

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

**Accordi con il Gruppo DeA Capital**

*Roma, 5 agosto 2021*

**Nova Re SIIQ S.p.A.** (la "**Società**" o "**Nova Re**"), facendo seguito alla comunicazione del 5 luglio 2021 concernente alcune indiscrezioni di stampa pubblicate in data 3 luglio 2021 su "*Il Messaggero*" relative all'esistenza di possibili accordi tra Nova Re e il Gruppo DeA Capital, comunica quanto segue.

In data odierna è stato sottoscritto tra Nova Re, DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. ("**DeA Capital RE**" o "**SGR**"), DeA Capital S.p.A. ("**DeA Capital**"), De Agostini S.p.A., ("**DeA**") e CPI Property Group S.A., azionista di controllo della Società ("**CPIPG**"), un accordo strategico finalizzato a definire una potenziale *partnership* tra i rispettivi Gruppi ("**Framework Agreement**"). In particolare, il Framework Agreement prevede che le parti dell'accordo si impegnino a cooperare per la realizzazione di un progetto congiunto finalizzato alla realizzazione di una *partnership* operativa strategica nel mercato immobiliare italiano (il "**Progetto Congiunto**"), anche mediante l'affidamento da parte di Nova Re a DeA Capital RE dell'incarico di *advisor* per lo svolgimento di alcuni servizi di *asset advisory* a favore di Nova Re.

Con il *Framework Agreement* le parti hanno inteso, *inter alia*, disciplinare i termini, le condizioni e le modalità di attuazione del Progetto Congiunto sulla base delle tappe fondamentali di seguito indicate:

- (i) Asset Advisory Agreement: elemento centrale del Progetto Congiunto è rappresentato dalla nomina di DeA Capital RE quale *advisor* di Nova Re per la prestazione di alcuni servizi per lo svolgimento dell'attività di quest'ultima ai sensi di un apposito contratto ("**Asset Advisory Agreement**");
- (ii) Acquisizione di una quota di minoranza di Nova Re: subordinatamente alla sottoscrizione dell'Asset Advisory Agreement tra DeA Capital RE e Nova Re, DeA Capital, attraverso una sua affiliata, acquisirà una quota di minoranza di Nova Re ("**Partecipazione Nova Re**");
- (iii) Definizione del Nuovo Piano Strategico: il Progetto Congiunto sarà basato su un piano strategico ("**Nuovo Piano Strategico**") che sarà sviluppato da Nova Re sulla base delle linee guida strategiche condivise con la SGR, di seguito allegate ("**Linee Guida Strategiche**");
- (iv) Ulteriore investimento: ai fini della realizzazione del Progetto Congiunto e subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni, CPIPG e una o più società del Gruppo DeA sottoscriveranno e verseranno una quota dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'organo amministrativo di Nova Re in forza della facoltà conferita, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, all'organo amministrativo in data 26 aprile 2021 dall'Assemblea Straordinaria di Nova Re, di aumentare il capitale sociale della Società per un importo massimo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi/00), comprensivo

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

dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, entro la data di approvazione da parte dell'Assemblea del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del Codice Civile ("**Aumento di Capitale Delegato**"). In particolare, il *Framework Agreement* prevede che Nova Re si impegni ad eseguire, nell'ambito dell'Aumento di Capitale Delegato, un aumento di capitale in via scindibile per un importo iniziale fino ad Euro 1.000.000.000,00, comprensivo di valore nominale ed eventuale sovrapprezzo, di cui Euro 300.000.000,00 da sottoscrivere e versare in denaro da parte di investitori terzi, secondo i termini e le condizioni che saranno indicati del Nuovo Piano Strategico ("**Aumento di Capitale**").

