>Definizioni</b> .....	<b>3</b>
<b>Premessa</b> .....	<b>8</b>
<b>1 Descrizione della riunione del Consiglio di Amministrazione di Nova RE</b> .....	<b>9</b>
1.1 Partecipanti alla riunione e specificazione degli interessi rilevanti ai sensi degli artt. 2391 del Codice Civile e 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti.....	9
1.2 Documentazione esaminata.....	9
1.3 Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione .....	10
<b>2 Dati ed elementi utili per l'apprezzamento dell'Offerta</b> .....	<b>10</b>
<b>3 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo</b> .....	<b>11</b>
3.1 Elementi considerati dal Consiglio di Amministrazione nelle proprie valutazioni.	11
3.2 Valutazione in merito alle motivazioni dell'Offerta e ai programmi futuri dell'Offerente.....	11
3.3 Valutazione in merito al Corrispettivo dell'Offerta .....	15
3.3.1 <i>Principali informazioni sul Corrispettivo contenute nel Documento di Offerta</i> .....	15
3.3.2 <i>Parere dei Consiglieri Indipendenti</i> .....	17
3.3.3 <i>Parere dell'Esperto Indipendente</i> .....	17
3.3.4 <i>Valutazioni del Consiglio di Amministrazione in merito alla congruità del Corrispettivo</i> .....	21
<b>4 Indicazione in merito alla partecipazione dei membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente alle trattative per la definizione dell'operazione ..</b>	<b>21</b>
<b>5 Aggiornamento delle informazioni a disposizioni del pubblico e comunicazione dei fatti di rilievo ai sensi dell'art. 39 del Regolamento Emittenti</b> .....	<b>22</b>
5.1 Informazioni sui fatti di rilievo successivi all'approvazione dell'ultimo bilancio o dell'ultima situazione contabile infrannuale periodica pubblicata .....	22
5.2 Andamento recente e prospettive dell'Emittente, ove non riportate nel Documento di Offerta .....	22
<b>6 Conclusioni del Consiglio di Amministrazione</b> .....	<b>23</b>

## DEFINIZIONI

<b>Aumento di Capitale</b>	L'aumento di capitale sociale avente ad oggetto l'emissione di n. 11.012.555 nuove Azioni ordinarie dell'Emittente (pari al 50% più una Azione del capitale sociale dell'Emittente) non ammesse a quotazione sul MTA, per complessivi Euro 25.989.629,80, riservato esclusivamente a CPI Property Group o ad altra società appartenente al Gruppo CPI, deliberato dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE in data 29 ottobre 2020 in esercizio parziale della delega conferita, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, dall'Assemblea degli Azionisti di Nova RE del 27 agosto 2020 e sottoscritto in data 2 novembre 2020 da CPI Property Group.
<b>Azione o Azioni</b>	Ciascuna delle n. 22.025.109 azioni ordinarie, prive di valore nominale, aventi godimento regolare, emesse da Nova RE alla Data del Comunicato, di cui n. 11.012.554 azioni quotate sul MTA, e n. 11.012.555, rivenienti dall'Aumento di Capitale e di proprietà dell'Offerente, non ammesse a quotazione sul MTA.
<b>Azioni Proprie</b>	Le Azioni proprie detenute dall'Emittente che, alla Data del Comunicato, sono pari a n. 38.205 e rappresentano lo 0,17% circa del capitale sociale dell'Emittente.
<b>Azioni Oggetto dell'Offerta</b>	Le massime n. 10.974.349 Azioni, pari a circa il 49,83% del capitale sociale dell'Emittente, che costituiscono l'oggetto dell'Offerta e rappresentano la totalità del capitale sociale dell'Emittente, dedotte: (i) la Partecipazione dell'Offerente; e (ii) le Azioni Proprie.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<b>Codice Civile</b>	Il codice civile di cui al Regio Decreto n. 262 del 16 marzo 1942, come successivamente integrato e modificato.
<b>Comunicato dell'Emittente o Comunicato</b>	Il presente comunicato del Consiglio di Amministrazione di Nova RE, redatto ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti.
<b>Comunicato dell'Offerente</b>	Il comunicato dell'Offerente previsto dall'art. 102, comma 1, del TUF e dall'art. 37 del Regolamento Emittenti, diffuso e pubblicato in data 4 novembre 2020.



<b>Comunicato sui Risultati dell'Offerta</b>	Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta, che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, prima della Data di Pagamento.
<b>Comunicazione sui Risultati dell'Offerta all'Esito della Riapertura dei Termini</b>	L'eventuale comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta all'esito della Riapertura dei Termini, che sarà pubblicato a cura dell'Offerente, ricorrendone i presupposti, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, prima della Data di Pagamento all'esito della eventuale Riapertura dei Termini.
<b>Consiglieri Indipendenti</b>	I consiglieri indipendenti dell'Emittente non correlati all'Offerente ai fini dell'art. 39-bis, comma 2, del Regolamento Emittenti, vale a dire Andrea Maria Azzaro, Gian Marco Committeri e Serena La Torre.
<b>CONSOB</b>	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
<b>Corrispettivo</b>	Il corrispettivo in contanti offerto dall'Offerente, pari a Euro 2,36, per ciascuna Azione Oggetto dell'Offerta portata in adesione all'Offerta, corrispondente al Prezzo di Sottoscrizione.
<b>Data del Comunicato</b>	La data di approvazione del presente Comunicato dell'Emittente, vale a dire il 10 dicembre 2020.
<b>Data del Documento di Offerta</b>	La data di approvazione del Documento di Offerta da parte di CONSOB, vale a dire il 9 dicembre 2020.
<b>Data di Esecuzione</b>	La data del 4 novembre 2020 in cui è stato perfezionato, in esecuzione dell'Aumento di Capitale, l'acquisto della Partecipazione dell'Offerente e l'Offerente ha comunicato al mercato, ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF, il sorgere dell'obbligo di promuovere l'Offerta.
<b>Data di Pagamento</b>	La data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo, contestualmente al trasferimento a favore dell'Offerente del diritto di proprietà sulle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, pertanto, il giorno 15 gennaio 2021 (salva l'eventuale

	proroga del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).
<b>Data di Pagamento ad esito della Riapertura dei Termini</b>	La data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo relativamente alle Azioni Oggetto dell'Offerta portate in adesione durante il periodo di Riapertura dei Termini (ove ne ricorrano i presupposti), contestualmente al trasferimento del diritto di proprietà su dette Azioni a favore dell'Offerente, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del periodo di eventuale Riapertura dei Termini e, pertanto, il giorno 29 gennaio 2021 (salva l'eventuale proroga del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).
<b><i>Delisting</i></b>	La revoca delle Azioni dalla quotazione e dalle negoziazioni sul MTA.
<b>Documento di Offerta</b>	Il documento di offerta predisposto dall'Offerente ai sensi degli artt. 102 del TUF e 38 del Regolamento Emittenti, disponibile per la consultazione, tra l'altro, sul sito internet <a href="http://www.novare.it">www.novare.it</a> , sezione " <i>Corporate Governance - Offerta Pubblica di Acquisto - Documenti OPA CPI Property Group 2020</i> ".
<b>Emittente o Nova RE</b>	Nova RE SIIQ S.p.A., con sede legale in Roma, Via Zara n. 28.
<b>Esperto Indipendente</b>	Studio Laghi S.r.l., con sede in Roma, Via del Corso n. 509.
<b>Giorno di Borsa Aperta o Giorni di Borsa Aperta</b>	Ciascun giorno ovvero i giorni di apertura dei mercati regolamentati secondo il calendario di negoziazione stabilito annualmente da Borsa Italiana.
<b>Gruppo CPI</b>	CPI Property Group e le società dalla stessa controllate.
<b>Gruppo Nova RE</b>	Nova RE e la società dalla stessa controllata, Cortese Immobiliare S.r.l.
<b>Legge Finanziaria 2007</b>	La legge 27 dicembre 2006, n. 296, come successivamente modificata ed integrata.
<b>MTA</b>	Il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.

*be*

<b>Offerente o CPI Property Group</b>	CPI Property Group S.A. con sede legale in Lussemburgo (Granducato di Lussemburgo), 40, rue de la Vallée L-2661.
<b>Offerta</b>	L'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa dall'Offerente e avente a oggetto le Azioni Oggetto dell'Offerta, come descritta nel Documento di Offerta.
<b>Offerta di Sottoscrizione</b>	L'offerta irrevocabile, avente a oggetto la sottoscrizione della Partecipazione dell'Offerente nel contesto dell'Aumento di Capitale, presentata da CPI Property Group all'Emittente in data 2 ottobre 2020 e accettata dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE in data 7 ottobre 2020.
<b>Parere dei Consiglieri Indipendenti</b>	Il parere ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, rilasciato dai Consiglieri Indipendenti in data 10 dicembre 2020, accluso al presente Comunicato quale <u>Allegato 1</u> .
<b>Parere dell'Esperto Indipendente</b>	Il parere sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo, rilasciato dall'Esperto Indipendente in data 10 dicembre 2020 e allegato al Parere dei Consiglieri Indipendenti.
<b>Partecipazione dell'Offerente</b>	Le n. 11.012.555 Azioni, di proprietà dell'Offerente alla Data del Comunicato, rivenienti dall'Aumento di Capitale, non ammesse a quotazione sul MTA e pari al 50% più una Azione del capitale sociale di Nova RE, sottoscritte dall'Offerente in data 2 novembre 2020 ed emesse da Nova RE alla Data di Esecuzione.
<b>Periodo di Adesione</b>	Il periodo di adesione all'Offerta, concordato con Borsa Italiana, ai sensi dell'art. 40, comma 2, del Regolamento Emittenti, che avrà inizio alle ore 8:30 del 14 dicembre 2020 e terminerà alle ore 17:30 dell'8 gennaio 2021 (estremi inclusi), salvo proroghe.
<b>Prezzo di Sottoscrizione</b>	Il corrispettivo pagato dall'Offerente a fronte dell'emissione delle nuove Azioni costituenti la Partecipazione dell'Offerente nell'ambito dell'Aumento di Capitale, pari a Euro 2,36 per ciascuna Azione.
<b>Regolamento Emittenti</b>	Il regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.

<b>Riapertura dei Termini</b>	L'eventuale riapertura del Periodo di Adesione per cinque Giorni di Borsa Aperta ai sensi dell'art. 40- <i>bis</i> del Regolamento Emittenti (e, precisamente, per le sedute del 18, 19, 20, 21 e 22 gennaio 2021).
<b>SIQ</b>	Acronimo di <i>Società di Investimento Immobiliare Quotata</i> , disciplinata dall'art. 1, commi da 119 a 141- <i>bis</i> , della Legge Finanziaria 2007, come successivamente modificata.
<b>TUF</b>	Il Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato.

## PREMESSA

In data 4 novembre 2020, ai sensi degli artt. 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti, l'Offerente ha reso noto al mercato, tramite il Comunicato dell'Offerente, l'obbligo di promuovere l'Offerta, per effetto del superamento della soglia prevista dall'art. 106, comma 1, del TUF. Più in particolare, l'obbligo di procedere all'Offerta da parte di CPI Property Group consegue alla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale e pertanto all'acquisto della Partecipazione dell'Offerente in Nova-RE.

---

L'Offerta ha a oggetto n. 10.974.349 Azioni, prive di indicazione del valore nominale, pari a circa il 49,83% del capitale sociale dell'Emittente, vale a dire la totalità delle Azioni dell'Emittente al netto delle Azioni rappresentative della Partecipazione dell'Offerente, già possedute da CPI Property Group a seguito della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale e delle Azioni Proprie.

Il Signor Radovan Vitek, in quanto soggetto che risulta controllare indirettamente (per il tramite di CIPG Holding S.à r.l., Efimacor S.à r.l., Ravento S.à r.l. e Whislow Equities Ltd.) l'Offerente, con una partecipazione pari al 90,7% del relativo capitale sociale, agisce con quest'ultimo di concerto ai sensi e per gli effetti dell'art. 101-*bis*, comma 4-*bis*, lett. b), del TUF. Pertanto, Radovan Vitek è solidalmente responsabile per le obbligazioni nascenti dall'Offerta nei confronti dei terzi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 109 del TUF.

L'Offerta è rivolta indistintamente e a parità di condizioni a tutti gli azionisti dell'Emittente. Trattandosi di una Offerta obbligatoria, la stessa non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia.

In data 9 dicembre 2020, CONSOB, con delibera n. 21620, ha approvato il Documento di Offerta ai sensi dell'art. 102, comma 4, del TUF.

In data 10 dicembre 2020, alle ore 16:30, il Consiglio di Amministrazione di Nova RE si è pertanto riunito per esaminare l'Offerta e deliberare in merito all'approvazione del Comunicato dell'Emittente, contenente, tra l'altro, la valutazione motivata del Consiglio medesimo sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, secondo quanto previsto dagli artt. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.

Si precisa che il presente Comunicato viene rilasciato in relazione a un'offerta pubblica di acquisto promossa da un soggetto che detiene la maggioranza dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria dell'Emittente e, pertanto:

- (i) ai sensi dell'art. 101-*bis*, comma 3, del TUF non trovano applicazione gli artt. 102, commi 2 e 5, 103, comma 3-*bis*, 104, 104-*bis* e 104-*ter* del TUF, nonché ogni altra disposizione del TUF che prevede obblighi informativi nei confronti dei dipendenti e dei loro rappresentanti;
- (ii) ai sensi dell'art. 39-*bis*, comma 2, del Regolamento Emittenti, nella stessa data del 10 dicembre 2020 i Consiglieri Indipendenti hanno reso il Parere dei Consiglieri Indipendenti, vale a dire il proprio autonomo motivato parere contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, accluso al presente Comunicato quale Allegato 1.

Resta inteso che, per una compiuta e integrale conoscenza di tutti i termini e condizioni dell'Offerta, occorre fare riferimento esclusivo al Documento di Offerta.

## **1 DESCRIZIONE DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI NOVA RE**

### **1.1 Partecipanti alla riunione e specificazione degli interessi rilevanti ai sensi degli artt. 2391 del Codice Civile e 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti**

Alla Data del Comunicato, il Consiglio di Amministrazione di Nova RE è composto da sette consiglieri, nominati dall'Assemblea ordinaria tenutasi in data 15 luglio 2020.

Alla riunione del 10 dicembre 2020 hanno partecipato, presenti di persona o in audio-video conferenza, tutti i Consiglieri in carica di Nova RE, segnatamente:

- Giancarlo Cremonesi;
- Stefano Cervone;
- Andrea Maria Azzaro;
- Gian Marco Committeri;
- Serena La Torre;
- Elisabetta Maggini;
- Luisa Scovazzo.

Erano, inoltre, presenti di persona o in audio-video conferenza i Sindaci Luigi Mandolesi, Anna Rita De Mauro e Giovanni Naccarato.

### **1.2 Documentazione esaminata**

Il Consiglio di Amministrazione, ai fini del presente Comunicato, ha esaminato e valutato:

- il Comunicato dell'Offerente, pubblicato, ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti, in data 4 novembre 2020, con il quale l'Offerente ha reso noto al mercato l'obbligo di promuovere l'Offerta per effetto del superamento della soglia prevista all'art. 106, comma 1, del TUF;
- il Documento di Offerta, presentato dall'Offerente a CONSOB in data 23 novembre 2020 e trasmesso all'Emittente in data 24 novembre 2020, nonché da ultimo in data 9 dicembre 2020, come modificato per effetto dell'istruttoria di CONSOB e da quest'ultima approvato;
- il Parere dei Consiglieri Indipendenti, rilasciato in data 10 dicembre 2020;
- il Parere dell'Esperto Indipendente, vale a dire il parere sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo, reso in data 10 dicembre 2020 dall'Esperto Indipendente, incaricato su indicazione dei Consiglieri Indipendenti.

