

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

Ai sensi del Reg. UE n. 596/2014, del D. Lgs. n. 58/98 e del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99

## Nova Re SIIQ:

- **approvata la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020**
- **convocata l'Assemblea degli Azionisti per il 26 aprile 2021 in prima convocazione**

Roma, 15 marzo 2021

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. (la "**Società**"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Giancarlo Cremonesi, ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS). Si riportano di seguito i principali risultati dell'esercizio 2020:

- l'**Utile/(Perdita) consolidato dell'esercizio** evidenzia una perdita pari a 9,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 rispetto all'utile pari a 0,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019;
- l'**EBITDA** consolidato risulta pari a 0,3 milioni di Euro in aumento rispetto ai 0,1 milioni di Euro dell'esercizio 2019;
- il **Patrimonio Netto consolidato** risulta pari a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 rispetto a 68,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019;
- l'**Indebitamento Finanziario netto consolidato** ammonta a 41,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 rispetto a 63,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019;
- l'**Utile/(Perdita) dell'esercizio** evidenzia una perdita pari 9,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 rispetto all'utile pari a 0,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019;
- il **Patrimonio Netto** risulta pari a 85,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 rispetto a 67,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2019;
- il **Net Loan to Value** risulta pari al 33,1% al 31 dicembre 2020 rispetto al 49,20% al 31 dicembre 2019.

Il Risultato netto consolidato dell'esercizio 2020, una perdita pari a 9,3 milioni di Euro, riflette in maniera significativa gli impatti che la pandemia da COVID-19 ha avuto sul Gruppo, in particolare, emerge quanto esposto di seguito.

I **Ricavi da locazione** subiscono un incremento netto pari a 0,5 milioni di Euro rispetto al precedente esercizio principalmente in relazione a i) la vigenza per l'intero esercizio 2020 del canone contrattuale relativo all'immobile di Bari, Via Dioguardi per 0,96 milioni di Euro mentre nell'esercizio 2019, si ricorda che il canone di competenza del primo semestre era ridotto; ii) la variazione in riduzione del canone (limitatamente al primo periodo locativo) rispetto al primo semestre 2019 per l'immobile di Milano, C.so San Gottardo in seguito all'accordo raggiunto con la controparte OVS S.p.A. nell'ambito del piano di riqualificazione, da quest'ultima avviato dei propri punti vendita per permettere al conduttore di effettuare gli investimenti necessari al completo rilancio del punto commerciale; iii) la classificazione dei canoni di locazione relativi all'asset alberghiero di Verona nella voce Ricavi da locazione a partire dal mese di marzo 2020 a seguito della caducazione del diritto di opzione in capo al venditore in essere sino al febbraio 2020 che aveva comportato la classificazione dell'asset nella voce Attività finanziarie al fair value e quella dei relativi costi e oneri nella voce Proventi/(Oneri) finanziari netti.

Il **Net Operating Income**, margine dei ricavi da attività di locazione e dei costi operativi immobiliari, è pari a 4 milioni di Euro e si decrementa rispetto ai 4,2 milioni di Euro del 31 dicembre 2019 per i) l'effetto combinato

Nova Re SIIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

delle riduzioni temporanee concesse ad alcuni conduttori per circa 0,6 milioni di Euro nel 2020, ii) la svalutazione di crediti commerciali per 0,2 milioni di Euro e iii) il suddetto incremento netto dei ricavi da locazione rispetto al precedente esercizio per circa 0,5 milioni di Euro;

All'**EBITDA**, che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, concorrono, oltre a quanto riportato sopra, anche i Costi di funzionamento che sono pari a circa 3,4 milioni di Euro e si riducono complessivamente per circa 0,4 milioni di Euro verso il 2019 come effetto di talune azioni di efficientamento di costi che sono state parzialmente compensate dalla rilevazione di costi connessi ad operazioni di aumento di capitale non finalizzate;

All' **EBIT**, che rappresenta il risultato operativo, prima del risultato della gestione finanziaria e delle imposte, concorrono invece gli adeguamenti al *fair value* delle poste dell'attivo come di seguito meglio esplicitato:

- l'adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie per 1,9 milioni di Euro negativi; la voce fa riferimento all'adeguamento di valore dell'attività finanziaria costituita dal prestito obbligazionario sottoscritto da Nova Re, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund – HTBF Comparto Euro. L'adeguamento di valore riflette la situazione di stress in cui versa il fondo emittente dello strumento obbligazionario e gli impatti della pandemia da COVID-19 sul settore;
- l'adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari è negativo per l'esercizio 2020 e risulta pari a circa - 4,3 milioni di Euro. Il valore del portafoglio immobiliare subisce una significativa riduzione rispetto al 31 dicembre 2019 in ragione degli effetti della pandemia da Covid-19 sul mercato immobiliare soprattutto per le *asset class* Retail e Hospitality.

La perdita consolidata dell'esercizio è pari a -9,3 milioni Euro; alla stessa concorrono altresì oneri finanziari netti per 3,9 milioni di Euro - con un peggioramento rispetto al 31 dicembre 2019 pari a 1,8 milioni di Euro - a seguito del recepimento degli effetti contabili non ricorrenti connessi al rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario con UniCredit S.p.A. avvenuto in data 29 gennaio 2021.