Parte dell'Aumento di Capitale sarà sottoscritto da DeA e DeA Capital (o da una loro affiliata), da un lato, e da CPIPG, dall'altro, al fine di acquisire immobili sul mercato in linea con il Nuovo Piano Strategico, come segue:

- (i) DeA e DeA Capital (o una delle loro affiliate) sottoscriveranno e conferiranno in denaro un importo ("**Importo di Sottoscrizione DeA**") pari al minore tra (a) il 5% dell'Aumento di Capitale e (b) Euro 46.510.122,90 (i.e., l'importo pari alla differenza tra Euro 50.000.000,00 e il prezzo pagato per l'acquisto della Partecipazione Nova Re), posto in ogni caso che l'Importo di Sottoscrizione DeA dovrà intendersi come un limite massimo di tutti gli investimenti che potranno essere effettuati da DeA o DeA Capital e rispettive affiliate ai sensi del *Framework Agreement*, sia a titolo di versamento dell'Aumento di Capitale, sia ad altro titolo tramite l'investimento in veicoli societari destinati a specifici investimenti immobiliari sviluppati con CPIPG,
- (ii) CPIPG sottoscriverà e conferirà, in denaro e/o in natura, un importo dell'Aumento di Capitale in misura tale che, per effetto dell'Aumento di Capitale, la partecipazione minima di CPIPG sarà compresa tra una quota minima pari al 50% del capitale sociale di Nova Re e una quota massima di CPIPG pari al 60% del capitale sociale di Nova Re.

Le obbligazioni delle parti del *Framework Agreement* di sottoscrivere e versare parte dell'Aumento di Capitale sono assoggettate all'avveramento (o alla rinuncia) delle seguenti condizioni sospensive, entro i seguenti termini:

- (i) entro il 30 giugno 2022:
  - (a) l'approvazione del Nuovo Piano Strategico da parte di Nova Re in conformità con le Linee Guida Strategiche, in una forma, contenuto e livello di dettaglio soddisfacente per DeA Capital Re quale *asset advisor*;
  - (b) la nomina di un soggetto designato congiuntamente da DeA e DeA Capital quale membro del consiglio di amministrazione di Nova Re;
  - (c) l'approvazione da parte di Consob e Borsa Italiana S.p.A. di un prospetto di offerta e quotazione in conformità con il Regolamento (UE) 2017/1129, relativo all'Aumento di Capitale e la sua pubblicazione in conformità alle leggi applicabili;

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

- (d) il verificarsi di tutte le seguenti circostanze relativamente a Nova Re nell'ambito dell'Aumento di Capitale (prima della, o contestualmente alla, sottoscrizione del suddetto Aumento di Capitale da parte di DeA e DeA Capital o loro affiliate: (x) la deliberazione da parte di Nova Re di un aumento di capitale sociale di Nova Re in via scindibile, nell'ambito dell'Aumento di Capitale Delegato per un importo fino ad Euro 1.000.000.000 (ivi compreso qualsiasi importo sottoscritto e versato da parte di DeA, DeA Capital e CPIPG ai sensi del *Framework Agreement*); (y) la sottoscrizione e il versamento in denaro dell'Aumento di Capitale da parte di investitori terzi (per chiarezza, diversi da DeA, DeA Capital o loro affiliate e CPIPG) per un importo complessivo almeno pari a Euro 300.000.000; e (z) la conformità di Nova Re con i requisiti societari e partecipativi previsti dall'articolo 20 del Decreto Legge n. 133/2014 al fine di applicare e aderire al regime fiscale speciale da esso previsto per le società "SIIQ" (restando inteso che i requisiti di cui al presente punto (z) potranno essere raggiunti anche per effetto di qualsiasi trasferimento di azioni di Nova Re da CPIPG a investitori terzi prima della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale);
- (ii) alla data di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, (x) la perdurante efficacia e la mancata risoluzione per qualsivoglia ragione dell'Asset Advisory Agreement, e (y) la mancata modifica del Nuovo Piano Strategico, nella forma ritenuta soddisfacente da DeA Capital Re.

Il *Framework Agreement* cesserà di avere efficacia in caso di risoluzione dell'Asset Advisory Agreement ai sensi delle relative previsioni.