Ai fini della propria valutazione sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, il Consiglio di Amministrazione di Nova RE non si è avvalso di pareri di esperti



indipendenti o di documenti di valutazione diversi o ulteriori rispetto a quelli sopra indicati.

### **1.3 Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione**

Ad esito dell'adunanza consiliare, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il presente Comunicato dell'Emittente con il voto favorevole di tutti i Consiglieri, fatta eccezione unicamente per il Consigliere non indipendente Elisabetta Maggini, la quale ha dapprima proposto agli intervenuti di rinviare ad altra seduta la deliberazione del Consiglio in merito all'approvazione del Comunicato, sostenendo di non ritenersi sufficientemente informata con specifico riferimento al Parere dell'Esperto Indipendente, e successivamente, preso atto del diniego espresso all'unanimità dagli altri Consiglieri, ha dichiarato di astenersi per le medesime ragioni.

A seguito dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, il Consiglio di Amministrazione ha conferito mandato al Consigliere Delegato per procedere alla pubblicazione del Comunicato medesimo e, se del caso, per apportare allo stesso le modifiche e le integrazioni che venissero richieste da CONSOB o da ogni altra autorità competente, ovvero per effettuare gli aggiornamenti che, ai sensi dell'art. 39, comma 4, del Regolamento Emittenti, si rendessero necessari in ragione della variazione delle informazioni riportate nel presente Comunicato.

## **2 DATI ED ELEMENTI UTILI PER L'APPREZZAMENTO DELL'OFFERTA**

Il presente Comunicato viene diffuso congiuntamente con il Documento di Offerta depositato dall'Offerente, quale allegato al medesimo, d'intesa con lo stesso Offerente.

Per una completa e analitica conoscenza di tutti i termini e condizioni dell'Offerta, si rinvia al contenuto del Documento di Offerta e, in particolare, alle Sezioni e ai Paragrafi di seguito indicati:

- Avvertenze: Sezione A del Documento di Offerta;
- Informazioni relative all'Offerente: Sezione B, Paragrafo B.1, del Documento di Offerta;
- Informazioni relative all'andamento recente e alle prospettive dell'Emittente: Sezione B, Paragrafo B.2.5, del Documento di Offerta;
- Categoria e quantità delle Azioni Oggetto dell'Offerta: Sezione C, Paragrafo C.1, del Documento di Offerta;
- Corrispettivo unitario per gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta e sua giustificazione: Sezione E del Documento di Offerta;
- Modalità e termini stabiliti per l'adesione all'Offerta e per il deposito degli strumenti finanziari: Sezione F, Paragrafo F.1, del Documento di Offerta;
- Data e modalità di pagamento del Corrispettivo: Sezione F, Paragrafi F.5 e F.6, del Documento di Offerta;
- Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative all'operazione: Sezione G, Paragrafo G.1, del Documento di Offerta;

- Motivazioni dell'operazione e programmi elaborati in relazione all'Emittente: Sezione G, Paragrafo G.2, del Documento di Offerta.

### 3 VALUTAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELL'EMITTENTE SULL'OFFERTA E SULLA CONGRUITÀ DEL CORRISPETTIVO

#### 3.1 Elementi considerati dal Consiglio di Amministrazione nelle proprie valutazioni

Nell'esprimere la propria valutazione sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha considerato, tra l'altro: (i) gli elementi informativi afferenti al Corrispettivo contenuti nel Documento di Offerta; (ii) il Parere dei Consiglieri Indipendenti reso ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti; e (iii) il Parere dell'Esperto Indipendente.

Si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto di nominare un esperto indipendente ulteriore rispetto a quello selezionato in autonomia dai Consiglieri Indipendenti, considerando che l'Esperto Indipendente è in possesso delle competenze professionali necessarie a esprimere una valutazione qualificata e potendo fare affidamento sulle valutazioni espresse dal medesimo. Il Consiglio ha inoltre ritenuto che il processo che ha condotto alla designazione dell'Esperto Indipendente, istruito in autonomia da parte dei Consiglieri Indipendenti, fornisca le necessarie garanzie anche sotto il profilo della autonomia di giudizio e terzietà.

#### 3.2 Valutazione in merito alle motivazioni dell'Offerta e ai programmi futuri dell'Offerente

Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della circostanza che l'Offerta è finalizzata a dare adempimento agli obblighi di cui all'art. 106 del TUF, sorti a seguito dell'acquisto, da parte di CPI Property Group, della Partecipazione dell'Offerente in esecuzione dell'Aumento di Capitale.

Nella Sezione G, Paragrafo G.2.1, del Documento di Offerta, l'Offerente ha rappresentato che:

- l'Offerta non è finalizzata al *Delisting*. A tale riguardo, l'Offerente ha precisato che l'obiettivo del mantenimento della quotazione delle Azioni di Nova RE sarà perseguito, ove necessario ad esito dell'Offerta, mediante il ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. L'Offerente ha pertanto dichiarato:
  - ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, la propria intenzione di ripristinare, entro novanta giorni, un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, secondo le modalità che verranno ritenute più opportune alla luce, *inter alia*, delle condizioni di mercato, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta - ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini - l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta, una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale ordinario dell'Emittente;
  - che nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente medesimo venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale



sociale dell'Emittente, pur dovendo adempiere all'obbligo di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF:

- (i) l'Offerente non si avvarrà del diritto, ai sensi dell'art. 111 del TUF, di acquistare le residue Azioni in circolazione;
  - (ii) successivamente all'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF, ove necessario, lo stesso intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare un regolare andamento delle negoziazioni;
- in occasione della diffusione della Comunicazione sui Risultati dell'Offerta e della eventuale Comunicazione sui Risultati dell'Offerta ad Esito della Riapertura dei Termini, l'Offerente renderà noti il verificarsi dei presupposti di cui all'art. 108, comma 1, del TUF e le modalità per il ripristino del flottante, che potrà aver luogo, a titolo esemplificativo, mediante cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione riservati a soggetti diversi da azionisti che detengono partecipazioni rilevanti ai sensi dell'art. 120 del TUF;
  - alla Data del Documento di Offerta non esistono accordi in relazione al ripristino del flottante e l'Offerente comunicherà in dettaglio le modalità per la ricostituzione del flottante non appena possibile, una volta determinate, successivamente alla conoscenza dei risultati dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF;
- l'Offerente intende mantenere, in capo a Nova RE, il regime tributario speciale applicabile alle SHQ, legato sia al mantenimento dello *status* di quotata, sia alla sussistenza dei requisiti di partecipazione di cui alla Legge Finanziaria 2007; a tale riguardo, l'Offerente ha reso noto che:
    - l'obiettivo del mantenimento del regime SHQ sarà perseguito, sussistendone le condizioni, sia mediante il ripristino del flottante (come indicato al precedente punto), sia con modalità (quali, ad esempio cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building* (ABB), aumenti di capitale con effetti diluitivi rispetto alla partecipazione detenuta ad esito dell'Offerta dall'Offerente) che consentano di far sì che l'Offerente non 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);
    - lo stesso Offerente prenderà in considerazione la possibilità di vendere parte delle proprie Azioni sul mercato o di approvare futuri aumenti di capitale in Nova RE riservati agli attuali azionisti (non esercitando i propri diritti di opzione) e/o ad investitori istituzionali terzi (non collegati al Gruppo CPI o a Nova RE);
    - le possibili modalità per il mantenimento del requisito SHQ saranno rese note, a titolo esemplificativo, in occasione della diffusione della Comunicazione sui Risultati dell'Offerta e della eventuale Comunicazione sui Risultati dell'Offerta ad Esito della Riapertura dei Termini;

- alla Data del Documento di Offerta, non esistono accordi in merito alle eventuali operazioni di cui sopra. Successivamente alla chiusura dell'Offerta, l'Offerente comunicherà in dettaglio dette modalità, una volta determinate, ove se ne verificassero i presupposti.

Il Consiglio di Amministrazione ha preso, altresì, atto dei programmi futuri che l'Offerente intende perseguire in relazione all'Emittente, come illustrati nella Sezione G, Paragrafo G.2.2, del Documento di Offerta. A tale riguardo, l'Offerente ha, tra l'altro, indicato che:

- l'obiettivo strategico dell'Offerente è quello di rendere Nova RE la piattaforma per gli investimenti attuali e futuri dello stesso in Italia;
- il *management team* di Nova RE è dotato di esperienza e capacità nel settore e, a questo riguardo, beneficerà dell'organizzazione, delle risorse, del supporto e delle competenze dell'Offerente;
- mediante la partecipazione in Nova RE, l'Offerente, che al 30 giugno 2020 vantava un solido *track record* in Italia identificabile con un portafoglio immobiliare del valore di Euro 67 milioni, potrà considerare di effettuare ulteriori investimenti in Italia, ove ritiene di poter creare valore;
- il Gruppo CPI ricerca altre opportunità di investimento sul mercato italiano. Tutte o alcune di queste opportunità potrebbero essere consolidate nella piattaforma dell'Emittente, che potrebbe pertanto in futuro detenere e gestire beni di nuova acquisizione in Italia nell'ambito del Gruppo CPI;
- l'Offerente ha preso atto delle linee guida del piano industriale dell'Emittente per il periodo 2020-2024, comunicato al mercato il 21 novembre 2019 ("*Nova RE 2020 Sailing Fast Plan*") (il "**Piano Industriale**"), il quale prevede aumenti di capitale per massimi Euro 100 milioni;
- a proprio giudizio, affinché Nova RE possa diventare un vero e proprio *player* sul mercato di riferimento, quest'ultima dovrebbe raggiungere, almeno nei successivi due anni, un NAV non inferiore ad Euro 400 milioni con rapporto prestito/valore (*loan to value*) non superiore al 50% e, quindi, un GAV (*gross asset value*) di circa Euro 800 milioni. A tal fine, CPI Property Group valuterà l'ipotesi di un possibile futuro conferimento in natura in Nova RE, nell'ambito di uno o più aumenti di capitale sociale, di alcuni *asset* in linea con la sua strategia, per un importo comunque fino ad Euro 350 milioni; tali aumenti si aggiungerebbero agli aumenti di capitale già comunicati da Nova RE nel Piano Industriale;
- nei prossimi due anni, potrebbero essere effettuati, con il supporto – in termini, in particolare, sia di notorietà nel settore di riferimento, sia di voto favorevole – di CPI Property Group, anche ulteriori aumenti di capitale in Nova RE che, unitamente agli aumenti di capitale previsti nel Piano Industriale e agli aumenti di capitale sociale in natura di cui sopra, potrebbero portare il GAV (*gross asset value*) a oltre Euro 1,5 miliardi, al fine di mettere l'Emittente in una posizione di mercato in linea con i suoi *peers* che operano a livello italiano ed europeo;

- le eventuali operazioni di aumento di capitale per il raggiungimento degli obiettivi che precedono saranno attuate anche con il coinvolgimento di investitori terzi, diversi da CPI Property Group, al fine di mantenere la quota di partecipazione detenuta da CPI Property Group nel capitale di Nova RE sotto la soglia del 60%, onde consentire il mantenimento della qualifica di SIIQ. A tal fine, coerentemente con le attuali caratteristiche del mercato dei Reits/ delle SIIQ in Italia e a livello europeo, le eventuali operazioni di aumento di capitale saranno rivolte principalmente ad investitori istituzionali, con possibilità di conferimento in natura nel capitale di Nova RE di *asset* aventi caratteristiche in linea con la strategia e l'*asset allocation* definite di volta in volta nell'ambito del piano industriale di Nova RE. Tutti i conferimenti in natura dovranno corrispondere anche a specifiche caratteristiche economiche in modo da allineare il profilo finanziario e gestionale di Nova Re con i principali *peers* del segmento Reits/ SIIQ sia in ambito italiano che europeo;
- alla Data del Documento di Offerta, non sono in corso né sono stati raggiunti accordi con terzi in merito a quanto sopra indicato.

Con riferimento a quanto precede, il Consiglio di Amministrazione ritiene che i "programmi futuri" delineati dall'Offerente, sulla base di quanto delineato nella Sezione G, Paragrafo G.2.2 del Documento di Offerta, appaiono coerenti con la strategia di sviluppo dell'Emittente delineata nel Piano Industriale, delle cui linee guida l'Offerente dichiara di aver preso atto; in particolare, l'Offerente ha rappresentato che lo stesso considererà (i) operazioni di aumento di capitale ulteriori rispetto a quelle contemplate nel Piano Industriale, al fine di conferire *asset* in linea con la strategia di Nova RE, per un importo comunque fino ad Euro 350 milioni, (ii) nei prossimi due anni, con il supporto - in termini, in particolare, sia di notorietà nel settore di riferimento, sia di voto favorevole - di CPI Property Group, anche ulteriori aumenti di capitale in Nova RE che, unitamente agli aumenti di capitale previsti dal Piano Industriale e agli aumenti di capitale sociale in natura di cui sopra, potrebbero portare il GAV (*gross asset value*) a oltre Euro 1,5 miliardi, al fine di mettere l'Emittente in una posizione di mercato in linea con i concorrenti che operano a livello italiano ed europeo.

Tali programmi appaiono altresì coerenti con quanto indicato nell'Offerta di Sottoscrizione presentata da CPI Property Group il 2 ottobre e accettata dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE il 7 ottobre 2020, che ha valutato con favore il primario *standing*, la comprovata solidità patrimoniale, nonché la specifica esperienza nel settore immobiliare e del *real estate* a livello internazionale, ritenendo che l'Offerente avesse le caratteristiche per diventare un azionista di riferimento strategico e per sostenere l'Emittente nel prospettato percorso di valorizzazione e nel perseguimento degli obiettivi di rafforzamento sottesi al Piano Industriale.

Fermo quanto precede, l'Offerente intende eseguire le operazioni di aumento di capitale anche con il coinvolgimento di investitori terzi, diversi da CPI Property Group, al fine di mantenere la quota di partecipazione detenuta da CPI Property Group nel capitale di Nova RE sotto la soglia del 60% e consentire il mantenimento della qualifica di SIIQ, rivolgendo principalmente dette operazioni a investitori istituzionali, con possibilità di conferimento in natura nel capitale di Nova RE di *asset* aventi caratteristiche in linea (i) con la strategia e l'*asset allocation* definite di volta in volta

nell'ambito del piano industriale di Nova RE e (ii) con le attuali caratteristiche del mercato dei Reits/ delle SIQ in Italia e a livello europeo. L'ingresso di investitori istituzionali potrebbe consentire a Nova RE di beneficiare dei vantaggi, anche reputazionali, derivanti dal rafforzamento e dall'allargamento della compagine azionaria, con possibili effetti positivi sulla liquidità del titolo.

Nel corso della stessa riunione consiliare del 10 dicembre 2020 a esito della quale è stato approvato il presente Comunicato, gli organi delegati hanno altresì illustrato ai Consiglieri, al solo fine di avviare un'attività di riflessione e di studio, talune possibili linee di sviluppo dell'Emittente, destinate a orientare i lavori propedeutici all'aggiornamento del Piano Industriale, atteso per il primo semestre del 2021. Tali linee guida, che si pongono in regime di continuità con gli obiettivi del Piano Industriale vigente in termini di crescita dimensionale, di diversificazione e di capitalizzazione, con l'intento di rendere Nova RE una primaria piattaforma di investimento nel settore del *real estate*, ipotizzano, tra l'altro: (i) un coinvolgimento nel capitale, in sinergia con il nuovo azionista di riferimento CPI Property Group, di investitori istituzionali italiani ed esteri mediante la futura proposta di aumenti di capitale da sottoporre agli azionisti; (ii) un rafforzamento della struttura patrimoniale della Società e una ottimizzazione della relativa struttura del debito, anche in termini di *Loan To Value* (inteso come rapporto tra l'ammontare del debito e il valore delle garanzie), e del relativo costo, perseguendo una struttura del capitale flessibile, anche attraverso l'utilizzo di modalità di finanziamento c.d. *'unsecured'* (in quanto non assistito da garanzie reali); (iii) la possibile futura costituzione di una società, interamente partecipata dall'Emittente, specializzata nella gestione e monitoraggio di progetto (c.d. *'project management'*), cui affidare un portafoglio di progetti di sviluppo immobiliare che includono quelli già nella disponibilità del Gruppo e gli ulteriori che saranno eventualmente acquisiti; e (iv) la possibile futura costituzione di una società di gestione del risparmio (SGR), che possa costituire un ulteriore punto di osservazione e presenza sul mercato immobiliare e sui mercati contigui dei crediti, volta a realizzare fondi di sviluppo in cui far maturare operazioni anche successivamente conferibili in Nova RE.