L'**Indebitamento finanziario netto** si riduce significativamente passando da 63,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 a 41,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 per l'effetto combinato dell'aumento di capitale per cassa che migliora l'indicatore e della mancata riduzione dei debiti finanziari a seguito della sospensione del pagamento delle rate di capitale ed interessi dei finanziamenti bancari e del leasing immobiliare per le moratorie concesse dal D.L. c.d. Cura Italia. Nel settembre 2020 Nova Re SIIQ S.p.A. ha ottenuto un finanziamento bancario per un importo di 2 milioni di Euro, garantito dal Mediocredito Centrale, erogato dall'istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40. Con l'avvio del 2021, con un finanziamento da parte del socio CPI PG di Euro 54,6 milioni, Nova Re ha provveduto al rimborso integrale del finanziamento ipotecario con UniCredit S.p.A..

Nel rispetto del vigente contesto normativo, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio 2020 per Euro 9.147.540,19.

Si rappresentano di seguito gli **eventi di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio**:

In data **15 gennaio 2021** la Società ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto delle porzioni immobiliari, locate ad OVS S.p.A., ubicate ai piani primo e secondo dell'immobile sito in Milano, via Spadari, n. 2, adiacenti alle porzioni già di proprietà della Società ubicate ai piani terra ed interrato, al prezzo di Euro 5,7 milioni oltre a tasse, imposte e closing costs. La stipula del contratto definitivo era sospensivamente condizionata al mancato esercizio o alla rinuncia all'esercizio della prelazione da parte del menzionato conduttore, rinuncia che è stata medio tempore formalizzata.

In data **25 gennaio 2021** la Società ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto delle ulteriori porzioni immobiliari, locate a Zara Italia S.r.l., ubicate al piano secondo dell'immobile sito in Milano, via Spadari, n. 2, adiacenti alle porzioni già di proprietà della Società ubicate ai piani terra, interrato, primo e secondo, al prezzo di Euro 1,8 milioni oltre a tasse, imposte e closing costs. Anche in questo caso, la stipula del contratto definitivo era sospensivamente condizionata al mancato esercizio o alla rinuncia all'esercizio della prelazione da parte del menzionato conduttore, rinuncia che è stata medio tempore formalizzata.

Nova Re SIIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

In data **26 gennaio 2021** a seguito della pubblicazione dei risultati definitivi dell'Offerta promossa da CPI Property Group S.A. ai sensi e per gli effetti degli articoli 102, 106 comma 1 e 109 del TUF, ad esito della Riapertura dei Termini, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato, è risultato che sono state portate in adesione complessive n. 9.348.018 azioni ordinarie di Nova Re, pari al 42,44% circa del capitale sociale dell'Emittente e all'85,18% circa delle azioni ordinarie di Nova Re oggetto dell'Offerta, per un Corrispettivo pari a Euro 2,36 per azione ordinaria e, dunque, per un controvalore complessivo pari ad Euro 22.061.322,48. Pertanto, CPI Property Group S.A. è venuto a detenere complessivamente n. 20.360.573 azioni ordinarie di NOVA RE, pari al 92,44% circa del relativo capitale sociale.

Inoltre, tenuto conto delle n. 38.205 azioni proprie di Nova Re (pari allo 0,17% circa del relativo capitale sociale), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 44-bis, comma 5, del Regolamento Emittenti, si deve far riferimento a n. 20.398.778 azioni, pari al 92,62% circa del capitale sociale, dunque, superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

A tal proposito, si segnala che CPI Property Group S.A., come già dichiarato nel Documento di Offerta, intende ripristinare entro novanta giorni un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, secondo le modalità – quali, a titolo esemplificativo, cessione di azioni ordinarie di NOVA RE, 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 – che verranno ritenute più opportune alla luce, tra l'altro, delle condizioni di mercato. Come già specificato nel Documento di Offerta, CPI Property Group S.A. adotterà, nei termini previsti dalle applicabili disposizioni normative vigenti, 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 al fine di mantenere 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.

In data **27 gennaio 2021** la Società ha approvato una proposta di finanziamento pervenuta dall'azionista di riferimento CPI Property Group S.A., per un importo pari a circa Euro 54,6 milioni, destinato alla copertura dei costi sostenuti da Nova RE ai fini del rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A.. Il Finanziamento, erogato dall'azionista in un'unica tranche, ha una durata quinquennale e prevede un tasso di interesse nominale fisso pari al 2,1% annuo. Sia il rimborso del Finanziamento, sia il pagamento degli interessi avverranno in un'unica soluzione alla data di scadenza, salvo rimborso anticipato. Non sono previsti costi accessori, né la prestazione di alcuna garanzia da parte di Nova Re. CPI è una parte correlata di Nova Re in quanto soggetto che controlla la Società ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs n. 58/1998 e che esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del codice civile. La sottoscrizione del contratto di Finanziamento si qualifica inoltre come "Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento Consob n. 17221/2010 (il "Regolamento OPC"). Pertanto, l'operazione di Finanziamento è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione con il preventivo e unanime parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi, Nomine, Remunerazione e Parti Correlate di Nova RE, composto interamente da Consiglieri indipendenti e non correlati alla controparte.

In data **29 gennaio 2021**, la Società ha rimborsato in via anticipata e volontaria il debito residuo del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A. per un ammontare pari a 51,7 migliaia di Euro comprensivo di interessi maturati alla data. Sempre in data 29 gennaio 2021 è stato altresì estinto il debito relativo al contratto derivato per la copertura del tasso di interesse del suddetto finanziamento ipotecario per un ammontare pari a 1,9 milioni di Euro.