Inoltre, in esecuzione del *Framework Agreement*, in pari data sono stati altresì sottoscritti:

- tra CPIPG, in qualità di venditore, e DEA Capital Partecipazioni S.p.A. (società controllata da Dea Capital), in qualità di acquirente, un accordo di compravendita della Partecipazione Nova Re, pari a numero 1.101.255 azioni ordinarie rappresentative del 5% circa del capitale sociale di Nova Re da eseguirsi entro il 30 settembre 2021, ad un prezzo pari ad Euro 3,169 per ciascuna azione, per un corrispettivo complessivo pari a Euro 3.489.877,10 ; l'esecuzione di tale accordo è condizionata alla perdurante efficacia e mancata risoluzione per qualsivoglia motivo dell'Asset Advisory Agreement alla data di acquisto della suddetta partecipazione; tale accordo prevede, tra l'altro, l'obbligo da parte di CPIPG di fare in modo che un membro del consiglio di amministrazione di Nova Re si dimetta dal proprio incarico e che il consiglio di amministrazione di Nova Re nomini, tramite cooptazione, il soggetto che sarà indicato da DEA Capital Partecipazioni S.p.A., purché tale candidato sia conforme ai requisiti di legge in materia di eleggibilità ed eventuali procedure di KYC di Nova Re;
- tra DeA Capital RE e Nova Re, l'Asset Advisory Agreement, avente ad oggetto il conferimento a DeA Capital RE di un incarico per la prestazione in esclusiva a favore di Nova Re di servizi di *asset advisory* - che dovranno essere svolti in conformità a specificati livelli di servizio, nonché in conformità a tutte le specifiche istruzioni e linee-guida impartite da Nova Re – tra i quali: (i) assistenza strategica nell'ambito delle operazioni di aumento di capitale derivanti dal *Framework Agreement*; (ii) assistenza strategica

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

relativa all'approvazione del *business plan* e dei relativi *budget* di Nova Re; (iii) *reporting*; (iv) assistenza strategica nel contesto delle operazioni immobiliari di Nova Re (i.e., gestione del patrimonio immobiliare, operazioni di acquisizione e cessione, etc.). L'Asset Advisory Agreement ha una durata di sei anni, automaticamente rinnovabile per ulteriori sei anni, con decorrenza dal 1° settembre 2021 e scadenza al 31 agosto 2027, salve le ipotesi di recesso nei casi ivi contemplati. Per ulteriori informazioni si rinvia al documento informativo predisposto ai sensi e per gli effetti delle disposizioni applicabili in materia di operazioni con parti correlate e della vigente "*Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re SIIQ S.p.A.*", che sarà pubblicato nei termini previsti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

Stefano Cervone, CEO di Nova Re, ha commentato: "*Intraprendiamo, con grande entusiasmo, questo ambizioso percorso di crescita, affiancati dalla più importante società di gestione immobiliare del mercato e con il supporto del nostro azionista di controllo. Nova Re punta a porsi come soggetto leader del mercato, pronta a cogliere le rilevanti opportunità derivanti dalle trasformazioni che attendono il nostro sistema Paese nella fase post-pandemica*".

Giancarlo Cremonesi, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Nova Re, ha commentato: "*L'accordo strategico odierno con DeA Capital non solo darà grande slancio al percorso virtuoso intrapreso per fare della nostra Società la maggiore SIIQ italiana, ma soprattutto la renderà sempre più uno strumento utile ed efficace per quegli investitori italiani ed esteri che sceglieranno il nostro paese per creare valore aggiunto e nuovi posti di lavoro, nella logica di investimenti stabili*".

Si comunica inoltre che sono in corso negoziazioni tra Nova Re ed altri operatori primari del settore immobiliare volte ad acquisire, mediante compravendita e/o esecuzione di parte dell'Aumento di Capitale Delegato da liberarsi in natura, asset immobiliari (o quote di fondi immobiliari) aventi caratteristiche coerenti con le Linee Guida Strategiche; si prevede che i documenti funzionali al perfezionamento di tali operazioni possano finalizzarsi - ove fosse infine raggiunto un accordo tra le parti in merito a relativi termini e condizioni - entro l'autunno 2021.