Il Consiglio di Amministrazione ha rilevato che le linee programmatiche di cui sopra, per quanto siano del tutto preliminari e ipotetiche e preludano all'avvio di un'attività finalizzata, come detto, all'integrazione e all'aggiornamento del Piano Industriale esistente, attesa in un arco di breve-medio periodo (entro il termine del primo semestre 2021), appaiono non solo coerenti ma anche, per alcuni tratti, complementari con i programmi futuri dell'Offerente, soprattutto nella parte relativa alla possibile apertura del capitale a investitori istituzionali italiani ed esteri, posto che tale apertura, fermi i possibili benefici sopra evidenziati in termini di rafforzamento dell'azionariato e di liquidità del titolo, potrebbe altresì generare sinergie di natura diversa, con particolare riguardo alla costituzione e gestione di fondi immobiliari da parte del Gruppo Nova RE per il tramite di una costituenda SGR, posto che la medesima tipologia di investitori potrebbe altresì essere interessata a investire nelle quote dei predetti fondi di investimento.

### **3.3 Valutazione in merito al Corrispettivo dell'Offerta**

#### **3.3.1 Principali informazioni sul Corrispettivo contenute nel Documento di Offerta**



Il Corrispettivo è fissato in Euro 2,36 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta. Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo e del numero massimo complessivo delle Azioni Oggetto dell'Offerta, e pari a Euro 25.899.463,64 (l'“**Esborso Massimo**”).

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

Secondo quanto rappresentato nella Sezione E, Paragrafo E.1, del Documento di Offerta, il Corrispettivo è stato determinato conformemente a quanto disposto dall'art. 106, comma 2, del TUF in caso di offerta obbligatoria (quale è l'Offerta), ai sensi del quale *“l'offerta è promossa [...] 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'art. 102, comma 1, per acquisti di titoli della medesima categoria”*.

In particolare, l'Offerente ha dichiarato che il Corrispettivo coincide con il Prezzo di Sottoscrizione, pari ad Euro 2,36 per ciascuna Azione, non essendoci stati, da parte dell'Offerente e/o delle persone che agiscono di concerto con esso, ulteriori acquisti di Azioni nei dodici mesi anteriori al Comunicato dell'Offerente.

A tale riguardo, l'Offerente ha rappresentato che:

- l'ammontare del corrispettivo, offerto, in data 2 ottobre 2020, ai fini della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale di Nova RE, nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020, è stato determinato da CPI Property Group sulla base di un'analisi condotta in piena autonomia, prendendo in considerazione, in particolare, materiali ed informazioni pubblicamente disponibili rielaborati dall'Offerente in modo indipendente;
- l'Offerente ha determinato il corrispettivo offerto nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020 sulla base delle condizioni di mercato prevalenti, dei risultati finanziari dell'Emittente e sulla base delle linee guida del Piano Industriale, come comunicate dall'Emittente al mercato in data 21 novembre 2019;
- nella determinazione del suddetto corrispettivo, l'Offerente non si è avvalso né ha ottenuto perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione E, Paragrafo E.1 del Documento di Offerta.

Sulla base di quanto indicato nella Sezione E, Paragrafo E.4 del Documento di Offerta, di seguito è riepilogato, in forma tabellare, un confronto tra il Corrispettivo e i prezzi medi ponderati giornalieri (*i.e.* ponderati per i volumi scambiati nei periodi di riferimento sul MTA), calcolati sulla base dei prezzi ufficiali, nei diversi archi temporali prescelti dall'Offerente precedenti il 6 ottobre 2020 (*i.e.*, il Giorno di Borsa Aperta antecedente all'accettazione dell'Offerta di Sottoscrizione), incluso, con evidenza, per ciascuno di essi, degli sconti impliciti del Corrispettivo.



Periodi temporali precedenti la promozione dell'Offerta	Media ponderata prezzi ufficiali (Euro) (*)	Premio/(sconto) implicito nel Corrispettivo (%)
6 ottobre 2020	2,509	(5,93%)
1 mese precedente (7 settembre 2020 – 6 ottobre 2020)	2,529	(6,68%)
3 mesi precedenti (7 luglio 2020 – 6 ottobre 2020)	2,560	(7,81%)
6 mesi precedenti (7 aprile 2020 – 6 ottobre 2020)	2,616	(9,79%)
12 mesi precedenti (7 ottobre 2019 – 6 ottobre 2020)	3,000	(21,33%)

Fonte menzionata nel Documento di Offerta: Bloomberg

(\*) Media ponderata dei prezzi ufficiali per i volumi giornalieri scambiati sul MTA.

Per un confronto del Corrispettivo con alcuni indicatori relativi all'Emittente e per ulteriori informazioni in merito al Corrispettivo medesimo, si rinvia alla richiamata Sezione E del Documento di Offerta.

### 3.3.2 Parere dei Consiglieri Indipendenti

In data 10 dicembre 2020, i Consiglieri Indipendenti hanno reso, ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, il parere motivato accluso al presente Comunicato *sub Allegato 1*, cui si rimanda per un'analisi delle considerazioni svolte.

A seguito delle proprie autonome valutazioni, i Consiglieri Indipendenti, preso atto delle opinioni e considerazioni esposte nel Parere dell'Esperto Indipendente, hanno ritenuto di valutare congruo dal punto di vista finanziario il Corrispettivo offerto, pari a Euro 2,36 per Azione.

### 3.3.3 Parere dell'Esperto Indipendente

L'Esperto Indipendente è stato incaricato di valutare la congruità del Corrispettivo su indicazione dei Consiglieri Indipendenti, i quali si sono avvalsi della facoltà prevista dall'art. 39-bis, comma 2, del Regolamento Emittenti. Nel Parere dei Consiglieri Indipendenti si dà atto che l'Esperto Indipendente è stato designato in applicazione di rigorosi criteri quali competenze professionali, reputazione sul mercato e *track record*, e che lo stesso ha, altresì, rilasciato specifiche dichiarazioni in merito all'assenza di circostanze che siano suscettibili di dare luogo a situazioni di conflitto d'interessi o in ogni caso di condizionare l'autonomia di giudizio dello stesso, avuto riguardo all'Offerta e all'oggetto del suo incarico.

In data 10 dicembre 2020, l'Esperto Indipendente, ad esito dello svolgimento della propria analisi, ha rilasciato il Parere dell'Esperto Indipendente, prestando il proprio consenso alla circostanza che il Consiglio di Amministrazione potesse visionarlo e fare riferimento allo stesso ai fini delle proprie autonome determinazioni contenute nel presente Comunicato.

Copia del Parere dell'Esperto Indipendente è acclusa al Parere dei Consiglieri Indipendenti.

Nel rinviare al Parere dell'Esperto Indipendente per una descrizione più approfondita delle metodologie utilizzate e delle analisi effettuate nell'ambito dell'applicazione di ciascuna di esse, si riporta di seguito una sintesi di tali metodologie e dei risultati a cui l'Esperto Indipendente è pervenuto ad esito delle analisi.

Al fine della valutazione della congruità del Corrispettivo, l'Esperto Indipendente ha illustrato che il Parere dell'Esperto Indipendente è stato reso avendo riferimento a metodologie di analisi finanziaria e di valutazione usate nella prassi professionale. Ciascuna metodologia utilizzata presenta limiti specifici e di conseguenza il Parere dell'Esperto Indipendente è stato predisposto sulla base di un processo di valutazione complessivo e non sulla base dell'utilizzo di una sola delle diverse metodologie di analisi e valutazione adottate.

In particolare, ai fini dell'elaborazione delle risultanze del Parere dell'Esperto Indipendente, determinate avendo a riferimento, quale data convenzionale cui riferire le analisi condotte, il 2 novembre 2020, ultimo giorno di scambio del titolo dell'Emittente antecedente la Comunicazione dell'Offerente, l'Esperto Indipendente ha adottato le seguenti metodologie valutative:

a) Metodo delle quotazioni di borsa

L'analisi è stata svolta dall'Esperto Indipendente avendo riferimento all'andamento del prezzo ufficiale delle Azioni ordinarie del titolo Nova RE osservato negli ultimi 1, 3 e 6 mesi antecedenti, rispettivamente, al 7 ottobre 2020, data di accettazione dell'Offerta di Sottoscrizione, e al 4 novembre 2020, Data di Esecuzione.

Come rappresentato dall'Esperto Indipendente, la scelta del periodo temporale di riferimento è stata effettuata considerando il *trade-off* esistente tra la necessità di attenuare l'impatto sulle statistiche di eventuali volatilità di breve periodo - che comporta l'ampliamento della finestra temporale da considerare - e la necessità di riflettere le quotazioni della società da valutare e in generale le condizioni di mercato più recenti - che comporta la riduzione della finestra temporale da considerare. Nel caso di specie, l'Esperto Indipendente ha rappresentato che il riferimento a un arco temporale di 6 mesi trova ulteriore spiegazione nell'esigenza di ricomprendere in tutti gli intervalli temporali selezionati gli effetti legati all'emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del Covid-19 che, con particolare riferimento al mercato immobiliare direzionale e *retail*, sembrerebbero potere presentare un impatto di tipo strutturale o, comunque, un'incidenza di non breve termine sui valori e sui rendimenti degli *asset* immobiliari.

Il *range* di valutazione per Nova RE è stato ottenuto dall'Esperto Indipendente considerando i valori minimi e massimi tra i prezzi di borsa di Nova RE, ponderati per i volumi, osservati negli ultimi 1, 3 e 6 mesi antecedenti alla Data di Esecuzione. Il *range* risulta compreso tra Euro 2,39 ed Euro 2,57 per Azione, come evidenziato nella tabella che segue.

Periodo	Media Semplice	Media Ponderata*
1 mese	2,41	2,39
3 mesi	2,54	2,52
6 mesi	2,60	2,57

*Valori calcolati a partire dal 2 novembre 2020*

*\* Ponderazione effettuata in base ai volumi giornalieri  
(valori minimo e massimo evidenziati in grassetto)*

Si segnala che, in applicazione di tale metodo, l'Esperto Indipendente dà atto che il Corrispettivo presenta uno sconto rispetto all'andamento di mercato del titolo nel periodo esaminato.

*b) Metodo dei multipli di mercato*

La stima è stata effettuata dall'Esperto Indipendente adottando un multiplo P/EPRA NAV o P/EPRA NNNAV determinato sulla base di un campione di imprese comparabili a Nova RE. La scelta del multiplo trova ragione nel fatto che trattasi di moltiplicatore tipicamente impiegato nella prassi valutativa di società immobiliari; il campione selezionato è stato definito avuto riguardo a un insieme di società comparabili a Nova RE, anche tenuto conto delle analisi condotte dall'Emittente nel Piano Industriale, di quanto contenuto nel parere rilasciato da Intermonte SIM S.p.A. in data 7 ottobre 2020 e del campione utilizzato da parte dell'Offerente nel Documento di Offerta per le proprie considerazioni valutative.

L'applicazione di tale metodologia ha condotto l'Esperto Indipendente alla stima di un intervallo del valore per Azione di Nova RE compreso tra Euro 2,34 ed Euro 2,50 avuto riguardo ai valori medi rispetto ai multipli di mercato esaminati (rispettivamente P/EPRA NAV e P/EPRA NNNAV).

*c) Metodo della somma delle parti (Sum of Parts o "SoP")*

Il metodo della somma delle parti è stato utilizzato dall'Esperto Indipendente in considerazione della circostanza che Nova RE, oltre a detenere il patrimonio immobiliare, sostiene una serie di costi che, sul piano dell'analisi economico-aziendale, riconducono la società al tipo delle *holding* immobiliari. In particolare, ai fini valutativi, due grandezze concorrono alla determinazione del valore di Nova RE: (a) il valore netto di mercato dei complessi immobiliari (NAV) pari al valore lordo degli *asset* al netto dell'indebitamento finanziario riferibile agli stessi; (b) gli "*holding costs*", ovvero il valore capitalizzato in perpetuo dei costi medi di *holding* sostenuti da Nova RE <sup>(1)</sup>.

L'applicazione di tale metodologia ha condotto l'Esperto Indipendente alla stima di un intervallo del valore per Azione di Nova RE compreso tra Euro 2,27 ed

<sup>(1)</sup> Analisi condotta dall'Esperto Indipendente assumendo l'assenza di effetto fiscale. Gli *holding costs* sono stati capitalizzati in perpetuo ad un tasso compreso tra il 9% e l'11%. Tale stima assorbe anche il valore del c.d. "*holding discount*".

Euro 2,91 avuto riguardo ai diversi tassi di capitalizzazione degli *holding costs* esaminati (si veda nota n. 1).

L'Esperto Indipendente, al fine di poter esprimere un giudizio valutativo, ha ritenuto altresì opportuno effettuare taluni ulteriori approfondimenti valutativi condotti avendo riferimento ad operazioni comparabili effettuate nel mercato successivamente alla crisi pandemica da Covid-19, avuto riguardo a complessi aziendali che presentano una specificità di *business* tale da escludere l'utilizzo di metodi di natura finanziaria basati su flussi di cassa attesi come nel caso di Nova RE.

Sempre al fine di esprimere il giudizio valutativo, l'Esperto Indipendente ha preso in considerazione la liquidità del titolo Nova RE. L'Esperto Indipendente ha segnalato che le analisi condotte sul titolo azionario ne evidenziano una scarsa "liquidabilità", ove si consideri che le quantità medie trattate giornalmente rispetto al flottante nell'ultimo anno risultano di ammontare assai contenuto sia in termini assoluti, sia in termini relativi rispetto ad un paniere di società comparabili a Nova RE.

All'esito delle analisi effettuate, l'Esperto Indipendente, tenuto conto del complesso delle relative risultanze, dato atto che le metodologie valutative adottate ai fini dell'espressione del giudizio sulla congruità del Corrispettivo (e i singoli parametri utilizzati ai fini dell'applicazione delle stesse) costituiscono parte inscindibile di un processo unitario volto all'individuazione dell'intervallo di valori che, in sintesi ragionata, in un determinato momento temporale, anche tenuto conto degli andamenti di mercato, ritiene possa rappresentare il *range* del valore per Azione di Nova RE, ha rappresentato che:

- i) il Corrispettivo è inferiore rispetto al valore di Nova RE desumibile dall'analisi dei prezzi medi ponderati per i volumi delle quotazioni di borsa del relativo titolo azionario riferite agli ultimi 1, 3 e 6 mesi; pertanto, il Corrispettivo presenta uno sconto rispetto all'andamento di mercato nell'arco di tempo oggetto di analisi<sup>(5)</sup>; tale differenziale peraltro diminuisce tanto più ci si pone in un intervallo temporale rappresentativo dei recenti prezzi di mercato che riflettono le dinamiche economico e finanziarie riscontrate nei mesi recenti (periodo marzo – novembre 2020) oltre che del più generale contesto socio-economico, con particolare riferimento alla porzione di settore immobiliare in cui opera Nova RE;
- ii) il Corrispettivo risulta compreso nel *range* di valori di Nova RE calcolati con il metodo dei multipli di mercato (*range* individuato avuto riguardo ai valori medi dei multipli P/EPRA NAV e P/EPRA NNAV relativi alle rilevazioni al 30 giugno 2020) e, più precisamente, allineato all'estremo inferiore di tale intervallo;
- iii) il Corrispettivo dell'Offerta risulta compreso nel *range* di valori di Nova RE calcolati con il metodo della somma delle parti e, più precisamente, allineato all'estremo inferiore di tale intervallo.