In data **5 febbraio 2021** la Società ha costituito Fidelio Engineering S.r.l. società di engineering, interamente controllata da Nova Re, che ha quale oggetto sociale lo svolgimento in Italia ed all'estero di attività volte alla riqualificazione e valorizzazione di aree oggetto di sviluppo immobiliare o di edifici già esistenti oggetto di valorizzazione, al fine di supportare le iniziative di sviluppo e valorizzazione immobiliare del gruppo CPI, già avviate in Italia, consentendo al contempo a Nova Re di ricevere dei flussi di ricavo certi.

In data 16 febbraio 2021, a seguito del rimborso anticipato e volontario del mutuo ipotecario UniCredit, lo stesso istituto ha acconsentito alla cancellazione totale dell'ipoteca, allo scioglimento della cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto e all'estinzione del pegno sui conti correnti bancari.

Nova Re SIIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

In data **3 marzo 2021**, la Società, in ragione dell'intervenuto cambio di controllo e in un'ottica di razionalizzazione, economicità ed efficientamento delle attività di revisione all'interno del nuovo Gruppo societario di riferimento, la cui revisione legale dei conti è affidata alla società di revisione EY, ha inviato alla società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A., soggetto incaricato della revisione legale per il Gruppo Nova Re SIIQ, una proposta di risoluzione consensuale dell'incarico alla stessa conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2017 per il novennio 2017-2025. Il conferimento al revisore legale del gruppo di tutti gli incarichi di revisione legale permetterebbe, da un lato, una maggiore efficacia ed efficienza nello svolgimento delle attività di audit e, dall'altro, agevolerebbe altresì l'assunzione di responsabilità sull'intero gruppo, come peraltro previsto dalla vigente normativa in tema di revisione legale.

In data **8 marzo 2021**, con riferimento alla causa civile, promossa dalla Società contro SHG Hotel Verona S.r.l. il Tribunale di Verona, ha ritenuto, stante il periodo in cui è maturata la morosità, di negare la convalida dell'intimazione di sfratto per morosità. Con il medesimo provvedimento il Giudice ha altresì formulato una proposta conciliativa da trattare in sede della proponenda procedura di mediazione obbligatoria; in ultimo ha fissato l'udienza per l'esame del merito della controversia al 13 luglio 2021.

In data **9 marzo 2021** si è tenuta la prima udienza del giudizio promosso da Sorgente Group Italia S.r.l. che, si ricorda, aveva impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 che ha deliberato l'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 che ha accettato l'offerta di CPI Property Group S.A. e alla delibera assembleare del 27 agosto 2020, con cui era stata conferita al Consiglio di Amministrazione la delega ad aumentare il capitale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile. Nel corso di tale prima udienza il Giudice ha concesso alle parti termini per il deposito di memorie difensive. Il procedimento è stato rinviato all'udienza del 12 ottobre 2021.

In data **12 marzo 2021**, la società Ria Grant Thornton S.p.A. ha replicato alla scrivente di non avere osservazioni in merito all'interruzione anticipata proposta e che la stessa potrà essere formalizzata non appena verrà completato l'iter previsto dalla disciplina di riferimento con la deliberazione dell'Assemblea dei Soci della Società.

**Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione**, nel corso del 2020, nonostante l'avverso contesto, Nova Re ha raggiunto l'eccezionale risultato, sul versante del mercato, di concludere con successo un'operazione di aumento di capitale radicalmente trasformativa. In seguito a quest'operazione, infatti, Nova Re è entrata a far parte del gruppo CPI PG, una delle realtà immobiliari più solide e dinamiche a livello internazionale, che posiziona la SIIQ come uno dei player centrali e prospetticamente più attivi sul mercato domestico ed europeo, con obiettivi di crescita decisamente ambiziosi. L'obiettivo strategico dichiarato da CPI PG è quello di rendere Nova Re piattaforma per gli investimenti attuali e futuri del Gruppo CPI PG in Italia.

Alla data del Documento di Offerta Pubblica di acquisto totalitaria, CPI Property Group S.A. possedeva il 92,62% delle azioni della Società ma, come dichiarato nel Documento stesso, la strategia di quest'ultima, prevede che Nova Re mantenga lo status sia di società quotata, sia di SIIQ, continuando a beneficiare del relativo regime tributario speciale.

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione e del Gruppo Nova Re, si ritiene che con il supporto dell'azionista di controllo e di nuovi partner, lo stesso possa incrementare la dimensione, la qualità e la performance del portafoglio di proprietà.

Infatti, come dichiarato, sempre nel Documento di Offerta Pubblica di acquisto totalitaria, CPI Property Group ritiene 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 PG, anche ulteriori aumenti di capitale in Nova Re che, unitamente agli aumenti di capitale previsti dal piano industriale Nova Re 2020 *Sailing Fast Plan* e ad ulteriori aumenti di capitale sociale in natura 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 PG, al fine di mantenere la quota di partecipazione detenuta da CPI PG nel capitale di Nova Re sotto la soglia del 60%, onde consentire il mantenimento della qualifica di SIIQ.