Si comunica infine che sono altresì in corso tra CPIPG e investitori terzi negoziazioni funzionali alla eventuale compravendita di azioni Nova Re, in misura tale, comunque, da consentire a CPIPG di mantenere una partecipazione in Nova Re compresa tra il 50% ed il 60% del relativo capitale sociale.

\*\*\*

**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

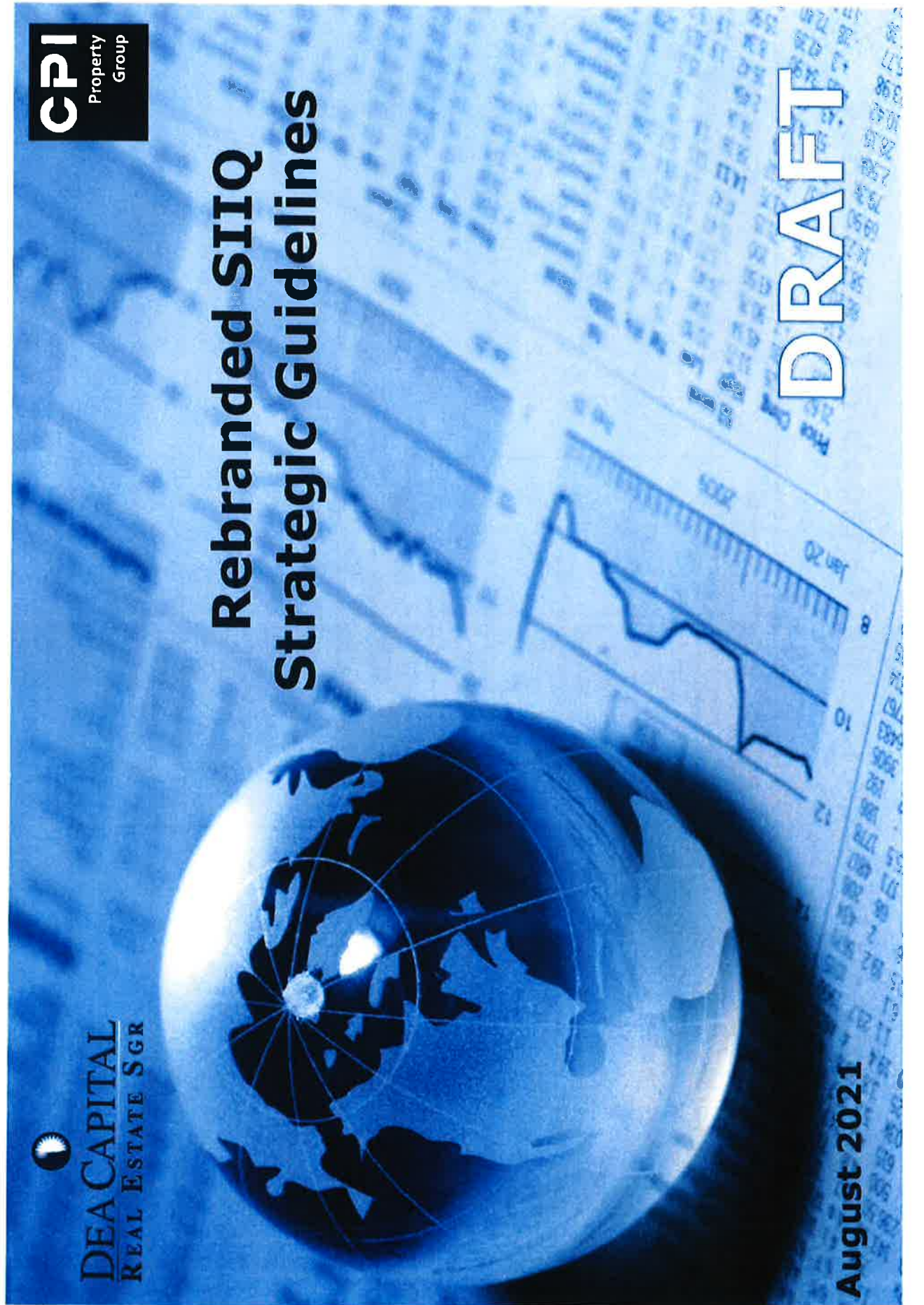


# Rebranded SIIQ Strategic Guidelines

**DRAFT**



**August 2021**



# Opportunity to launch the first sizeable Italian REIT

## Key pillars



### Perfect timing to launch a sizeable Italian REIT

- Low interest rates environment and huge **liquidity** boosts institutional and retail investors' demand for real estate investments
- Significant **GAP between Italian REITs market cap** vs other main European countries and **lack of sizeable Italian REITs**
- Next Generation EU is expected to have positive effects on financial markets