L'Esperto Indipendente ha rilevato, inoltre, che il titolo Nova RE presenta una scarsa liquidabilità e che l'Emittente opera in un settore le cui prospettive appaiono difficilmente prevedibili, posto che la pandemia potrebbe incidere sullo stesso in una

<sup>(5)</sup> L'Esperto Indipendente segnala, altresì, che avuto riferimento al medesimo arco temporale il Corrispettivo presenta un premio rispetto al prezzo unitario minimo per fatto registrato dal titolo Nova RE nel corso dell'ultimo mese.

modalità che potrebbe anche rivelarsi strutturale; aspetti questi che debbono essere considerati in un giudizio, necessariamente di sintesi, sulla congruità del prezzo offerto in sede di una Offerta i cui termini e condizioni di esercizio sono riferiti all'intero flottante ma circoscritti ad un definito ambito temporale.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, tenuto conto delle caratteristiche dell'Offerta, delle risultanze delle metodologie valutative adottate e delle ulteriori analisi effettuate, l'Esperto Indipendente ha concluso che l'Offerta proposta agli azionisti dell'Emittente secondo i termini del Documento di Offerta sia congrua dal punto di vista finanziario.

#### 3.3.4 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione in merito alla congruità del Corrispettivo

Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto di quanto indicato nel Documento di Offerta, delle valutazioni espresse dai Consiglieri Indipendenti e dei contenuti del Parere dell'Esperto Indipendente, del quale ha a propria volta condiviso il metodo, le assunzioni e le conclusioni, ritenendoli coerenti con la prassi di mercato e idonei a consentire lo svolgimento delle attività oggetto del suo incarico.

Pertanto, in linea con le risultanze del Parere dell'Esperto Indipendente, il Consiglio di Amministrazione reputa a sua volta **congruo** il Corrispettivo offerto dall'Offerente.

Per completezza di informazione, si precisa che il corrispettivo offerto da CPI Property Group in data 2 ottobre 2020 per la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, che è pari al Corrispettivo dell'Offerta, è stato ritenuto congruo dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE riunitosi il 7 ottobre 2020, che si è avvalso in tale sede del parere di congruità rilasciato in pari data da un primario *advisor* finanziario indipendente, Intermonte Sim S.p.A. Copia del suddetto parere e della relativa appendice recante taluni elementi di dettaglio in merito alle analisi valutative svolte è disponibile per la consultazione sul sito *internet* [www.novare.it](http://www.novare.it), sezione "Corporate Governance - Documenti societari".

#### **4 INDICAZIONE IN MERITO ALLA PARTECIPAZIONE DEI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELL'EMITTENTE ALLE TRATTATIVE PER LA DEFINIZIONE DELL'OPERAZIONE**

L'Aumento di Capitale è stato deliberato coerentemente con i contenuti dell'Offerta di Sottoscrizione, trasmessa da CPI in data 2 ottobre 2020 e accettata dall'Emittente in data 7 ottobre 2020.

In particolare, si rammenta che l'Offerta di Sottoscrizione, ferma e irrevocabile, è stata presentata, insieme ad altre, ad esito di una procedura competitiva avviata dall'Emittente nel mese di febbraio 2020 ed è stata selezionata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. Conseguentemente, i contenuti della stessa non hanno formato oggetto di alcuna trattativa tra CPI Property Group e l'Emittente.

Fermo quanto precede e per mera completezza di informazione, si precisa che il Consigliere Delegato di Nova RE, Dott. Stefano Cervone, nel contesto della predetta procedura competitiva, ha partecipato a incontri di presentazione del *management* e del portafoglio immobiliare e a sessioni c.d. di *Q&A* con i partecipanti alla stessa, inclusa CPI Property Group, e in condizioni di sostanziale parità informativa tra gli stessi partecipanti.

Per informazioni sulle principali previsioni dell'Offerta di Sottoscrizione e sui termini e condizioni dell'Aumento di Capitale, si rinvia, *inter alia*, alla relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione, predisposta in osservanza degli artt. 2441, comma 6, e 2443 del Codice Civile e dell'art. 72 del Regolamento Emittenti, al parere di congruità del Prezzo di Sottoscrizione predisposto dalla società di revisione, nonché al parere rilasciato da Intermonte SIM S.p.A. in data 7 ottobre 2020 e avente a oggetto la congruità, da un punto di vista finanziario, del Prezzo di Sottoscrizione, e all'appendice recante taluni elementi di dettaglio in merito alle analisi valutative svolte da Intermonte SIM S.p.A., tutti disponibili per la consultazione sul sito *internet* [www.novare.it](http://www.novare.it), sezione "*Corporate Governance/Documenti Societari*". Si vedano altresì i comunicati stampa pubblicati da Nova RE, rispettivamente in data 7 ottobre 2020, 29 ottobre 2020 e 2 novembre 2020, disponibili per la consultazione sul medesimo sito *internet* [www.novare.it](http://www.novare.it), sezione "*Investor Relations/Comunicati Stampa*".

## **5 AGGIORNAMENTO DELLE INFORMAZIONI A DISPOSIZIONI DEL PUBBLICO E COMUNICAZIONE DEI FATTI DI RILIEVO AI SENSI DELL'ART. 39 DEL REGOLAMENTO EMITTENTI**

### **5.1 Informazioni sui fatti di rilievo successivi all'approvazione dell'ultimo bilancio o dell'ultima situazione contabile infrannuale periodica pubblicata**

In data 25 settembre 2020, è stata messa a disposizione del pubblico sul sito *internet* [www.novare.it](http://www.novare.it), sezione "*Investor Relations/Bilanci e Relazioni*", unitamente alla relazione di revisione contabile limitata rilasciata dalla società di revisione, la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente riunitosi il 14 settembre 2020.

Inoltre, con riferimento ai fatti di rilievo non indicati nella richiamata relazione finanziaria semestrale, si segnala che:

- in data 29 settembre 2020, Nova RE ha ottenuto l'erogazione di nuova finanza da parte dell'istituto di credito Banca Centro Lazio, con garanzia pari al 90% dell'importo erogato del Fondo di garanzia del Mediocredito Centrale per le piccole medie imprese della Legge 662/96, per un importo pari a Euro 2 milioni nell'ambito delle misure previste dal Governo ai sensi dell'art. 1 (*Misure temporanee per il sostegno alla liquidità delle imprese*) del Decreto Legge 8 aprile 2020, n. 23 (c.d. Decreto Liquidità), al fine di garantire ulteriore sostegno alle carenze temporanee di liquidità a seguito delle riduzioni di canone concesse;
- in data 13 novembre 2020, la Società, in considerazione dell'acquisto del controllo di diritto di Nova RE da parte di CPI Property Group e sussistendo i presupposti per l'esercizio, da parte dell'Offerente, dell'attività di direzione e coordinamento dell'Emittente, ha adempiuto agli obblighi di comunicazione al Registro delle Imprese di cui all'art. 2497-bis, comma 1, del Codice Civile.

Non vi sono fatti di rilievo da segnalare ulteriori rispetto a quanto sopra riportato .

### **5.2 Andamento recente e prospettive dell'Emittente, ove non riportate nel Documento di Offerta**

Nel corso della stessa riunione consiliare del 10 dicembre 2020 a esito della quale è stato approvato il presente Comunicato, gli organi delegati hanno altresì illustrato ai

Consiglieri, al solo fine di avviare un'attività di riflessione e di studio, talune possibili linee di sviluppo dell'Emittente, destinate a orientare i lavori propedeutici all'aggiornamento del Piano Industriale, atteso per il primo semestre del 2021. Per informazioni in merito a tale illustrazione, si rinvia al precedente Paragrafo 3.2.

Fermo quanto precede, non vi sono informazioni ulteriori sull'andamento recente e sulle prospettive dell'Emittente, rispetto a quanto indicato nella Sezione B, Paragrafo B.2.5, del Documento di Offerta, nella relazione finanziaria semestrale di Nova RE al 30 giugno 2020 e nel precedente Paragrafo 5.1.

## 6 CONCLUSIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione, alla luce delle proprie valutazioni, anche tenuto conto di quanto espresso dai Consiglieri Indipendenti e dei contenuti del Parere dell'Esperto Indipendente, ritiene che il Corrispettivo di Euro 2,36 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta sia **congruo** da un punto di vista finanziario, posto che lo stesso risulta contenuto all'interno degli intervalli di valore individuati in applicazione delle metodologie valutative utilizzate con il supporto dell'Esperto Indipendente e fermo in ogni caso quanto evidenziato nel precedente Paragrafo 3.3.3, con particolare riguardo alla comparazione con l'andamento del titolo nei periodi di riferimento considerati.

Fermo quanto precede, si ritiene che ciascun azionista destinatario dell'Offerta, al fine di effettuare le proprie autonome valutazioni, dovrebbe considerare che:

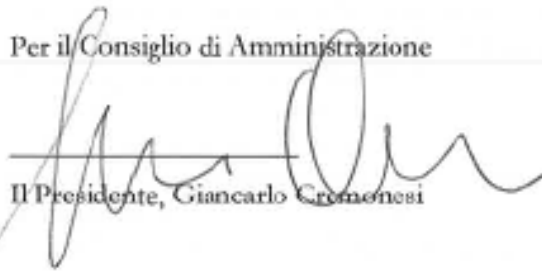
- l'Offerta non è finalizzata al *Delisting* e le Azioni continueranno, a esito dell'Offerta, a essere quotate sul MTA (fatto salvo per le Azioni possedute dall'Offerente, che non sono quotate);
- l'Offerente intende altresì preservare il mantenimento del regime SIIQ in capo a Nova RE;
- CPI Property Group è una società con strumenti finanziari quotati in vari mercati europei ed extra-europei ed è un primario operatore nel mercato immobiliare in Europa, riportando di essere a capo di un gruppo che possiede e gestisce un portafoglio immobiliare del valore stimato di circa Euro 9,8 miliardi al 30 giugno 2020 (di cui Euro 67 milioni relativi al portafoglio in Italia), di primaria qualità e altamente diversificato;
- nell'accettare l'Offerta di Sottoscrizione in data 7 ottobre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha già prima d'ora valutato con favore il primario *standing*, la comprovata solidità patrimoniale, nonché la specifica esperienza nel settore immobiliare e del *real estate* a livello internazionale dell'Offerente, ritenendo che lo stesso abbia le caratteristiche per diventare un azionista di riferimento strategico e per sostenere l'Emittente nel prospettato percorso di valorizzazione e nel perseguimento degli obiettivi di rafforzamento sottesi al Piano Industriale;
- i "programmi futuri" delineati dall'Offerente nel Documento di Offerta, incluse le eventuali operazioni di aumento di capitale ivi ipotizzate, appaiono coerenti con la strategia di sviluppo e di rafforzamento dell'Emittente in quanto sarebbero funzionali al prospettato incremento e alla diversificazione del portafoglio immobiliare dell'Emittente e potrebbero altresì contribuire, a seconda delle caratteristiche che saranno valutate in concreto nel migliore interesse della Società,

anche all'allargamento della base azionaria di quest'ultima e ad attrarre investitori istituzionali, con potenziali benefici per tutti gli *stakeholder*.

Si precisa, in ogni caso, che la convenienza economica dell'adesione all'Offerta dovrà essere valutata dal singolo azionista all'atto dell'adesione, sulla base delle informazioni contenute nel Documento di Offerta e tenendo conto di tutto quanto sopra esposto, inclusi il Parere dei Consiglieri Indipendenti, il Parere dell'Esperto ivi accluso.

Roma, 10 dicembre 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Giancarlo Cromonesi', written over a horizontal line.

Il Presidente, Giancarlo Cromonesi

**Allegato 1**

**Parere dei Consiglieri Indipendenti**

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

*ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999,  
come successivamente modificato e integrato, relativo alla*

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO OBBLIGATORIA TOTALITARIA PROMOSSA DA CPI PROPERTY GROUP S.A. AI SENSI DEGLI ARTT. 102, 106, COMMA 1, E 109 DEL DECRETO LEGISLATIVO 24 FEBBRAIO 1998, N. 58, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO

\* \* \* \* \*

### 1. PREMESSA

L'operazione consiste in un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria (l'"Offerta" ovvero l'"OPA") promossa da CPI Property Group S.A. (l'"Offerente" ovvero "CPI Property Group"), ai sensi e per gli effetti degli artt. 102, 106, comma 1, e 109 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 ("TUF"), nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "Regolamento Emittenti"), e avente a oggetto le azioni ordinarie (le "Azioni" e, ciascuna di esse, una "Azione") di Nova RE SHQ S.p.A. (l'"Emittente" ovvero la "Società" ovvero "Nova RE"). L'Offerta ha a oggetto tutte le Azioni della Società, dedotte le n. 11.012.555 Azioni già nella titolarità dell'Offerente e le n. 38.205 Azioni proprie detenute dall'Emittente.

Il Signor Radovan Vitek, in quanto soggetto che controlla indirettamente (per il tramite di CPIPG Holding S.à r.l., Efimacor S.à r.l., Ravento S.à r.l. e Whislow Equities Ltd.) CPI Property Group, con una partecipazione complessivamente pari al 90,7% del relativo capitale sociale, agisce di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti dell'art. 101-bis, comma 4-bis, lett. b), del TUF. Radovan Vitek è pertanto solidalmente responsabile per le obbligazioni nascenti dall'Offerta nei confronti dei terzi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 109 del TUF.

In data 4 novembre 2020, l'Offerente ha reso noto a CONSOB e al mercato il verificarsi dei presupposti giuridici per il sorgere dell'obbligo di promuovere l'OPA, attraverso comunicazione diffusa a cura di Nova RE in nome e per conto dell'Offerente ai sensi e per gli effetti dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37, comma 1, del Regolamento Emittenti (la "Comunicazione dell'Offerente"). In particolare, con la Comunicazione dell'Offerente, CPI Property Group ha reso noto che l'obbligo di promuovere l'Offerta consegue alla sottoscrizione e all'acquisto, da parte dell'Offerente, di n. 11.012.555 Azioni di Nova RE di nuova emissione, pari al 50% più una Azione del capitale sociale (la "Partecipazione dell'Offerente"), rivenienti dall'aumento di capitale sociale per complessivi Euro 25.989.629,80, con esclusione del diritto di opzione in quanto riservato a CPI Property Group, deliberato dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE in data 29 ottobre 2020, in esercizio parziale della delega conferita, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Nova RE del 27 agosto 2020 (l'"Aumento di Capitale").

In data 23 novembre 2020, con comunicato diffuso a cura di Nova RE in nome e per conto dell'Offerente ai sensi dell'art. 102, comma 3, del TUF e dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti, l'Offerente ha reso noto di avere depositato presso CONSOB il documento di offerta relativo all'OPA (il "Documento di Offerta").

In data 9 dicembre 2020, CONSOB, con delibera n. 21620, ha approvato il Documento di Offerta ai sensi dell'art. 102, comma 4, del TUF.

\* \* \*

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

Ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione di Nova RE è tenuto a diffondere un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione sull'Offerta medesima (il "Comunicato dell'Emittente").

Inoltre, l'OPA ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 39-*bis*, comma 1, lett. a), punto 1), del Regolamento Emittenti e, pertanto, prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, gli amministratori indipendenti di Nova RE non correlati all'Offerente sono chiamati a redigere un parere motivato contenente le loro valutazioni sull'OPA e sulla congruità del corrispettivo offerto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 39-*bis*, comma 2, del Regolamento Emittenti (il "Parere").