Nova Re SIIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

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 l'asset allocation definite di volta in volta nell'ambito del piano industriale di Nova RE. Con riferimento alla struttura finanziaria, l'operazione finalizzata nel mese di gennaio CPI Property Group S.A. ha confermato la piena volontà di dare supporto al consolidamento e alla progressiva espansione del business di Nova Re. La struttura finanziaria della Società ne esce rafforzata in un'ottica di medio-lungo periodo, ponendo le basi per una stabile redditività prospettica. La sottoscrizione del contratto di finanziamento con l'azionista CPI Property Group ha permesso il rimborso anticipato e volontario del mutuo ipotecario con Unicredit S.p.A. e costituisce un importante passo nell'ottimizzazione finanziaria della Società, con una riduzione sensibile del costo medio del debito che è uno degli obiettivi strategici del Piano Industriale 2020-2024. L'obiettivo in termini di *loan to value* è confermato al 40% con limite massimo del 45%, in linea con il Piano Industriale 2020-2024. In tale contesto, la Società ha avviato il processo di aggiornamento del Piano Industriale, con l'obiettivo strategico di rendere Nova Re una efficiente piattaforma per gli investimenti *nel real estate*, accrescendo significativamente il relativo portafoglio immobiliare e collocando la Società in una posizione di mercato in linea con i suoi *peers* che operano a livello italiano ed europeo.

In calce al presente comunicato stampa, sono riportati, relativamente al Bilancio consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2020:

- Prospetto consolidato della Situazione patrimoniale-finanziaria;
- Prospetto consolidato dell'Utile/(Perdita) d'esercizio;
- Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato.

In calce al presente comunicato stampa, sono riportati, relativamente al Bilancio d'esercizio di Nova Re SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020:

- Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria;
- Prospetto dell'Utile/(Perdita) d'esercizio;
- Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto;
- Rendiconto finanziario.

La Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020, unitamente alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione saranno messe a disposizione del pubblico entro l'apertura dei mercati del **6 aprile 2021** presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di **convocare l'Assemblea Straordinaria e Ordinaria degli Azionisti** in prima convocazione per il giorno **26 aprile 2021** e, occorrendo, in seconda convocazione, per il 27 aprile 2021 per deliberare, relativamente alla Parte Straordinaria, in merito: (i) ad una proposta di rivisitazione e aggiornamento dello statuto sociale; e (ii) all'attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranches*, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile.

Relativamente alla Parte Ordinaria: (i) all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020; (ii) all'approvazione della politica di remunerazione e al voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti; (iii) al rinnovo del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei Consiglieri, della durata della carica e del compenso; (iv) alla nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2021-2023 e determinazione del relativo compenso; (v) alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. con

Nova Re SIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029, con determinazione del relativo corrispettivo; nonché (vi) al rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 15 luglio 2020 per quanto non utilizzato.

Le motivazioni della proposta di rinnovo dell'autorizzazione assembleare all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 15 luglio 2020, sono dettagliatamente specificate nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sul relativo punto all'ordine del giorno predisposta ai sensi dell'articolo 125-*ter* del D.Lgs. n. 58/98 ("TUF"), alla quale si rinvia. La proposta prevede che: (i) il numero massimo di azioni acquistabili per un periodo di 18 mesi a decorrere dalla data della relativa deliberazione assembleare non ecceda la quinta parte del capitale sociale; (ii) gli acquisti dovranno essere effettuati con le modalità previste dalla normativa, anche europea, applicabile e/o dalle prassi di mercato ammesse e/o dalle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza (in modo da beneficiare, ove del caso, della protezione assicurata dal Reg. UE n. 596/2014 o dalle prassi di mercato ammesse), assicurando la parità di trattamento tra gli Azionisti; (iii) il prezzo di acquisto di ciascuna delle azioni proprie dovrà essere, come minimo, non inferiore del 20% e, come massimo, non superiore del 20% al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul Mercato Telematico Azionario il giorno precedente l'acquisto o l'annuncio dell'operazione, a seconda delle modalità tecniche individuate dal Consiglio di Amministrazione. Si informa che alla data odierna la Società detiene n. 38.205 azioni proprie.

Con riguardo alla proposta di attribuire al Consiglio di Amministrazione una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranches*, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile, si precisa che la tempistica di esercizio della delega, nonché i termini e le condizioni delle eventuali emissioni, dipenderanno dalle concrete opportunità che si presenteranno e verranno comunicati al mercato ai sensi di legge e di regolamento non appena saranno determinati dal nuovo Consiglio di Amministrazione che sarà nominato dall'Assemblea del 26-27 aprile 2021.

Per ulteriori informazioni si rinvia alle Relazioni del Consiglio di Amministrazione sulle materie all'ordine del giorno predisposte ai sensi dell'art. 125-*ter* del TUF, che verranno messe a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

Il Consiglio di Amministrazione ha infine approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2020 redatta ai sensi dell'art. 123-*bis* del TUF, la Politica di remunerazione e la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, che verranno messe a disposizione del pubblico, unitamente alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020, alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, nonché alle liste presentate per la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale entro l'apertura dei mercati del **6 aprile 2021** presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

L'avviso di convocazione e la relativa documentazione prevista dalla normativa vigente verranno messi a disposizione del pubblico presso la sede legale e pubblicati sul sito internet della Società all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it) nei termini di legge e di regolamento; nel rispetto della normativa vigente, l'avviso di convocazione verrà pubblicato per estratto anche su quotidiano.

\* \* \*

*Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re S.p.A., dott. Giovanni Cerrone, attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del T.U.F. – che l'informativa contabile relativa ai dati al 31*

Nova Re SIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

*dicembre 2020, come riportata nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.*

Con riferimento ai dati esposti nel presente comunicato stampa, si precisa che si tratta di dati per i quali non è stata completata l'attività di revisione legale dei conti.