### Positive Real Estate market outlook despite Covid-19 pandemic

- Resilience and strong demand recorded on Core/Core+ product with still **premium returns in Italy** vs foreign countries and vs fixed income yields
- Strong commercial real estate **pipeline** is expected in the coming months
- Covid-19 has just slowed the **growing trend**



### Attractive investment strategy

- Focus on **Core/Core+ assets** and high-quality tenants
- **No focus on specific asset class**
- Main Italian cities with preference on **Rome and secondary markets**
- Balanced **mix of trophy assets and premium yield assets** to boost returns
- Target **dividend yield >4%** with limited recourse to financial leverage



### Light and flexible company structure

- Very **lean organizational corporate structure** with a limited number of employees to quickly seize investment opportunities
- **DeA Capital RE** as advisor with significant cost savings and possibility to leverage on its large network and experience



### CPI Property Group: high experienced cornerstone investor

- **Leading long-term owner** of income-generating real estate in Europe (with focus on CEE region)
- **Investment grade credit ratings** from international rating agencies (S&P BBB, Moody's Baa2)
- **Commitment** to invest in the Rebranded SIQ growth **up to € 2 bn**, maintaining a controlling stake post IPO and sharing upside with the new investors



### DeA Capital RE: ideal partner to advice the REIT

- **Best-in class fund manager** company
- Belonging to **De Agostini Group**, active worldwide with € 4.6 bn annual revenues, available to **invest for interests alignment**
- Strongly perceived brand with an **unparalleled track record** and a unique access to the Italian real estate market

# New equity offering and investment strategy

## Key facts of the rebranded SIIQ and the Offering

Name	<ul style="list-style-type: none"> <li>To be rebranded in the context of the new strategic plan definition</li> </ul>
Size of the initial offering	<ul style="list-style-type: none"> <li>€ 1,000 m, of which € 300 m shall be subscribed by third investors</li> </ul>
Timing	<ul style="list-style-type: none"> <li>Q1 2022 / Q2 2022</li> </ul>
Listing	<ul style="list-style-type: none"> <li>Listed on the Milan stock exchange</li> </ul>
Distribution	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Global institutional offering to Italian and foreign investors through Reg. S and through Rule 144A to access US Qualified Institutional Buyers ('QIBs'). Also a minority percentage of the offering targeted at retail investors such as banks and UHNW individuals in Italy (20%)]</li> </ul>
Management/ Governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>Internally managed SIIQ externally advised by DeA Capital RE SGR</li> <li>Board of Directors composition in line with international best practices</li> </ul>
Use of proceeds	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisition of real estate assets from the CPI pipeline and from the market</li> </ul>
Business strategy	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisition, active management, operation and disposal of low/medium risk commercial real estate assets in Italy</li> <li>Acquisition of assets Core/Core+ (used mainly as offices, hotels and retail) and selected Value Added opportunities. Investments also in secondary assets with high yield</li> <li>Value creation through dividend distributions and NAV increase, with a target annual TSR of 8-10% and a dividend yield &gt;4%</li> </ul>
Promoters	<ul style="list-style-type: none"> <li>CPI to hold 50-60% of the equity post offering (capped at 60% in order to maintain SIIQ status)</li> <li>DeA Capital expected to invest up to 5% stake of the listed Company (with a cap of € 50 m, net of amount paid for the purchase of Nova RE shares from CPIPG and eventual investments in vehicles to be set-up)</li> </ul>