## 2. FINALITÀ E LIMITAZIONI DEL PARERE

Il Parere intende contribuire all'assunzione, da parte degli azionisti di Nova RE, di una scelta informata in relazione all'OPA, sia dal punto di vista della congruità del corrispettivo, sia in relazione all'Offerta nel suo complesso.

Si precisa, in ogni caso, che il Parere viene redatto esclusivamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti e viene messo a disposizione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ai fini del rilascio, da parte di quest'ultimo, del successivo Comunicato dell'Emittente. Il Parere non sostituisce in alcun modo il Comunicato dell'Emittente né il Documento di Offerta, non costituisce in alcun modo, né può essere inteso come, una raccomandazione ad aderire o non aderire all'OPA e non esonera ciascun azionista di Nova RE dal valutare in maniera autonoma l'Offerta medesima e i suoi contenuti.

Pertanto, per una compiuta e integrale conoscenza dei presupposti, termini e condizioni dell'Offerta, occorre fare esclusivo riferimento al Documento di Offerta pubblicato e messo a disposizione da CPI Property Group ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Una copia del Documento di Offerta di CPI Property Group è disponibile per la consultazione sul sito *internet* [www.cpiinvestments.it](http://www.cpiinvestments.it), sezione "Corporate Governance - Offerta Pubblica di Acquisto - Documenti OPA CPI Property Group 2020".

## 3. ATTIVITÀ DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

### 3.1 Amministratori Indipendenti che hanno partecipato alla redazione del Parere

Alla predisposizione e successiva approvazione del Parere hanno concorso i seguenti amministratori di Nova RE, tutti muniti dei requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 147-*ter*, comma 4, del TUF e dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina, predisposto dal Comitato per la *Corporate Governance* per le società quotate di Borsa Italiana S.p.A. ("Borsa Italiana") e che rappresentano la totalità degli amministratori indipendenti di Nova RE in carica alla data del presente Parere:

- (i) Andrea Maria Azzaro;
- (ii) Gian Marco Committeri; e
- (iii) Serena La Torre,

i quali hanno preventivamente verificato di non trovarsi in alcuna situazione di correlazione con l'Offerente ai



fini dell'articolo 39-*bis*, comma 2, del Regolamento Emittenti (congiuntamente, gli "Amministratori Indipendenti").

### 3.2 Documentazione esaminata

Ai fini della redazione del presente Parere, gli Amministratori Indipendenti hanno esaminato la seguente documentazione:

- (i) la Comunicazione dell'Offerente diffusa da CPI Property Group in data 4 novembre 2020, con la quale l'Offerente ha reso noto a CONSOB e al mercato il sorgere dell'obbligo di promuovere l'Offerta ai sensi e per gli effetti degli artt. 102, 106, comma 1, e 109 del TUF;
- (ii) il Documento di Offerta, presentato dall'Offerente a CONSOB in data 23 novembre 2020 e trasmesso all'Emittente, da ultimo, in data 9 dicembre 2020, come modificato per effetto dell'istruttoria di CONSOB;
- (iii) la *Fairness Opinion*, rilasciata in data 10 dicembre 2020 dall'Esperto Indipendente.

### 3.3 *Fairness Opinion*

#### 3.3.1 Nominia dell'Esperto Indipendente

In data 20 novembre 2020, in applicazione di rigorosi criteri quali competenze professionali, reputazione sul mercato e *independence*, gli Amministratori Indipendenti hanno deciso di avvalersi della facoltà, prevista dall'art. 39-*bis*, comma 2, del Regolamento Emittenti, di nominare un *advisor* indipendente, indicando alla Società Studio Laghi S.r.l. ("Esperto Indipendente"), al quale è stato conferito un apposito incarico al fine di rilasciare, in favore degli stessi Amministratori Indipendenti, una c.d. *fairness opinion* sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del corrispettivo offerto da CPI Property Group (la "*Fairness Opinion*"). Ai sensi dell'incarico, la *Fairness Opinion* può essere condivisa con l'intero Consiglio di Amministrazione, che potrà fare proprie le conclusioni della stessa ai fini delle valutazioni finalizzate al rilascio del Comunicato dell'Emittente.

L'Esperto Indipendente ha, altresì, rilasciato specifiche dichiarazioni in merito all'assenza di circostanze che siano suscettibili di dare luogo a situazioni di conflitto d'interessi o in ogni caso di condizionare l'autonomia di giudizio dello stesso, avuto riguardo all'Offerta e all'oggetto del suo incarico.

L'Esperto Indipendente ha svolto la propria analisi in maniera autonoma e ha reso, in data 10 dicembre 2020, la *Fairness Opinion*.

Copia della *Fairness Opinion* è acclusa al presente Parere *sub Allegato A*.

#### 3.3.2 Metodologie di valutazione adottate dall'Esperto Indipendente e sintesi dei risultati

Nel rinvio alla *Fairness Opinion* per una descrizione più approfondita delle metodologie utilizzate e delle analisi effettuate nell'ambito dell'applicazione di ciascuna di esse, si riporta di seguito una sintesi di tali metodologie e dei risultati a cui l'Esperto Indipendente è pervenuto ad esito delle analisi.

Al fine della valutazione della congruità del Corrispettivo (come di seguito definito), l'Esperto Indipendente ha illustrato che la *Fairness Opinion* è stata resa avendo riferimento a metodologie di analisi finanziaria e di valutazione usate nella prassi professionale. Ciascuna metodologia utilizzata presenta limiti specifici e di conseguenza la

Pagina | >>

*Fairness Opinion* è stata predisposta dall'Esperto Indipendente sulla base di un processo di valutazione complessivo e non sulla base dell'utilizzo di una sola delle diverse metodologie di analisi e valutazione adottate.

In particolare, ai fini dell'elaborazione delle risultanze della *Fairness Opinion*, determinate avendo a riferimento, quale data convenzionale cui riferire le analisi condotte, il 2 novembre 2020, ultimo giorno di scambio del titolo dell'Emittente antecedente la Comunicazione dell'Offerente, l'Esperto Indipendente ha adottato le seguenti metodologie valutative:

a) *Metodo delle quotazioni di borsa*

L'analisi è stata svolta dall'Esperto Indipendente avendo riferimento all'andamento del prezzo ufficiale delle Azioni ordinarie del titolo Nova RE osservato negli ultimi 1, 3 e 6 mesi antecedenti, rispettivamente, al 7 ottobre 2020, data di accettazione dell'offerta vincolante presentata da CPI Property Group a Nova RE e avente ad oggetto la partecipazione di CPI Property Group all'Aumento di Capitale, e al 4 novembre 2020, data di pubblicazione della Comunicazione dell'Offerente.

Come rappresentato dall'Esperto Indipendente, la scelta del periodo temporale di riferimento è stata effettuata considerando il *trade off* esistente tra la necessità di attenuare l'impatto sulle statistiche di eventuali volatilità di breve periodo – che comporta l'ampliamento della finestra temporale da considerare – e la necessità di riflettere le quotazioni della società da valutare e in generale le condizioni di mercato più recenti – che comporta la riduzione della finestra temporale da considerare. Nel caso di specie, l'Esperto Indipendente ha rappresentato che il riferimento a un arco temporale di 6 mesi trova ulteriore spiegazione nell'esigenza di ricomprendere in tutti gli intervalli temporali selezionati gli effetti legati all'emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del Covid-19 che, con particolare riferimento al mercato immobiliare direzionale e *retail*, sembrerebbero potere presentare un impatto di tipo strutturale o, comunque, un'incidenza di non breve termine sui valori e sui rendimenti degli *asset* immobiliari.

Il *range* di valutazione per Nova RE è stato ottenuto dall'Esperto Indipendente considerando i valori minimi e massimi tra i prezzi di borsa della Società, ponderati per i volumi osservati, negli ultimi 1, 3 e 6 mesi antecedenti data di pubblicazione della Comunicazione dell'Offerente. Il *range* risulta compreso tra Euro 2,39 ed Euro 2,57 per Azione, come evidenziato nella tabella che segue.

Periodo	Media Semplice	Media Ponderata*
1 mese	2,41	2,39
3 mesi	2,54	2,52
6 mesi	2,60	2,57

*Valori calcolati a partire dal 2 novembre 2020*

\* Ponderazione effettuata in base ai volumi giornalieri (valori minimo e massimo evidenziati in grassetto)

Si segnala che, in applicazione di tale metodo, l'Esperto Indipendente dà atto che il Corrispettivo presenta uno sconto rispetto all'andamento di mercato del titolo nel periodo esaminato.

b) Metodo dei multipli di mercato

La stima è stata effettuata dall'Esperto Indipendente adottando un multiplo P/EPRA NAV o P/EPRA NNNNAV determinato sulla base di un campione di imprese comparabili a Nova RE. La scelta del multiplo trova ragione nel fatto che trattasi di moltiplicatore tipicamente impiegato nella prassi valutativa di società immobiliari; il campione selezionato è stato definito dall'Esperto Indipendente avuto riguardo a un insieme di società comparabili a Nova RE, anche tenuto conto delle analisi condotte dalla Società nel Piano Industriale (come di seguito definito), di quanto contenuto nel parere di congruità rilasciato in data 7 ottobre 2020 da Intermondo Sim S.p.A. e del campione utilizzato da parte dell'Offerente nel Documento di Offerta per le proprie considerazioni valutative.

L'applicazione di tale metodologia ha condotto l'Esperto Indipendente alla stima di un intervallo del valore per Azione di Nova RE compreso tra Euro 2,34 ed Euro 2,50 avuto riguardo ai valori medi rispetto ai multipli di mercato esaminati (rispettivamente, P/EPRA NAV e P/EPRA NNNNAV).

c) Metodo della somma delle parti (Sum of Parts, o "SoP")

Il metodo della somma delle parti è stato utilizzato dall'Esperto Indipendente in considerazione della circostanza che Nova RE, oltre a detenere il patrimonio immobiliare, sostiene una serie di costi che, sul piano dell'analisi economico-aziendale, riconducono la società al tipo delle *holding* immobiliari.

In particolare, ai fini valutativi, due grandezze concorrono alla determinazione del valore della Società: (a) il valore netto di mercato dei complessi immobiliari (NAV) pari al valore lordo degli *asset* al netto dell'indebitamento finanziario riferibile agli stessi; (b) gli "*holding cost*", ovvero il valore capitalizzato in perpetuo dei costi medi di *holding* sostenuti dalla Società (1).

L'applicazione di tale metodologia ha condotto l'Esperto Indipendente alla stima di un intervallo del valore per Azione di Nova Re compreso tra Euro 2,27 ed Euro 2,91 avuto riguardo ai diversi tassi di capitalizzazione degli *holding cost* esaminati (si veda nota n. 1).

L'Esperto Indipendente, al fine di poter esprimere un giudizio valutativo, ha ritenuto altresì opportuno effettuare taluni ulteriori approfondimenti valutativi condotti avendo riferimento ad operazioni comparabili effettuate nel mercato successivamente alla crisi pandemica da Covid-19, avuto riguardo a complessi aziendali che presentano una specificità di *business* tale da escludere l'utilizzo di metodi di natura finanziaria basati su flussi di cassa attesi come nel caso di Nova RE.

Sempre al fine di esprimere il giudizio valutativo, l'Esperto Indipendente ha altresì analizzato la liquidità del titolo Nova RE. L'Esperto Indipendente ha segnalato che le analisi condotte sul titolo azionario ne evidenziano una scarsa "liquidabilità", ove si consideri che le quantità medie trattate giornalmente rispetto al flottante nell'ultimo anno risultano di ammontare assai contenuto sia in termini assoluti, sia in termini relativi rispetto ad un paniere di società comparabili a Nova RE.

(1) Analisi condotta dall'Esperto Indipendente assumendo a) un tasso di effetto fiscale; b) gli *holding cost* sono stati capitalizzati in perpetuo ad un tasso compreso tra il 9% e l'11%. Tale stima assume anche il valore del c.d. "*holding discount*".

All'esito delle analisi effettuate, l'Esperto Indipendente, tenuto conto del complesso delle relative risultanze, dato atto che le metodologie valutative adottate ai fini dell'espressione del giudizio sulla congruità del Corrispettivo (e i singoli parametri utilizzati ai fini dell'applicazione delle stesse) costituiscono parte inscindibile di un processo unitario volto all'individuazione dell'intervallo di valori che, in sintesi ragionata, in un determinato momento temporale, anche tenuto conto degli andamenti di mercato, ritiene possa esprimere il *range* del valore per Azione di Nova RE, ha rappresentato che:

- i) il Corrispettivo è inferiore rispetto al valore della Società desumibile dall'analisi dei prezzi medi ponderati per i volumi delle quotazioni di borsa del relativo titolo azionario riferite agli ultimi 1, 3 e 6 mesi; pertanto il Corrispettivo presenta uno sconto rispetto all'andamento di mercato nell'arco di tempo oggetto di analisi <sup>(\*)</sup>; tale differenziale peraltro diminuisce tanto più ci si pone in un intervallo temporale rappresentativo dei recenti prezzi di mercato che riflettono le dinamiche economico e finanziarie riscontrate nei mesi recenti (periodo marzo – novembre 2020) oltre che del più generale contesto socio-economico, con particolare riferimento alla porzione di settore immobiliare in cui opera Nova RE;
- ii) il Corrispettivo risulta compreso nel *range* di valori della Società calcolati con il metodo dei multipli di mercato (*range* individuato avuto riguardo ai valori medi dei multipli P/EPRA NAV e P/EPRA NNNNAV relativi alle rilevazioni al 30 giugno 2020) e, più precisamente, allineato all'estremo inferiore di tale intervallo;
- iii) il Corrispettivo dell'Offerta risulta compreso nel *range* di valori della Società calcolati con il metodo della somma delle parti e, più precisamente, allineato all'estremo inferiore di tale intervallo.

L'Esperto Indipendente ha rilevato, inoltre, che il titolo Nova RE presenta una scarsa liquidabilità e che l'Emitteente opera in un settore le cui prospettive appaiono difficilmente prevedibili, posto che la pandemia potrebbe incidere sullo stesso in una modalità che potrebbe anche rivelarsi strutturale; aspetti questi che debbono essere considerati in un giudizio, necessariamente di sintesi, sulla congruità del prezzo offerto in sede di una Offerta i cui termini e condizioni di esercizio sono riferiti all'intero flottante ma circoscritti ad un definito ambito temporale.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, tenuto conto delle caratteristiche dell'Offerta, delle risultanze delle metodologie valutative adottate e delle ulteriori analisi effettuate, l'Esperto Indipendente ha concluso che l'Offerta proposta agli azionisti della Società secondo i termini del Documento di Offerta sia congrua dal punto di vista finanziario.

### 3.4 Attività istruttoria e approvazione del Parere

Accertata la sussistenza dei presupposti per il rilascio del Parere, gli Amministratori Indipendenti hanno compiuto la seguente attività istruttoria propedeutica alla redazione del Parere, costituita da confronti e interlocuzioni.