Nova Re SIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

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

*Prospetto consolidato della Situazione patrimoniale-finanziaria*

**(valori in Euro)**

	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
<b>ATTIVO</b>				
<b>Attività non correnti</b>				
Investimenti immobiliari	120.450.000	0	118.700.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	1.948.236	0	7.241	0
Diritti d'uso	65.331	0	1.085.026	990.703
Attività immateriali	112.218	0	56.872	0
Crediti e altre attività non correnti	2.373.995	0	1.426.901	0
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>124.949.780</b>	<b>0</b>	<b>121.276.040</b>	<b>990.703</b>
<b>Attività correnti</b>				
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	3.186.000	3.186.000	13.622.416	5.041.000
Crediti e altre attività correnti	2.216.317	0	1.460.394	30.278
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	24.922.620	0	475.275	0
<b>Totale attività correnti</b>	<b>30.324.937</b>	<b>3.186.000</b>	<b>15.558.085</b>	<b>5.071.278</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>155.274.717</b>	<b>3.186.000</b>	<b>136.834.125</b>	<b>6.061.981</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
Capitale sociale	63.264.528	0	37.274.898	0
Riserva da sovrapprezzo	22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve	11.753.268	0	11.356.543	0
Altre componenti di conto economico complessivo	(17.327)	0	(18.127)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(3.240.216)	0	(3.574.960)	0
Utili/(Perdite) portati del periodo	(9.320.485)	0	371.137	0
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>85.371.110</b>	<b>0</b>	<b>68.340.833</b>	<b>0</b>
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0
Utile/(Perdita) del periodo di terzi	0	0	0	0
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>85.371.110</b>	<b>0</b>	<b>68.340.833</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>Passività non correnti</b>				
Benefici per i dipendenti	248.578	0	153.823	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	11.601.050	0	59.946.988	725.077
Passività per strumenti derivati non correnti	-	0	1.008.155	0
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	313.170	0	629.695	0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>12.162.798</b>	<b>0</b>	<b>61.738.661</b>	<b>725.077</b>
<b>Passività correnti</b>				
Debiti verso banche e altri finanziatori	53.190.505	0	2.622.451	277.728
Passività per strumenti derivati	1.916.491	0	580.571	0
Debiti commerciali e altri debiti	2.633.814	270.666	3.551.608	409.912
<b>Totale passività correnti</b>	<b>57.740.809</b>	<b>270.666</b>	<b>6.754.631</b>	<b>687.640</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>69.903.607</b>	<b>270.666</b>	<b>68.493.292</b>	<b>1.412.717</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>155.274.717</b>	<b>270.666</b>	<b>136.834.125</b>	<b>1.412.717</b>

Nova Re SIIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

Prospecto Consolidato dell'Utile/(Perdita) d'esercizio

(valori in Euro)

	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	5.977.903	0	5.436.110	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(2.027.032)	(72.372)	(1.267.923)	(230.495)
<b>Ricavi netti da locazione</b>	<b>3.950.871</b>	<b>(72.372)</b>	<b>4.168.187</b>	<b>(230.495)</b>
Costi del personale	(1.738.863)	0	(1.643.099)	0
<i>Salari e stipendi</i>	(1.104.348)	0	(1.109.756)	0
<i>Contributi</i>	(298.897)	0	(308.357)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	(96.845)	0	(92.108)	0
<i>Altri costi del personale</i>	(238.772)	0	(132.878)	0
Costi generali	(1.646.757)	(595.471)	(2.187.018)	(769.648)
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>(3.385.620)</b>	<b>(595.471)</b>	<b>(3.830.117)</b>	<b>(769.648)</b>
Altri ricavi e proventi	50.085	0	87.827	0
Ammortamenti	(160.264)	(97.981)	(433.214)	(283.056)
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie*	(1.855.000)	(1.855.000)	(686.268)	(959.000)
Altri costi e oneri*	(318.015)	(13.792)	(278.972)	(15.208)
<b>Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri</b>	<b>(2.283.194)</b>	<b>(1.966.773)</b>	<b>(1.310.627)</b>	<b>(1.257.264)</b>
Rivalutazioni di immobili	140.709	0	3.253.966	0
Svalutazioni di immobili	(4.439.521)	0	(50.000)	0
<b>Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili</b>	<b>(4.298.812)</b>	<b>0</b>	<b>3.203.966</b>	<b>0</b>
<b>Reddito operativo</b>	<b>(6.016.755)</b>	<b>(2.634.616)</b>	<b>2.231.409</b>	<b>(2.257.407)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(3.864.720)	(115.142)	(2.028.183)	40.551
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(9.881.475)</b>	<b>(2.749.758)</b>	<b>203.226</b>	<b>(2.216.856)</b>
Imposte	560.990	0	167.911	0
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(9.320.485)</b>	<b>(2.749.758)</b>	<b>371.137</b>	<b>(2.216.856)</b>
<b>Utile/(Perdita) di Gruppo</b>	<b>(9.320.485)</b>	<b>(2.749.758)</b>	<b>371.137</b>	<b>(2.216.856)</b>
<b>Utile/(Perdita) di Terzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Ai fini di una migliore esposizione, rispetto al bilancio al 31 dicembre 2019, la voce "Adeguamento al fair value delle attività finanziarie" è stata riclassificata dalla voce "Altri costi e oneri"