# New equity offering and investment strategy

Focus on Core/Core+ also including secondary markets

Strategy pillars		Target acquisitions	
Geographies	<ul style="list-style-type: none"> <li>Italy</li> <li>Main Italian cities with preference for Rome and secondary markets</li> </ul>	Office 25-35%	Good quality office assets (also partially vacant) in primary locations in secondary cities or in secondary locations in primary cities (focus on Rome)
Commercial properties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mainly office, hotel and retail</li> </ul>	Retail 25-35%	High yielding shopping centers and retail boxes
Gearing	<ul style="list-style-type: none"> <li>Range 30- 40% LTV</li> </ul>	Hotel 10-20%	High quality (4/5*) hotels affected by the pandemic but with good historical performance (touristic cities + seaside)
Asset rotation target	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibility to dispose assets to the extent allowed by the Italian SIIQ Regime</li> </ul>	Residential 10-20%	PRS (main Italian cities) Luxury apartment for short term rent (touristic cities + seaside)
Investment type	<ul style="list-style-type: none"> <li>Single tenant asset max € 200 m</li> <li>Portfolio acquisition can be considered</li> </ul>	Logistics 0-10%	Last mile logistics assets Assets leased to primary tenants
Target equity raising	<ul style="list-style-type: none"> <li>Initially € 1,000 m</li> <li>Up to € 2,000 m over the following 2 years</li> </ul>	Office/ Hotel/ Retail	Refurbishment and/or conversion of asset usage Undermanaged properties with upside potential Brown field development
Investment period	<ul style="list-style-type: none"> <li>Expect to deploy cash within 24 months of IPO</li> </ul>		

Target Dividend Yield > 4%

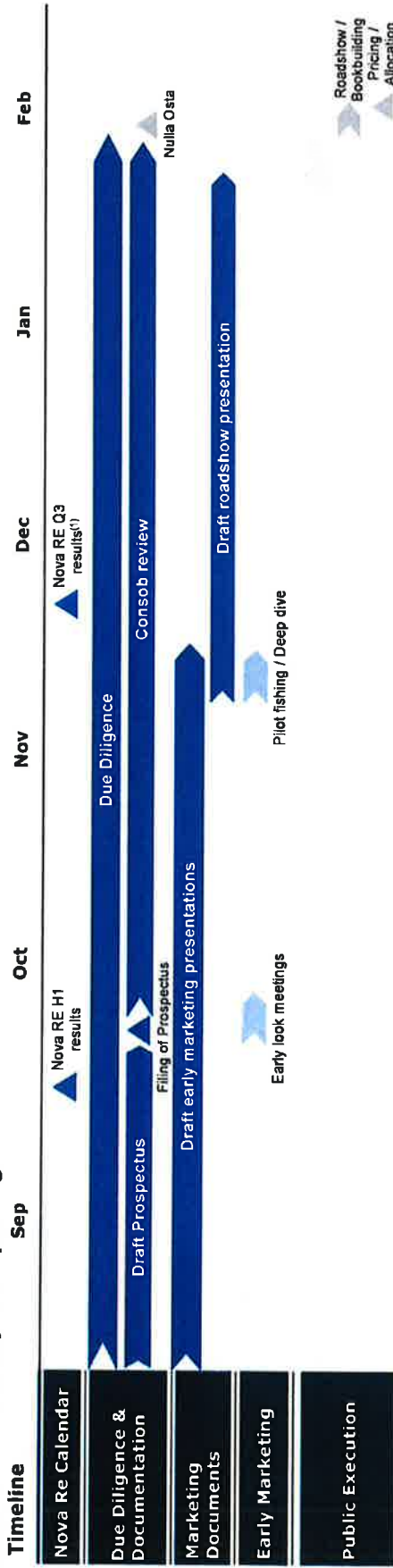
Target Total Shareholder Return (NAV growth + DY) of 8 - 10%