In particolare, si segnalano:

- (i) la riunione del 27 novembre 2020, alla quale erano presenti, a mezzo di collegamento per audio-conferenza, tutti gli Amministratori Indipendenti, i quali hanno formalmente avviato la propria istruttoria, discutendo i contenuti dell'Offerta, sulla base della prima bozza del Documento di Offerta ricevuta dall'Offerente,

(\*) L'Esperto Indipendente spiega, altresì, che anche riferimento al medesimo arco temporale il Corrispettivo presenta un premio rispetto al prezzo unitario massimo per fatto agenziale del titolo Nova RE nel corso dell'ultimo mese.



nonché organizzato le attività da porre in essere ai fini del rilascio del Parere e definito una prima ipotesi della relativa tempistica, condivisa anche con l'Esperto Indipendente;

- (ii) la sessione di confronto, a mezzo di collegamento per audio-conferenza, con rappresentanti dell'Esperto Indipendente del 4 dicembre 2020, nel corso della quale (a) l'Esperto Indipendente ha fornito una analitica ed esaustiva illustrazione delle metodologie utilizzate e dei criteri di valutazione applicati ai fini della redazione della *Fairness Opinion*; (b) sono stati analizzati e commentati i contenuti della bozza preliminare di *Fairness Opinion* messa a disposizione dallo stesso Esperto Indipendente; e (c) gli Amministratori Indipendenti hanno formulato osservazioni preliminari e richieste di chiarimento e di approfondimento in merito ai contenuti preliminari della stessa;
- (iii) la riunione tenutasi nella stessa data del 4 dicembre 2020, alla quale erano presenti, a mezzo di collegamento per audio-conferenza, tutti gli Amministratori Indipendenti. Nel corso di tale riunione, nella quale sono altresì intervenuti, previo invito degli Amministratori Indipendenti, consulenti legali dello studio legale BonelliErede, gli Amministratori Indipendenti hanno formulato richieste di chiarimento e di approfondimento in merito ai contenuti preliminari della *Fairness Opinion* e condiviso e discusso valutazioni preliminari in merito alla bozza di Documento di Offerta fornita dall'Offerente;
- (iv) la riunione dell'8 dicembre 2020, alla quale erano presenti, collegati in videoconferenza, tutti gli Amministratori Indipendenti. Nel corso di tale riunione sono stati esaminati i documenti aggiornati inviati dall'Esperto Indipendente (bozza aggiornata della *Fairness Opinion* e materiale di supporto) a mezzo mail in data 7 dicembre 2020 e sono stati delineati i contenuti del Parere;
- (v) la sessione di confronto del 9 dicembre 2020, a mezzo di collegamento per audio-conferenza, con rappresentanti dell'Esperto Indipendente e con i consulenti legali dello studio legale BonelliErede in cui sono stati ulteriormente esaminati alcuni aspetti della *Fairness Opinion* e precisati i contenuti del Parere;
- (vi) la riunione del 10 dicembre 2020, alla quale erano presenti tutti gli Amministratori Indipendenti, nel corso della quale, preso atto dei contenuti finali del Documento di Offerta approvato da CONSOB in data 9 dicembre 2020 e della versione definitiva della *Fairness Opinion* sottoscritta e rilasciata dall'Esperto Indipendente nella stessa data del 10 dicembre 2020, sono stati esaminati e valutati i risultati delle analisi dell'Esperto Indipendente e, dopo approfondita discussione, il Parere è stato approvato all'unanimità.

#### 4. ELEMENTI ESSENZIALI DELL'OPA

##### 4.1 Caratteristiche dell'OPA

Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta:

- (i) l'OPA è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria, promossa ai sensi e per gli effetti degli articoli 102, 106, comma 1, e 109 del TUF. L'Offerta, in quanto obbligatoria ai sensi dell'art. 106, comma 1, del TUF, non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia. In particolare, l'Offerta non è condizionata al raggiungimento di una soglia minima di adesioni ed è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari di Azioni Oggetto dell'Offerta (come di seguito definite). Non sussistono, inoltre, condizioni di efficacia dell'Offerta dettate dalla legge;
- (ii) l'OPA è promossa esclusivamente in Italia e ha a oggetto la totalità del capitale sociale dell'Emittente, dedotte

Pagina | 7

le n. 11.012.555 Azioni già nella titolarità dell'Offerente (pari al 50% più una Azione del capitale sociale di Nova RE e non ammesse a quotazione sul Mercato Telematico Azionario ("MTA") organizzato e gestito da Borsa Italiana), e le n. 38.205 Azioni proprie detenute dall'Emittente (pari allo 0,17% circa del capitale sociale dell'Emittente) (le "Azioni Oggetto dell'Offerta");

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

#### 4.2 Motivazioni e finalità dell'OPA

Con riguardo alle motivazioni e finalità dell'OPA, nel Documento di Offerta si rappresenta che l'OPA è finalizzata ad adempiere agli obblighi di cui all'art. 106 del TUF e non ha la finalità di ottenere la revoca delle Azioni dalla quotazione sul MTA (il "*Delisting*"). A tale riguardo, l'Offerente ha precisato che l'obiettivo del mantenimento della quotazione delle Azioni di Nova RE sarà perseguito, ove necessario ad esito dell'Offerta, mediante il ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

L'Offerente ha inoltre dichiarato che:

- (i) nel caso in cui, a seguito dell'Offerta - ivi inclusa l'eventuale riapertura dei termini (ossia l'eventuale riapertura del periodo di adesione per cinque giorni di borsa aperta, ai sensi dell'art. 40-*bis* del Regolamento Emittenti, e, precisamente, per le sedute del 18, 19, 20, 21 e 22 gennaio 2021; di seguito, la "Riapertura dei Termini") - l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta, una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale ordinario dell'Emittente, lo stesso provvederà, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, a ripristinare, entro novanta giorni, un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, secondo le modalità che verranno ritenute più opportune alla luce, *inter alia*, delle condizioni di mercato;
- (ii) nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, pur dovendo adempiere all'obbligo di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF: (a) lo stesso non si avvarrà del diritto, ai sensi dell'art. 111 del TUF, di acquistare le residue Azioni ordinarie in circolazione; (b) successivamente all'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF, ove necessario, lo stesso intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare un regolare andamento delle negoziazioni;
- (iii) in occasione della diffusione del comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta, che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti (la "Comunicazione sui Risultati dell'Offerta"), e - ove ricorrano i presupposti - della eventuale diffusione del comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta all'esito della Riapertura dei Termini, che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, all'esito della eventuale Riapertura dei Termini (la "Comunicazione sui Risultati dell'Offerta ad Esito della Riapertura dei Termini"), l'Offerente renderà noti il verificarsi dei presupposti di cui all'art. 108, comma 1, del TUF e le modalità per il ripristino del flottante, che potrà aver luogo, a titolo esemplificativo, mediante cessioni di azioni, *Accelerated Book Build-up* (ABB), aumenti di capitale con parziale o totale esclusione del diritto di opzione riservati a soggetti diversi da azionisti che detengano partecipazioni rilevanti ai sensi dell'art. 120 del TUF;
- (iv) alla data di approvazione del Documento di Offerta da parte di CONSOB, vale a dire il 9 dicembre 2020 (la

"Data del Documento di Offerta") non esistono accordi in relazione al ripristino del flottante e l'Offerente comunicherà in dettaglio le modalità per la ricostituzione del flottante non appena possibile, una volta determinate, successivamente alla conoscenza dei risultati dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF;

- (v) lo stesso Offerente intende mantenere, in capo a Nova RE, il regime tributario speciale applicabile alle SIQ (*società di investimento immobiliare quotate*), legato sia al mantenimento dello *status* di quotata, sia alla sussistenza dei requisiti di partecipazione di cui alla Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come successivamente modificata e integrata (la "Legge Finanziaria 2007") e, a tale riguardo, l'Offerente ha reso noto che:
- l'obiettivo del mantenimento del requisito SIQ sarà perseguito sia mediante il ripristino del flottante (come indicato al precedente punto), sia con modalità (quali, ad esempio cessioni di Azioni, *Accelerated Book Building (ABB)*, aumenti di capitale con effetti diluitivi rispetto alla partecipazione detenuta ad esito dell'Offerta dall'Offerente) che consentano di far sì che l'Offerente non 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);
  - lo stesso Offerente prenderà in considerazione la possibilità di vendere parte delle proprie Azioni di Nova RE sul mercato o di approvare futuri aumenti di capitale in Nova RE riservati agli attuali azionisti (non esercitando i propri diritti di opzione) e/o a investitori istituzionali terzi (non collegati al Gruppo CPI, come di seguito definito, o a Nova RE);
  - le possibili modalità per il mantenimento del requisito SIQ saranno rese note, a titolo esemplificativo, in occasione della diffusione della Comunicazione sui Risultati dell'Offerta e/o della eventuale Comunicazione sui Risultati dell'Offerta ad Esito della Riapertura dei Termini;
  - alla Data del Documento di Offerta, non esistono accordi in merito alle eventuali operazioni di cui sopra. Successivamente alla chiusura dell'Offerta, l'Offerente comunicherà in dettaglio dette modalità, una volta determinate, ove se ne verificassero i presupposti;
- (vi) l'obiettivo strategico dell'Offerente è quello di rendere Nova RE la piattaforma per gli investimenti attuali e futuri dello stesso in Italia;
- (vii) il *management team* di Nova RE è dotato di esperienza e capacità nel settore e, a questo riguardo, beneficerà dell'organizzazione, delle risorse, del supporto e delle competenze dell'Offerente;
- (viii) mediante la partecipazione in Nova RE, l'Offerente, che al 30 giugno 2020 vanta un solido *track record* in Italia identificabile con un portafoglio immobiliare del valore di Euro 67 milioni, potrà considerare di effettuare ulteriori investimenti in Italia, ove ritiene di poter creare valore;
- (ix) CPI Property Group, unitamente alle società dalla stessa controllate (il "Gruppo CPI"), ricerca altre opportunità di investimento sul mercato italiano, che potrebbero essere, in tutto o in parte, consolidate nella piattaforma dell'Emittente, il quale, pertanto, potrebbe in futuro detenere e gestire beni di nuova acquisizione in Italia nell'ambito del Gruppo CPI;
- (x) lo stesso Offerente ha preso atto delle linee guida del piano industriale dell'Emittente per il periodo 2020-2024, comunicato al mercato il 21 novembre 2019 (*Nova Re 2020 Sailing Post Plan*)(il "Piano Industriale"), il



quale prevede aumenti di capitale per massimi Euro 100 milioni;

- (xi) a proprio giudizio, affinché Nova RE possa diventare un vero e proprio *player* sul mercato di riferimento, quest'ultima dovrebbe raggiungere, almeno nei successivi due anni, un NAV non inferiore a Euro 400 milioni con rapporto prestito/valore (*loan to value*) non superiore al 50% e, quindi, un GAV (*gross asset value*) di circa Euro 800 milioni. A tal fine, CPI Property Group valuterà l'ipotesi di un possibile futuro conferimento in natura in Nova RE, nell'ambito di uno o più aumenti di capitale sociale, di alcuni *asset* in linea con la sua strategia, per un importo comunque fino ad Euro 350 milioni; tali aumenti si aggiungerebbero agli aumenti di capitale già comunicati da Nova RE nel Piano Industriale;
- (xii) nei prossimi due anni, potrebbero essere effettuati, con il supporto – in termini, in particolare, sia di notorietà nel settore di riferimento, sia di voto favorevole – di CPI Property Group, anche ulteriori aumenti di capitale in Nova RE, che unitamente agli aumenti di capitale previsti dal Piano Industriale e agli aumenti di capitale sociale in natura di cui sopra potrebbero portare il GAV (*gross asset value*) a oltre Euro 1,5 miliardi, al fine di mettere l'Emitente in una posizione di mercato in linea con i suoi *peers* che operano a livello italiano ed europeo;
- (xiii) le eventuali operazioni di aumento di capitale per il raggiungimento degli obiettivi che precedono saranno attuate anche con il coinvolgimento di investitori terzi, diversi da CPI Property Group, al fine di mantenere la quota di partecipazione detenuta dall'Offerente nel capitale di Nova RE sotto la soglia del 60%, onde consentire il mantenimento della qualifica di SIQ. A tal fine, coerentemente con le attuali caratteristiche del mercato dei Reits/ delle SIQ in Italia e a livello europeo, le eventuali operazioni di aumento di capitale saranno rivolte principalmente ad investitori istituzionali, con possibilità di conferimento in natura nel capitale di Nova RE di *asset* aventi caratteristiche in linea con la strategia e *Asset Allocation* definite di volta in volta nell'ambito del piano industriale di Nova RE. Tutti i conferimenti in natura dovranno corrispondere anche a specifiche caratteristiche economiche in modo da allineare il profilo finanziario e gestionale di Nova RE con i principali *peers* del segmento Reits/ SIQ sia in ambito italiano che europeo;
- (xiv) alla Data del Documento di Offerta non sono in corso né sono stati raggiunti accordi con terzi in merito a quanto precede.

Per ulteriori informazioni, si veda la Sezione G del Documento di Offerta.

#### 4.3 Corrispettivo e controvalore complessivo dell'OPA

Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta:

- (i) l'Offerente pagherà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo pari a Euro 2,36 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta (il "Corrispettivo");
- (ii) l'Offerente ha dichiarato che il Corrispettivo è stato fissato conformemente a quanto disposto dall'art. 106, comma 2, del TUI e che lo stesso coincide con il corrispettivo pagato dall'Offerente nell'ambito dell'Aumento di Capitale, pari ad Euro 2,36 per ciascuna Azione, non essendoci stati, da parte dell'Offerente e/o delle persone che agiscono di concerto con esso, ulteriori acquisti di Azioni nei dodici mesi anteriori al Comunicato dell'Offerente;
- (iii) l'ammontare del corrispettivo, offerto in data 2 ottobre 2020 ai fini della sottoscrizione dell'Aumento di

Capitale di Nova RE, nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020, è stato determinato da CPI Property Group sulla base di un'analisi condotta in piena autonomia, prendendo in considerazione, in particolare, materiali ed informazioni pubblicamente disponibili rielaborati dall'Offerente in modo indipendente. In particolare, l'Offerente ha determinato il corrispettivo offerto nell'ambito del sondaggio promosso dall'Emittente nei primi mesi del 2020 sulla base delle condizioni di mercato prevalenti, dei risultati finanziari dell'Emittente e sulla base delle linee guida del Piano Industriale, come comunicate dall'Emittente al mercato in data 21 novembre 2019;

- (iv) nella definizione del suddetto corrispettivo, l'Offerente non si è avvalso di, né ha ottenuto perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso;
- (v) il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo e del numero massimo complessivo delle Azioni Oggetto dell'Offerta, e pari a Euro 25.899.463,64 (l'“Esborso Massimo”).

Per completezza di informazione, si precisa che il corrispettivo offerto da CPI Property Group in data 2 ottobre 2020 per la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, che è pari al Corrispettivo dell'Offerta, è stato ritenuto congruo dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE, riunitosi il 7 ottobre 2020, che si è avvalso in tale sede del parere di congruità rilasciato in pari data da un primario *advisor* finanziario indipendente, Intermonte Sim S.p.A. Copia del suddetto parere e della relativa appendice recante taluni elementi di dettaglio in merito alle analisi valutative svolte è disponibile per la consultazione sul sito internet [www.novare.it](http://www.novare.it), sezione “Corporate Governance - Documenti societari”.

Per ulteriori informazioni in merito alla determinazione del Corrispettivo da parte dell'Offerente, si rinvia alla Sezione E del Documento di Offerta.

#### 4.4 Modalità di finanziamento e garanzia di esatto adempimento

Con riguardo alle modalità di finanziamento dell'OPA e alla garanzia di esatto adempimento degli obblighi connessi al pagamento dell'Esborso Massimo, nel Documento di Offerta si rappresenta che:

- (i) l'Offerente intende far fronte alla copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli obblighi di pagamento connessi all'Offerta, ivi inclusi gli obblighi di acquisto ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 2 del TUF, calcolato in ipotesi di adesione totale all'Offerta sulla base del numero massimo delle Azioni Oggetto dell'Offerta - e, quindi, non superiore all'Esborso Massimo - facendo ricorso a mezzi propri, senza procedere ad indebitamento finanziario;
- (ii) in data 9 dicembre 2020, HSBC Continental Europe, Italy ha rilasciato a favore dell'Offerente una garanzia di esatto adempimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti.

Per ulteriori informazioni, si veda la Sezione G del Documento di Offerta.