Nova Re SIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo

(valori in Euro)

	31/12/2020	31/12/2019
Utile/(Perdita) dell'esercizio	(9.320.485)	371.137
Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i>	1.418.268	(82.747)
Utili/(Perdite) attuariali**	800	5.364
<b>Totale Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>1.419.068</b>	<b>(77.384)</b>
<b>Totale utile/(perdita) complessiva</b>	<b>(7.901.417)</b>	<b>293.753</b>

\*\* voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto consolidato

(valori in Euro)

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile/(Perdita) d'esercizio	Utile/(Perdita) di terzi	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>67.104.736</b>
Destinazione risultato 2018	0	0	1.596.231	84.012	0	0	252.159	(1.932.401)	0	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	(12.243.618)	5.271.985	6.971.633	0	0	0	0	0	0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0	0	0	3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario	0	(769.244)	0	0	0	0	0	0	0	(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(267.406)	0	0	0	0	(267.406)
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.588.339)	0	0	0	0	(1.588.339)
Assegnazione bonus share	0	0	0	0	1.477.912	0	(1.477.912)	0	0	0
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	55.257	0	0	0	0	55.257
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	0	0	(77.384)
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	35.677	0	0	35.677
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	371.137	0	371.137
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(82.747)</i>	<i>5.364</i>	<i>0</i>	<i>371.137</i>	<i>0</i>	<i>293.754</i>
Patrimonio netto di terzi	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
<b>Saldo al 31/12/2019</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>68.340.833</b>
<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>68.340.833</b>
Destinazione risultato 2019	0	0	288.997	15.210	0	0	66.930	(371.137)	0	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento di capitale	25.989.630	0	0	0	0	0	0	0	0	25.989.630
Distribuzione dividendo straordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(1.270.492)	0	0	0	0	(1.270.492)
Fair value piano di performance share	0	0	0	0	212.557	0	0	0	0	212.557
Cancellazione piano di performance share	0	0	0	0	(267.815)	0	267.815	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	1.418.268	800	0	0	0	1.419.068
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(9.320.485)	0	(9.320.485)
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.418.268</i>	<i>800</i>	<i>0</i>	<i>(9.320.485)</i>	<i>0</i>	<i>(7.901.417)</i>
Patrimonio netto di terzi	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
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>63.264.528</b>	<b>22.931.342</b>	<b>8.139.413</b>	<b>7.122.550</b>	<b>(3.508.695)</b>	<b>(17.327)</b>	<b>(3.240.216)</b>	<b>(9.320.485)</b>	<b>0</b>	<b>85.371.110</b>

Nova Re SIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

Rendiconto finanziario consolidato

(valori in Euro)

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/019	di cui con parti correlate
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(9.881.475)</b>	<b>(2.749.758)</b>	<b>203.226</b>	<b>(2.216.856)</b>
<b>Rettifiche:</b>				
Ammortamenti	160.264	97.981	433.214	283.056
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	4.298.812	0	(3.053.966)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	1.855.000	1.855.000	686.269	959.000
Proventi (oneri) finanziari netti	3.864.720	115.142	2.028.183	(75.416)
Oneri finanziari pagati	(223.967)	(6.210)	(2.301.894)	0
Proventi finanziari incassati	161.391	0	257.164	75.416
Fair value Piano Performance Share	212.557	0	55.257	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	96.845	0	92.108	0
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	188.018	0	0	0
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione</b>	<b>732.166</b>	<b>(687.845)</b>	<b>(1.600.439)</b>	<b>(974.800)</b>
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	39.603	0	28.674	0
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte</b>	<b>771.769</b>	<b>(687.845)</b>	<b>(1.571.765)</b>	<b>(974.800)</b>
Altre attività/altre passività	(2.584.824)	(73.190)	1.149.013	(27.335)
Variazione crediti commerciali	19.674	0	(159.361)	(3.569)
Variazione debiti commerciali	(1.636.653)	(97.102)	1.191.051	(16.843)
Variazione altre attività correnti	(776.860)	23.912	123.467	(23.912)
Variazione altre passività correnti	988.499	0	(1.622)	16.989
Variazione altre attività non correnti	(840.083)	0	(274.272)	0
Variazione crediti tributari	(27.233)	0	346.845	0
Variazione debiti tributari	(406.923)	0	(117.376)	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	94.755	0	40.281	0
<b>Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria</b>	<b>(1.813.055)</b>	<b>(761.035)</b>	<b>(422.752)</b>	<b>(1.002.135)</b>
Attività di investimento e disinvestimento				
(Incremento)/decremento attività immateriali	(55.346)	0	(53.000)	0
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	(241.130)	0	0	0
(Incremento)/decremento di immobili	(117.841)	0	(3.696.715)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	792.067	0	1.626.178	0
Attività Finanziaria				
Acquisto azioni proprie	0	0	(1.588.339)	0
Distribuzione dividendi	0	0	(769.244)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	(1.270.492)	0	(267.405)	0
Aumento capitale sociale	25.989.630	25.989.630	0	0
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	1.163.513	0	(2.364.891)	(270.954)
<b>Disponibilità liquide generate nell'esercizio</b>	<b>24.447.345</b>	<b>25.228.595</b>	<b>(7.536.167)</b>	<b>(1.273.089)</b>
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>475.275</b>		<b>8.011.442</b>	
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>24.922.620</b>		<b>475.275</b>	