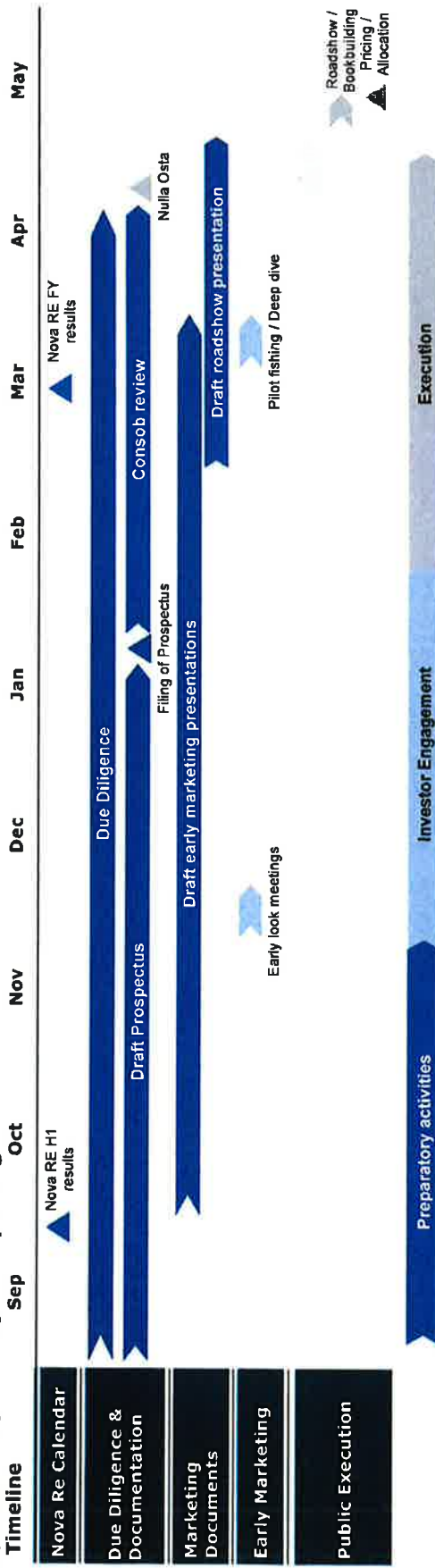
# Preliminary timeline

## Two timeline options

### Option 1 – February 2022 pricing



### Option 2 – April / May 2022 pricing



(1) Nova Re does not publish quarterly results – to be confirmed with Consob, legal counsels and auditors

# New equity offering and investment strategy

## Investment criteria hypothesis

	Years to stabilization	Yield at acquisition	Yield at stabilization	Yield on costs at stabilization	Rent growth pre stabilization	Rent growth post stabilization	NOI margin
Office	2	5,10%	5,10%	n.m.	3,00%	1,50%	15,00%
Retail	2	8,50%	8,00%	n.m.	3,00%	1,50%	15,00%
Hotel	2	4,25%	4,25%	n.m.	3,00%	1,50%	15,00%
Residential	2	3,40%	3,40%	n.m.	3,00%	1,50%	15,00%
Value Added (at acquisition)	2	0,01%	5,10%	8,00%	2726,66%	1,50%	15,00%

Interpolated growth rate to achieve 8% YoC at stabilization

### Rome - Via della Letteratura



**Use:** Office  
**GLA:** 23.912 sqm  
**Occupancy:** 100%  
**Tenant:** SIAE

### Turin - Via G.M. Trucco (Lingotto)



**Use:** Hotel  
**Rooms:** 142  
**Gross Area:** 10.297 sqm  
**Occupancy:** 100%  
**Tenant:** Lingotto Hotels

### Rome - Viale Castello della Magliana



**Use:** Hotel  
**Rooms:** 318  
**Gross Area:** 18.850 sqm  
**Occupancy:** 100%  
**Tenant:** CPI Hotels

### Rome - Via Laurentina



**Use:** Shopping Center  
**GLA:** 60.548 sqm  
**Occupancy:** > 95 %  
**Main Tenants:** Primark, Panorama, H&M, Decathlon, Euronics

Potential Pipeline

[www.deacapitalre.com](http://www.deacapitalre.com)

**Dea Capital Real Estate Sgr SpA**

Via Mercadante 18 00198 Roma  
T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090  
Via Brera 21 20121 Milano  
T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939