## 5. VALUTAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

### 5.1 Valutazioni dell'OPA

Gli Amministratori Indipendenti fanno preliminarmente constatare che:

- (i) l'Emittente, su indicazione degli Amministratori Indipendenti, ha conferito all'Esperto Indipendente l'incarico di rilasciare la *Fairness Opinion* ai sensi dell'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti;
- (ii) nello svolgimento delle attività istruttorie dagli stessi condotte in relazione all'OPA, anche sulla base della *Fairness Opinion*, gli Amministratori Indipendenti ritengono di avere esaminato gli aspetti e profili utili per l'apprezzamento dell'Offerta, la valutazione della stessa e della congruità del Corrispettivo, per le finalità del Parere;
- (iii) gli Amministratori Indipendenti, avvalendosi del complessivo lavoro istruttorio condotto, concorreranno altresì, nella loro qualità di componenti del Consiglio di Amministrazione, alle valutazioni e deliberazioni di competenza del Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Comunicato dell'Emittente.

Per completezza si segnala che, in data 13 novembre 2020 l'Emittente, in considerazione dell'acquisto del controllo di diritto di Nova RE da parte di CPI Property Group e sussistendo i presupposti per l'esercizio, da parte dell'Offerente, dell'attività di direzione e coordinamento dell'Emittente, ha adempiuto agli obblighi di comunicazione al Registro delle Imprese di cui all'art. 2497-*bis*, comma 1, del Codice Civile.

Ciò premesso, gli Amministratori Indipendenti rilevano quanto segue:

- l'Offerta non è finalizzata al *Delisting* e le Azioni continueranno, a esito dell'Offerta, a essere quotate sul MTA (fatto salvo per le Azioni possedute dall'Offerente, che alla data del presente Parere non sono quotate);
- l'Offerente intende preservare il mantenimento del regime SHQ in capo alla Società;
- CPI Property Group è una società con strumenti finanziari quotati in vari mercati europei ed extra-europei, soggetta alla supervisione della *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF) lussemburghese, e risulta uno dei leader nel mercato europeo del *real estate*, con un gruppo che possiede e gestisce un portafoglio immobiliare del valore stimato di circa Euro 9,8 miliardi al 30 giugno 2020 (di cui Euro 67 milioni relativi al portafoglio in Italia). L'oggetto sociale e il *business* dell'Emittente e dell'Offerente appaiono, dunque, tra loro complementari;
- l'Offerente ha dichiarato che intende perseguire l'obiettivo di aumento del valore, nel medio-lungo periodo, delle Azioni, contribuendo attraverso la stabilizzazione dei suoi assetti azionari, allo sviluppo delle attività di Nova RE, nella sua qualità di *holding* di investimenti, attraverso nuovi apporti di capitale, anche in natura, l'individuazione di nuove opportunità di investimento compatibili con le strategie di crescita elaborate dal *management* dell'Emittente;
- l'Offerente ha delineato i "*programmi futuri*", sulla base di quanto indicato nella Sezione G, Paragrafo G.2.2 del Documento di Offerta, in conformità alla strategia di sviluppo dell'Emittente delineata nel Piano Industriale, delle cui linee guida l'Offerente dichiara di aver preso atto; tali programmi specificano altresì ulteriormente le indicazioni programmatiche che erano contenute nell'offerta vincolante per la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale presentata dall'Offerente il 2 ottobre 2020 e accettata dal Consiglio dell'Emittente in data 7 ottobre 2020 e che era stata valutata favorevolmente dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE, e per esso anche dagli Amministratori Indipendenti;
- l'Offerente intende eseguire le operazioni di aumento di capitale anche con il coinvolgimento di

mt  
ma

investitori terzi, diversi da CPI Property Group, al fine di mantenere la quota di partecipazione detenuta dall'Offerente nel capitale di Nova RE sotto la soglia del 60% e intende così consentire il mantenimento della qualifica di SIQ, rivolgendo principalmente dette operazioni a investitori istituzionali, allo scopo di consentire a Nova RE di beneficiare dei vantaggi, derivanti dal rafforzamento e dall'allargamento della compagine azionaria, con possibili effetti positivi sulla liquidità del titolo;

- con riguardo alla liquidabilità del titolo di Nova RE e alla pandemia da Covid-19, il titolo Nova RE presenta una scarsa liquidabilità e la Società opera in un settore le cui prospettive appaiono difficilmente prevedibili, posto che la pandemia potrebbe incidere sullo stesso in una modalità che potrebbe rivelarsi strutturale anche se, per converso, il particolare periodo potrebbe anche prospettare delle opportunità di investimento.

## 5.2 Congruità del Corrispettivo e *Fairness Opinion*

Al fine di valutare la congruità del Corrispettivo, gli Amministratori Indipendenti hanno analizzato i contenuti e le conclusioni della *Fairness Opinion* dell'Esperto Indipendente, valutandone attentamente metodo, assunzioni e considerazioni conclusive.

In particolare, gli Amministratori Indipendenti (anche alla luce dei contenuti del Documento di Offerta) ritengono che l'impostazione metodologica seguita sia in linea con la prassi di mercato e coerente con l'attività valutativa richiesta.

In ogni caso si ritiene che gli azionisti oblati debbano attentamente considerare, nella valutazione della congruità del Corrispettivo, tutti i contenuti e profili dell'Offerta, tenuto conto del particolare momento storico e delle peculiari dinamiche di mercato. Nel decidere autonomamente se aderire o meno all'Offerta, gli stessi azionisti potranno valutare, fra gli altri aspetti, anche che l'Offerta non è finalizzata al *Delisting*, che l'Offerente intende mantenere fermi la quotazione sul MTA delle Azioni e lo *status* di SIQ di Nova RE, oltre, naturalmente, il possibile andamento futuro dei mercati azionari e l'impatto che l'Offerta e l'esito della stessa potranno determinare sul corso borsistico del titolo di Nova RE, nonché le prospettive della Società alla luce dei programmi futuri delineati dall'Offerente.

## 6. CONCLUSIONI

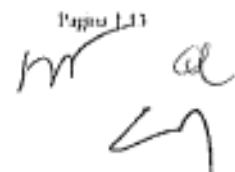
Alla luce di tutto quanto precede, gli Amministratori Indipendenti, all'unanimità:

- (i) esaminati i contenuti: (a) della Comunicazione dell'Offerente; (b) del Documento di Offerta; e (c) della *Fairness Opinion*;
- (ii) valutate le finalità del Parere e considerato che il medesimo viene reso ai sensi e per gli effetti dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti;
- (iii) preso atto delle valutazioni e considerazioni esposte nella *Fairness Opinion* e delle relative conclusioni,

ritengono il Corrispettivo offerto, pari a Euro 2,36 per Azione, congruo dal punto di vista finanziario.

Allegato A *Fairness Opinion*

\* \* \* \* \*

Pagina 111  


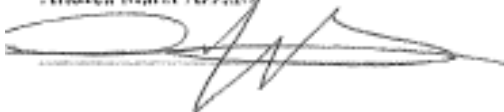
Roma, 10 dicembre 2020

**Gli Amministratori Indipendenti**

Gian Marco Corbelli



Andrea Maria Arzani



Severino La Torre



Spettabile  
Nova Re SIQ S.p.A.  
Via Zara, 28  
00198 - Roma

Alla c.a. Sigg.ri Amministratori Indipendenti

**Oggetto: parere ai sensi dell'art. 39 bis del Regolamento Emittenti Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e ss.mm.ii.**

Nel mese di novembre 2020 mi è stato richiesto dagli Amministratori Indipendenti di Nova Re SIQ S.p.A. ("Nova Re", la "Società" o l'"Emittente") di esprimere il parere (il "Parere") ai sensi dell'art. 39 bis del Regolamento Emittenti Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e ss.mm.ii. ("Regolamento Emittenti") sulla congruità, dal punto di vista finanziario, del prezzo di Euro 2,36 (il "Corrispettivo") offerto agli azionisti della Società nell'ambito dell'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria (l'"OPA") avente ad oggetto n. 10.974.349 azioni ordinarie Nova Re, corrispondenti al 49,83% del capitale sociale (l'"Offerta") comunicata in data 4 novembre 2020 (la "Data di Annuncio") ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 e ss.mm.ii. ("TUF") e ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del Regolamento Emittenti da parte di CPI Property Group S.A. ("CPI" o l'"Offerente"), secondo i termini e le condizioni specificati nella comunicazione ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37, comma 1, del Regolamento Emittenti da parte di CPI (il "Comunicato del 4 novembre 2019") e nel documento di offerta ai sensi dell'articolo 102 del TUF nella versione del 9 dicembre 2020 (il "Documento di Offerta").

L'Offerta rientra nell'ambito di una più ampia operazione iniziata nel mese di febbraio 2020 con l'avvio da parte della Società di un sondaggio di mercato, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 596/2014, per valutare l'eventuale partecipazione di investitori a un prospettato aumento del proprio capitale sociale, coerentemente con le linee guida del piano industriale della Società per il periodo 2020-2024 e con quanto comunicato al mercato in data 21 novembre 2019. In tale contesto, CPI ha dapprima partecipato al predetto sondaggio trasmettendo a Nova Re, in data 5 marzo 2020, una manifestazione di interesse non vincolante a cui, successivamente, in data 2 ottobre 2020, ha fatto seguito una offerta vincolante (l'"Offerta di Sottoscrizione") che è stata accettata dalla Società in data 7 ottobre 2020 (la "Data di Accettazione").

In particolare, CPI si è impegnata a sottoscrivere per cassa n. 11.012.555 azioni ordinarie di NovaRe emesse nell'ambito di un aumento di capitale riservato a CPI o ad altra società appartenente al medesimo gruppo, al prezzo di Euro 2,36 per azione, comprensivo di eventuale sovrapprezzo e, dunque, per un controvalore complessivo di Euro 25.989.629,80 (l'"Aumento di Capitale" o l'"Operazione").

In data 29 ottobre 2020 il Consiglio di Amministrazione di Nova Re, in esercizio parziale della delega conferita, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., dall'Assemblea degli

Azionisti del 27 agosto 2020, ha deliberato l'Aumento di Capitale che è stato poi interamente sottoscritto e versato da CPI.

L'obbligo di CPI di promuovere l'OPA consegue alla sottoscrizione da parte di CPI dell'Aumento di Capitale e alla conseguente attribuzione alla stessa CPI delle n. 11.012.555 Azioni rivenienti dallo stesso.

Il Parere è da considerarsi confidenziale e indirizzato e destinato agli Amministratori Indipendenti di Nova Re - fermo restando che potrà essere condiviso con l'intero Consiglio di Amministrazione - allo scopo di valutare i termini economici dell'operazione e non dovrà essere utilizzato come riferimento da alcun azionista della Società o altra persona, fatta esclusione per gli Amministratori Indipendenti di Nova Re.

Lo scrivente agisce per conto degli Amministratori Indipendenti e per nessun altro in relazione all'Offerta e non sarà responsabile verso altri soggetti, fatta eccezione per gli Amministratori Indipendenti di Nova Re per quanto concerne il rilascio del Parere.

Lo scrivente autorizza, sin da ora, la Società: (i) a descrivere il contenuto del Parere nel contesto del comunicato dell'Emittente relativo all'Offerta che il Consiglio di Amministrazione della Società dovrà pubblicare; (ii) ad allegare il Parere al comunicato dell'Emittente; e (iii) a trasmettere il Parere a Consob e a Borsa Italiana.

Lo scrivente precisa: (i) di non essere stato in alcun modo coinvolto nella strutturazione dell'Offerta, né nella determinazione del Corrispettivo o di alcun altro aspetto relativo all'Offerta; (ii) di essere stato incaricato esclusivamente di rendere il Parere agli Amministratori Indipendenti; (iii) di non avere rivestito, fino alla data odierna, alcun ruolo negli organi sociali di Nova Re o dell'Offerente, né in alcuna delle società controllate da Nova Re o dall'Offerente; (iv) di non avere reso, nel corso dell'ultimo quinquennio, alcuna attività professionale a favore della Società o dell'Offerente, né di società controllate da Nova Re o dall'Offerente tali da pregiudicare l'indipendenza dello scrivente.

Lo scrivente precisa inoltre che, dopo aver svolto gli opportuni approfondimenti, alla data di rilascio del Parere non sussistono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra lo stesso e: (i) Nova Re, (ii) i soggetti che la controllano, le società controllate da Nova Re o sottoposte a comune controllo, nonché gli amministratori delle società di cui ai punti (i) e (ii), che siano suscettibili di pregiudicare l'indipendenza e l'autonomia di giudizio dello scrivente.

Ai fini della redazione del Parere sono stati oggetto di esame:

- il Comunicato del 4 novembre 2020;
- il Documento di Offerta (versione 9 dicembre 2020);
- i bilanci civilistici e consolidati di Nova Re, nonché le informazioni finanziarie pubblicamente disponibili relative agli ultimi 3 esercizi (2017-2019) e al primo semestre 2020 (30 giugno 2020);

- dettagli relativi ai costi di *holding* di Nova Re relativi al periodo 2017-1H2020;
- il Piano Industriale 2020 - 2024 di Nova Re del 21 novembre 2019;
- i dati più recenti sulla struttura societaria di Nova Re;
- il documento di *fairness opinion* sull'operazione di aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione rilasciato da Intermonte Sim S.p.A. in data 7 ottobre 2020 (la "Fairness Opinion Intermonte");
- l'andamento dei prezzi registrati e le attività di negoziazione del titolo azionario di Nova Re negli ultimi 12 mesi;
- il documento predisposto dal *management* della Società contenente la "Stima di eventuali impatti sui futuri rendimenti per effetto di elementi normativi legati all'emergenza sanitaria Covid";
- ulteriori dati e informazioni messi a disposizione da Nova Re tramite scambio di *e-mail*;
- dati e informazioni reperiti sul *database* economico-finanziario Bloomberg nonché da altre fonti pubbliche;
- ogni altra informazione o elemento ritenuto utile ai fini della redazione del Parere.

Si precisa inoltre che nel corso dello svolgimento delle attività propedeutiche al rilascio del Parere sono state effettuate *conference call* con il *management* di Nova Re volti a chiarire e/o integrare la base informativa e le assunzioni poste alla base delle Proiezioni e delle stime.