Nova Re SIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

**PROSPETTI CONTABILI DI NOVA RE SIIQ S.P.A.***Prospetto della Situazione patrimoniale - finanziaria**(valori in Euro)*

	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
<b>ATTIVO</b>				
<b>Attività non correnti</b>				
Investimenti immobiliari	115.050.000	0	111.950.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	1.948.236	0	7.241	0
Diritti d'uso	65.331	0	1.085.026	990.703
Attività immateriali	112.218	0	56.872	0
Partecipazioni in imprese controllate	2.901.000	2.901.000	3.603.670	3.603.670
Crediti e altre attività non correnti	2.149.575	0	1.309.493	0
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>122.226.361</b>	<b>2.901.000</b>	<b>118.012.302</b>	<b>4.594.373</b>
<b>Attività correnti</b>				
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	3.186.000	3.186.000	13.622.416	5.041.000
Crediti e altre attività correnti	2.412.213	565.079	1.347.966	281.864
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	24.903.181		475.273	0
<b>Totale attività correnti</b>	<b>30.501.394</b>	<b>3.751.079</b>	<b>15.445.655</b>	<b>5.322.864</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>152.727.755</b>	<b>6.652.079</b>	<b>133.457.957</b>	<b>9.917.237</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
Capitale sociale	63.264.528	0	37.274.898	0
Riserva da sovrapprezzo	22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve	11.753.268	0	11.356.543	0
Altre componenti di conto economico complessivo	(17.327)	0	(18.127)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(3.637.639)	0	(3.905.454)	0
Utile/(Perdita) del periodo	(9.147.540)	0	304.208	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>85.146.632</b>	<b>0</b>	<b>67.943.410</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>Passività non correnti</b>				
Benefici per i dipendenti	248.578	0	153.823	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	9.992.449	0	58.485.173	725.077
Passività per strumenti derivati non correnti	0	0	1.008.155	0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>10.241.027</b>	<b>0</b>	<b>59.647.151</b>	<b>725.077</b>
<b>Passività correnti</b>				
Debiti verso banche e altri finanziatori	52.912.956	0	1.899.590	277.728
Passività per strumenti derivati	1.916.491	0	580.571	0
Debiti commerciali e altri debiti	2.510.649	266.471	3.387.235	409.912
<b>Totale passività correnti</b>	<b>57.340.096</b>	<b>266.471</b>	<b>5.867.396</b>	<b>687.640</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>67.581.123</b>	<b>266.471</b>	<b>65.514.547</b>	<b>1.412.717</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>152.727.755</b>	<b>266.471</b>	<b>133.457.957</b>	<b>1.412.717</b>

Nova Re SIIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

Prospetto dell'Utile/Perdita d'esercizio

(valori in Euro)

	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	5.391.986	0	4.850.193	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.899.888)	(72.372)	(1.159.401)	(230.495)
<b>Ricavi netti da locazione</b>	<b>3.492.098</b>	<b>(72.372)</b>	<b>3.690.792</b>	<b>(230.495)</b>
Costi del personale	(1.738.863)	0	(1.643.099)	0
Salari e stipendi	(1.104.348)	0	(1.109.756)	0
Contributi	(298.897)	0	(308.357)	0
Trattamento di fine rapporto	(96.845)	0	(92.108)	0
Altri costi del personale	(238.772)	0	(132.878)	0
Costi generali	(1.605.743)	(586.909)	(2.158.877)	(769.648)
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>(3.344.605)</b>	<b>(586.909)</b>	<b>(3.801.976)</b>	<b>(769.648)</b>
Altri ricavi e proventi	20.046	0	17	0
Ammortamenti	(160.264)	(97.981)	(433.214)	(283.056)
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie*	(1.855.000)	(1.855.000)	(686.268)	(959.000)
Altri costi e oneri*	(310.035)	(13.792)	(212.373)	(15.208)
<b>Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri</b>	<b>(2.305.253)</b>	<b>(1.966.773)</b>	<b>(1.331.838)</b>	<b>(1.257.264)</b>
Rivalutazioni di immobili	140.709	0	3.103.966	0
Svalutazioni di immobili	(3.089.521)	0	(50.000)	0
<b>Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili</b>	<b>(2.948.812)</b>	<b>0</b>	<b>3.053.966</b>	<b>0</b>
<b>Reddito operativo</b>	<b>(5.106.572)</b>	<b>(2.626.054)</b>	<b>1.610.944</b>	<b>(2.257.407)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(4.534.548)	(814.737)	(1.643.167)	385.549
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(9.641.120)</b>	<b>(3.440.791)</b>	<b>(32.223)</b>	<b>(1.871.858)</b>
Imposte	493.580	0	336.431	0
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(9.147.540)</b>	<b>(3.440.791)</b>	<b>304.208</b>	<b>(1.871.858)</b>

\* Ai fini di una migliore esposizione, rispetto al bilancio al 31 dicembre 2019, la voce "Adeguamento al fair value delle attività finanziarie" è stata riclassificata dalla voce "Altri costi e oneri"

Nova Re SIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo

(valori in Euro)

	31/12/2020	31/12/2019
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	(9.147.540)	304.208
Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i>	1.418.268	(82.747)
Utili/ (Perdite) attuariali**	800	5.364
<b>Totale Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>1.419.068</b>	<b>(77.384)</b>
<b>Totale utile/(perdita) complessiva</b>	<b>(7.728.472)</b>	<b>226.824</b>