3. Il Parere è stato reso sulla base dei seguenti presupposti e limitazioni:

- i dati, le informazioni e le stime considerate nel Parere non possono essere utilizzati per alcuno scopo differente da quello espressamente specificato nel Parere;
- le conclusioni alle quali lo scrivente è pervenuto nel Parere sono basate sul complesso delle analisi in esso contenute. Nessuna parte del Parere può essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza e/o per scopi differenti rispetto a quelli espressamente specificati;
- le analisi sono state effettuate sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuali e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere analisi nell'attuale contesto economico e finanziario. Nulla di quanto esposto nel Parere può essere interpretato come una garanzia o un'opinione circa il futuro andamento di Nova Re. Eventi che si verificano successivamente alla data odierna potrebbero influire sul Parere e

sulle assunzioni impiegate ai fini della sua predisposizione. Lo scrivente non assume alcun obbligo di aggiornare, correggere o ribadire la propria opinione;

- il Parere non contiene valutazioni circa il prezzo al quale, in futuro, il titolo Nova Re potrebbe essere scambiato;
- la documentazione e le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della stima sono state fornite da Nova Re. Lo scrivente non avendo effettuato alcun *audit* sui dati forniti, non risponde della completezza, accuratezza, attendibilità e rappresentatività di tali dati, documenti e informazioni; resta ferma, quindi, la responsabilità della Società per qualsiasi errore od omissione concernente tali documenti, dati e informazioni e per qualsiasi errore od omissione che dovesse emergere in sede di valutazione a seguito del loro impiego;
- si è altresì fatto affidamento, senza procedere a una verifica indipendente, sull'accuratezza e completezza delle informazioni pubblicamente disponibili impiegate per le analisi svolte;
- si è assunto che l'operazione sarà perfezionata secondo i termini e le condizioni riportate nel Comunicato del 4 novembre 2020 e nel Documento di Offerta;
- si è assunto che l'Offerente abbia i mezzi finanziari per fare fronte all'Offerta;
- si è assunto parimenti che le eventuali autorizzazioni necessarie a realizzare l'operazione siano acquisite entro le tempistiche appropriate e senza alcun pregiudizio per la Società;
- si è assunto che non si sia verificato alcun cambiamento significativo nella situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società dopo il 30 giugno 2020, data di più recente rilevanza dei dati contabili;
- si è assunto che siano state messe a disposizione di chi scrive tutte le informazioni necessarie al fine di elaborare e rendere il Parere e che non vi siano fatti o circostanze non portati a conoscenza che avrebbero reso le informazioni fornite per rilasciare il Parere non accurate o fuorvianti;
- non è stata effettuata alcuna verifica indipendente di tipo legale, fiscale, contabile, attuariale o di altro tipo sulla Società e sull'Offerta, sicché non si esprime alcun parere su tali profili;
- non è stata effettuata alcuna verifica o valutazione indipendente delle attività e delle passività della Società e delle entità da essa controllate o collegate;
- il Parere non contiene valutazioni di merito sull'Offerta rispetto ad altre operazioni alternative, né contiene valutazioni relative alla fattibilità o disponibilità di tali operazioni alternative. Il Parere non esamina le motivazioni industriali, strategiche, finanziarie o diverse sulla cui base l'Offerta è stata formulata e potrebbe essere approvata;

- la data convenzionale di riferimento delle analisi condotte ai fini del Parere è il 2 novembre 2020 (la "Data di Riferimento"), ovvero l'ultimo giorno di scambio del titolo dell'Emittente antecedente alla comunicazione al mercato da parte dell'Offerente dell'obbligo di promuovere l'Offerta ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 e ss.mm.ii. ("TUF") e ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del Regolamento Emittenti<sup>1)</sup>. Rilievi, accertamenti e valutazioni debbono, pertanto, intendersi riferiti a tale data. Si precisa che la situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società alla Data di Riferimento è stata individuata considerando la situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società al 30 giugno 2020.
4. Il Parere è stato reso avendo riferimento a metodologie di analisi finanziaria e di valutazione usate nella prassi professionale. Ciascuna metodologia utilizzata presenta limiti specifici e di conseguenza il Parere è stato predisposto sulla base di un processo di valutazione complessivo e non sulla base dell'utilizzo di una sola delle diverse metodologie di analisi e valutazione adottate. In particolare, ai fini dell'elaborazione delle risultanze del Parere, determinate avendo riferimento alla Data di Riferimento, sono state adottate le seguenti metodologie valutative:
- i) metodo delle quotazioni di borsa: è stato fatto riferimento all'andamento storico delle quotazioni del titolo azionario di Nova Re al fine di tenere conto dei trend del mercato e della Società e sono state individuate le medie ponderate per l'ammontare dei volumi di negoziazione giornalieri relative a periodi di diversa ampiezza antecedenti alla Data di Accettazione e alla Data di Annuncio;
  - ii) metodo dei multipli di mercato: la stima è stata effettuata adottando un *equity approach to evaluation* basato sull'applicazione dei multipli *Equity Value/EPRA Net Asset Value*<sup>2)</sup> ("P/EPRA NAV") e *Equity Value/EPRA Triple Net Asset Value*

<sup>1)</sup> Si precisa che sono comunque state svolte specifiche analisi avuto riferimento alla data del 6 ottobre 2020, ultimo giorno di negoziazione del titolo Nova Re prima dell'accettazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Nova Re dell'Offerta di Sottoscrizione da cui è poi scaturito, una volta completato il processo di aumento di capitale, l'obbligo di promuovere l'OPA.

<sup>2)</sup> I parametri EPRA riportati nel documento intitolato "EPRA Best Practices Recommendations" rappresentano uno dei massimi standard europei in termini di trasparenza, comparabilità e rilevanza dei principali indicatori di performance aziendali e nello specifico:

- EPRA Net Asset Value (NAV): rappresenta il *fair value* degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del complesso aziendale (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il *fair value* degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura;
- EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV): rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del complesso aziendale includendo nel calcolo il *fair value* delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.

("P/EPRA NNNAV") determinato sulla base di un campione di imprese comparabili a Nova Re.

iii) metodo della somma delle parti ("*Sum of The Parts*" o SOP): la stima è stata effettuata identificando le due principali grandezze che concorrono alla determinazione del valore di Nova Re:

- a) l'insieme di *asset* e passività che rappresentano il patrimonio immobiliare delle Società. Tale componente è stata valutata mediante l'applicazione del metodo del *Net Asset Value* (NAV) avuto riferimento al valore netto di mercato dei complessi immobiliari alla data del 30 giugno 2020;
- b) le altre attività/passività non direttamente afferenti all'attività immobiliare della Società.

Nella stima del NAV è stato tenuto conto anche degli "*holding costs*", ovvero del valore capitalizzato in perpetuo dei costi medi di *holding* sostenuti dalla Società (comprendendo in tale stima anche il c.d. "*holding discount*").

Sono stati poi condotti alcuni ulteriori approfondimenti valutativi, all'esito delle analisi condotte con le tre metodologie richiamate.

Nel seguito si illustrano brevemente le principali metodologie valutative utilizzate.

Metodo delle quotazioni di borsa. Il metodo delle quotazioni di borsa è finalizzato alla determinazione del valore di una società sulla base della capitalizzazione espressa con riferimento ai prezzi dei titoli rappresentativi di tale società, negoziati su mercati azionari regolamentati.

Nel caso di specie, l'analisi è stata svolta avendo riferimento all'andamento del prezzo ufficiale delle azioni ordinarie del titolo Nova Re osservato negli ultimi 1, 3 e 6 mesi antecedenti alla Data di Accettazione e alla Data di Annuncio.

La scelta del periodo temporale di riferimento è stata effettuata considerando il *trade-off* esistente tra la necessità di attenuare l'impatto sulle statistiche di eventuali volatilità di breve periodo - che comporta l'ampliamento della finestra temporale da considerare - e la necessità di riflettere le quotazioni della società da valutare e in generale le condizioni di mercato più recenti - che comporta la riduzione della finestra temporale da considerare. Nel caso di specie, il riferimento a un arco temporale di 6 mesi trova ulteriore spiegazione nell'esigenza di ricomprendere in tutti gli intervalli temporali selezionati gli effetti legati all'emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del Covid-19 che, con particolare riferimento al mercato immobiliare direzionale e *retail*, sembrerebbero potere presentare un impatto di tipo strutturale o, comunque, un'incidenza di non breve termine sui valori e sui rendimenti degli *asset* immobiliari.

Il *range* di valutazione per Nova Re è stato ottenuto considerando i valori minimi e massimi tra i prezzi di borsa ponderati per i volumi della Società osservati negli ultimi 1, 3 e 6 mesi antecedenti la Data di Annuncio. Il *range* risulta compreso tra € 2,39 ed € 2,57 per azione di Nova Re (cfr. Tabella 1).

6 

Tabella 1

Periodo	Media Semplice	Media Ponderata*
1 mese	2,41	2,39
3 mesi	2,54	2,52
6 mesi	2,60	2,57

Valori calcolati a partire dal 2 novembre 2020  
 \* Ponderazione effettuata in base ai valori giornalieri  
 (valori mensili e mensili avvezziati in gennaio)

Metodo dei multipli di mercato. Il metodo dei multipli di mercato è un metodo che determina il valore di un complesso aziendale sulla base del valore di mercato (eventualmente rapportato a grandezze ritenute espressive del valore d'impresa) di complessi aziendali giudicati comparabili a quello oggetto di valutazione.

Il metodo in esame si distingue in metodi fondati sull'*equity approach to valuation* e metodi basati sull'*entity approach to valuation* a seconda che la formula di valutazione sia mirata alla stima, in via diretta e immediata, del capitale proprio investito dagli azionisti (*equity*) o del capitale investito nell'attività aziendale (*firm value*). In quest'ultimo caso, la stima del valore economico si ottiene sottraendo al *firm value* il valore di mercato della posizione finanziaria netta.

Con riferimento all'approccio di tipo *equity*, si precisa che la formula di stima della valutazione del capitale economico di un complesso aziendale basata su metodi diretti è la seguente:

$$W = Mult_s \cdot k_t = \left(\frac{P}{k}\right)_s \cdot k_t$$

dove:

$W$  è il valore economico del complesso aziendale oggetto di stima;

$Mult_s$  ovvero  $\left(\frac{P}{k}\right)_s$  è il moltiplicatore costruito in relazione a un campione di imprese comparabili alla società oggetto di stima;

$k_t$  è il valore della grandezza ritenuta espressiva del valore del complesso aziendale, da individuare in coerenza con il denominatore di  $Mult_s$ .

Nel caso di specie, la stima è stata effettuata adottando un multiplo P/EPRA NAV o P/EPRA NNNAV determinato sulla base di un campione di imprese comparabili a Nova Re. La scelta del multiplo trova ragione nel fatto che trattasi di moltiplicatore tipicamente impiegato nella prassi valutativa di società immobiliari; il campione selezionato è stato definito avuto riguardo a un insieme di società comparabili a Nova

Re, anche tenuto conto delle analisi condotte dalla Società nel Piano Industriale 2020 - 2024, di quanto contenuto nella Fairness Opinion Intermonte e del campione utilizzato da parte dell'Offerente nel Documento di Offerta per le proprie considerazioni valutative.

L'applicazione di tale metodologia ha condotto alla stima di un intervallo del valore per azione di Nova Re compreso tra € 2,34 ed € 2,50 avuto riguardo ai valori medi rispetto ai multipli di mercato esaminati (rispettivamente P/EPRA NAV e P/EPRA NNNNAV).

Metodo della SoP: il metodo della somma delle parti (*Sum of Parts*, o "SoP") è stato utilizzato in considerazione della circostanza che Nova Re, oltre a detenere il patrimonio immobiliare, sostiene una serie di costi che, sul piano dell'analisi economico-aziendale, riconducono la società al tipo delle *holding* immobiliari. In particolare, ai fini valutativi, due grandezze concorrono alla determinazione del valore della Società:

- i) il valore netto di mercato dei complessi immobiliari (NAV) pari al valore lordo degli *asset* al netto dell'indebitamento finanziario a valere sugli stessi;
- ii) gli "*holding costs*", ovvero il valore capitalizzato in perpetuo dei costi medi di *holding* sostenuti dalla Società<sup>9</sup>.

L'applicazione di tale metodologia ha condotto alla stima di un intervallo del valore per azione di Nova Re compreso tra € 2,27 ed € 2,91 avuto riguardo ai valori di *holding costs* esaminati.

5. Al fine di poter esprimere un giudizio valutativo, lo scrivente ha ritenuto opportuno anche effettuare alcuni ulteriori approfondimenti valutativi condotti avendo riferimento ad operazioni comparabili effettuate nel mercato successivamente alla crisi pandemica Covid 19, avuto riguardo a complessi aziendali che presentano una specificità di *business* tale da escludere l'utilizzo di metodi di natura finanziaria basati su flussi di cassa attesi come nel caso di Nova Re.
6. Sempre al fine di esprimere il giudizio valutativo, è stata presa in considerazione la liquidità del titolo Nova Re. A tale riguardo, si segnala che le analisi condotte sul titolo azionario ne evidenziano una scarsa "liquidabilità", ove si consideri che le quantità medie trattate giornalmente rispetto al flottante nell'ultimo anno risultano di ammontare assai contenuto sia in termini assoluti, sia in termini relativi rispetto ad un paniere di società comparabili a Nova Re.
7. All'esito delle analisi effettuate, tenuto conto del complesso delle relative risultanze, dato atto che le metodologie valutative adottate ai fini dell'espressione del giudizio

---

<sup>9</sup>Analisi condotta assumendo l'assenza di effetto fiscale. Gli *holding costs* sono stati capitalizzati in perpetuo ad un tasso compreso tra il 9% e l'11%. Tale stima assorbe anche il valore del c.d. "*holding discount*".

sulla congruità del prezzo dell'Offerta (e i singoli parametri utilizzati ai fini dell'applicazione delle stesse) costituiscono parte inscindibile di un processo unitario volto all'individuazione dell'intervallo di valori che, in sintesi ragionata, in un determinato momento temporale, anche tenuto conto degli andamenti di mercato, si ritiene possa rappresentare il *range* del valore per azione di Nova Re, risulta che:

- i) il Corrispettivo dell'Offerta è inferiore rispetto al valore della Società desumibile dall'analisi dei prezzi medi ponderati per i volumi delle quotazioni di borsa del relativo titolo azionario riferite agli ultimi 1, 3 e 6 mesi; il che vuol dire che il Corrispettivo presenta uno sconto rispetto all'andamento di mercato nell'arco di tempo oggetto di analisi<sup>64</sup>; tale differenziale peraltro diminuisce tanto più ci si pone in un intervallo temporale rappresentativo dei recenti prezzi di mercato che riflettono le dinamiche economico e finanziarie riscontrate nei mesi recenti (periodo marzo - novembre 2020) oltre che del più generale contesto socio-economico, con particolare riferimento alla porzione di settore immobiliare in cui opera Nova Re;
- ii) il Corrispettivo dell'Offerta risulta compreso nel *range* di valori della Società calcolati con il metodo dei multipli di mercato (*range* individuato avuto riguardo ai valori medi dei multipli P/EPRA NAV e P/EPRA NNNNAV relativi alle rilevazioni al 30 giugno 2020), ma allineato al *range* inferiore di tale intervallo;
- iii) il Corrispettivo dell'Offerta risulta compreso nel *range* di valori della Società calcolati con il metodo della SoP, ma allineato al *range* inferiore dello stesso.

A ciò aggiungasi che il titolo presenta una scarsa liquidabilità e che la Società opera in un settore le cui prospettive appaiono difficilmente prevedibili, posto che la pandemia potrebbe avere inciso sullo stesso in una modalità che potrebbe anche rivelarsi strutturale; aspetti questi che debbono essere considerati in un giudizio, necessariamente di sintesi, sulla congruità del prezzo offerto in sede di una OPA i cui termini e condizioni di esercizio sono riferiti all'intero flottante ma circoscritti ad un definito ambito temporale.

8. In conclusione, alla luce di quanto sopra rappresentato, tenuto conto delle caratteristiche dell'Offerta, delle risultanze delle metodologie valutative adottate e delle ulteriori analisi effettuate, è opinione di chi scrive che l'Offerta proposta agli azionisti della Società secondo i termini del Documento di Offerta sia congrua dal punto di vista finanziario.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, si porgono i migliori saluti.

---

<sup>64</sup> Si segnala altresì che avuto riferimento al medesimo arco temporale il Corrispettivo presenta un premio rispetto al prezzo unitario minimo *spot* fatto registrare dal titolo Nova Re nel corso dell'ultimo mese.

STUDIO LAGHI S.R.L.

Roma, 10 dicembre 2020

Studio Laghi S.r.l.  

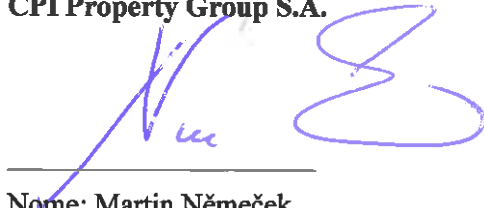



## DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel Documento di Offerta appartiene all'Offerente e al Signor Radovan Vitek.

L'Offerente e il Signor Radovan Vitek dichiarano che, per quanto di propria conoscenza, i dati contenuti nel Documento di Offerta corrispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

**CPI Property Group S.A.**



Nome: Martin Němeček

Ruolo: Amministratore Delegato e Direttore Generale

**Radovan Vitek**