\*\* voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto

(valori in Euro)

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile/(Perdita) d'esercizio	Totale
<b>Saldo al 31/12/2018</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>(2.427.542)</b>	<b>1.680.243</b>	<b>66.809.920</b>
Destinazione risultato 2018	0	0	1.596.231	84.012	0	0	0	(1.680.243)	0
Destinazione riserva sovrapprezzo azioni	0	(12.243.618)	5.271.985	6.971.633	0	0	0	0	0
Aumento di capitale	1.738.198	1.738.198	0	0	0	0	0	0	3.476.397
Distribuzione dividendo straordinario	0	(769.244)	0	0	0	0	0	0	(769.244)
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(267.406)	0	0	0	(267.406)
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	55.257	0	0	0	55.257
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	(1.588.339)	0	0	0	(1.588.339)
Assegnazione bonus share	0	0	0	0	1.477.912	0	(1.477.912)	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	(82.747)	5.364	0	0	(77.384)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	304.208	304.208
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>					(82.747)	5.364	0	304.208	226.824
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2019</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>(3.905.454)</b>	<b>304.208</b>	<b>67.943.410</b>
Destinazione risultato 2019	0	0	288.997	15.210	0	0	0	(304.208)	(1)
Aumento di capitale	25.989.630	0	0	0	0	0	0	0	25.989.630
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(1.270.491)	0	0	0	(1.270.491)
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	212.557	0	0	0	212.557
Cancellazione piano di performance share	0	0	0	0	(267.815)	0	267.815	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	1.418.268	800	0	0	1.419.068
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(9.147.540)	(9.147.540)
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>					1.418.268	800	0	(9.147.540)	(7.728.474)
Rinuncia finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>63.264.528</b>	<b>22.931.342</b>	<b>8.139.413</b>	<b>7.122.550</b>	<b>(3.508.695)</b>	<b>(17.327)</b>	<b>(3.637.639)</b>	<b>(9.147.540)</b>	<b>85.146.632</b>

Nova Re SIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

Rendiconto finanziario

(valori in Euro)

	31/12/2020	di cui con parti correlate	31/12/2019	di cui con parti correlate
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(9.641.120)</b>	<b>(3.440.791)</b>	<b>(32.223)</b>	<b>(1.871.858)</b>
<b>Rettifiche:</b>				
Ammortamenti	160.264	97.981	433.214	283.056
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	2.948.812	0	(3.053.966)	0
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	1.855.000	1.855.000	342.846	615.557
Proventi (oneri) finanziari netti	4.534.548	699.595	1.986.590	(75.416)
Oneri finanziari pagati	(209.223)	(6.210)	(2.260.301)	0
Proventi finanziari incassati	161.391	0	257.164	75.416
Fair value Piano Performance Share	212.557	0	55.257	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	96.845	0	92.108	0
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	188.018	0	0	0
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione</b>	<b>307.093</b>	<b>(794.425)</b>	<b>(2.179.311)</b>	<b>(973.245)</b>
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	28.674	0
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte</b>	<b>307.093</b>	<b>(794.425)</b>	<b>(2.150.637)</b>	<b>(973.245)</b>
Altre attività/altre passività	(2.523.273)	(383.608)	1.216.613	0
Variazione crediti commerciali	19.674	0	(222.237)	(3.569)
Variazione debiti commerciali	(1.667.961)	(97.102)	1.175.909	(16.843)
Variazione altre attività correnti	(1.061.958)	(286.506)	126.031	(202.195)
Variazione altre passività correnti	963.689	0	20.197	16.989
Variazione altre attività non correnti	(840.083)	0	(274.272)	0
Variazione crediti tributari	(21.964)	0	350.704	0
Variazione debiti tributari	(9.425)	0	0	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	94.755	0	40.281	0
<b>Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria</b>	<b>(2.216.180)</b>	<b>(1.178.033)</b>	<b>(934.024)</b>	<b>(973.245)</b>
Attività di investimento e disinvestimento				
(Incremento)/decremento attività immateriali	(55.346)	0	(53.000)	0
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	(241.130)	0	0	0
(Incremento)/decremento di immobili	(117.841)	0	(3.696.715)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	792.067	0	1.626.178	0
Attività Finanziaria				
Acquisto azioni proprie	0	0	(1.588.339)	0
Distribuzione dividendi	0	0	(769.244)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	(1.270.492)	0	(267.405)	0
Aumento capitale sociale	25.989.630	25.989.630	0	0
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	1.547.200	(68.790)	(1.853.619)	(270.954)
<b>Disponibilità liquide generate nell'esercizio</b>	<b>24.427.908</b>	<b>24.742.807</b>	<b>(7.536.167)</b>	<b>(1.244.199)</b>
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>475.273</b>		<b>8.011.440</b>	
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>24.903.181</b>		<b>475.273</b>	

Nova Re SIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

\* \* \*

**Per ulteriori informazioni:**

**Nova Re SIIQ S.p.A.**  
**Tel: 06.811.580.00**

[gm.cesare@novare.it](mailto:gm.cesare@novare.it)

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

**Nova Re Siiq Spa** è una società d'investimento immobiliare quotata al segmento MTA di Borsa Italiana.

Nova Re SIIQ S.p.A.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – via Zara, n. 28 - 00198 Roma - Tel. 06.811 580 00 – Fax. 06 90219011

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336