

NOVA RE

— SIIQ SPA —

DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A UNA OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

Predisposto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10, come successivamente modificato e integrato, e dell'articolo 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova RE SIIQ S.p.A.

CONTRATTO QUADRO

**TRA NOVA RE SIIQ S.P.A., CPI PROPERTY GROUP S.A., DEA CAPITAL S.P.A.,
DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A. E DE AGOSTINI S.P.A.**

Il presente Documento Informativo è a disposizione del pubblico presso la sede sociale di Nova RE SIIQ S.p.A. (Roma, Via Zara n. 28), sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info (www.1info.it) e sul sito internet di quest'ultima (www.novare.it)

Data di pubblicazione – 6 agosto 2021

INDICE

DEFINIZIONI.....	3
PREMESSA	6
1 AVVERTENZE	6
1.1 RISCHII CONNESSI AI POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE DERIVANTI DALL'OPERAZIONE	6
2 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE.....	7
2.1 DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE	7
2.2 INDICAZIONE DELLE PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE È STATA POSTA IN ESSERE, DELLA NATURA DELLA CORRELAZIONE E DELLA NATURA E DELLA PORTATA DEGLI INTERESSI DI TALI PARTI NELL'OPERAZIONE	14
2.3 INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER LA SOCIETÀ DELL'OPERAZIONE	14
2.4 MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE E VALUTAZIONI CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AI VALORI DI MERCATO DI OPERAZIONI SIMILARI	15
2.5 ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL'OPERAZIONE E INDICI DI RILEVANZA APPLICABILI	17
2.6 INCIDENZA SUI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ DA QUESTA CONTROLLATE IN CONSEGUENZA DELL'OPERAZIONE	17
2.7 EVENTUALI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, DIRETTORI GENERALI E DIRIGENTI DELLA SOCIETÀ COINVOLTI NELL'OPERAZIONE	18
2.8 INDICAZIONE DEGLI ORGANI O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO O PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE SPECIFICANDO I RISPETTIVI RUOLI, CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI.....	18
2.9 SE LA RILEVANZA DELL'OPERAZIONE DERIVA DAL CUMULO, AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, DI PIÙ OPERAZIONI COMPIUTE CON UNA STESSA PARTE CORRELATA, O CON SOGGETTI CORRELATI SIA A QUEST'ULTIMA SIA ALLA SOCIETÀ, LE INFORMAZIONI INDICATE NEI PRECEDENTI PUNTI DEVONO ESSERE FORNITE CON RIFERIMENTO A TUTTE LE PREDETTE OPERAZIONI	19

DEFINIZIONI

Si riporta, di seguito, un elenco delle principali definizioni e dei termini utilizzati all'interno del presente Documento Informativo. Tali definizioni e termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda.

Asset Advisory Agreement	Il contratto sottoscritto tra Nova Re e DeA Capital RE in data 5 agosto 2021, a fronte del quale DeA Capital RE sarà incaricata, in qualità di <i>advisor</i> , dello svolgimento in esclusiva di alcuni servizi di <i>asset advisory</i> , come nel prosieguo più puntualmente individuati.
Comitato	Il Comitato Parti Correlate e Investimenti, istituito dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re in data 26.04.2021.
Contratto Quadro o Framework Agreement	Il contratto quadro sottoscritto tra Nova Re, CPI, Dea Capital, Dea Capital Re e De Agostini in data 5 agosto 2021, avente ad oggetto la creazione di una <i>partnership</i> strategica nel settore del <i>real estate</i> tra CPI e Nova Re, da un lato, e il Gruppo DeA, dall'altro lato, la cui approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società è oggetto del presente Documento Informativo.
CPI o Socio di Controllo	CPI Property Group S.A., con sede in Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo, 40, rue de la Vallée.
De Agostini	De Agostini S.p.A., con sede in Novara, Via Giovanni da Verrazano 15.
DeA Capital	DeA Capital S.p.A., con sede in Milano, Via Brera 21.
DeA Capital RE	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., con sede in Roma, Via Saverio Mercadante 18.
DeA Capital Partecipazioni	DeA Capital Partecipazioni S.p.A., con sede in Milano, Via Brera 21.
Documento Informativo	Il presente documento informativo.

<i>Fairness Opinion</i>	Parere rilasciato dalla Arthur De Little S.p.A. Financial Services Group, esperto indipendente dalla Società, in data 4 agosto 2021, avente ad oggetto i termini e condizioni dell' <i>Asset Advisory Agreement</i> .
<i>Memorandum of Understanding</i>	Documento sottoscritto tra CPI e Dea Capital RE in data 7 giugno 2021, avente ad oggetto gli elementi essenziali della <i>partnership</i> strategica tra CPI e Nova Re, da un lato, e il "Gruppo DeA", dall'altro lato.
Nova RE o Società	Nova Re SIIQ S.p.A., con sede in Roma, Via Zara 28.
Operazione	La sottoscrizione del Contratto Quadro, la cui approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società è oggetto del presente Documento Informativo.
Parere del Comitato o Parere	Il motivato parere in merito all'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni, rilasciato in data 5 agosto 2021 dal Comitato ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento OPC e dell'articolo 5 della Procedura OPC, una copia del quale è acclusa al presente Documento Informativo quale <u>Allegato 1</u> .
Procedura OPC	La " <i>Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re SIIQ S.p.A.</i> ", approvata nella riunione consiliare dell'11 novembre 2010 e successivamente modificata in data 2 dicembre 2016, in data 16 novembre 2017 e, da ultimo, in data 15 giugno 2021, disponibile per la consultazione sul sito internet www.novare.it , sezione " <i>Corporate Governance - Procedure</i> ".
Regolamento Emittenti	Il regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento OPC	Il " <i>Regolamento operazioni con parti correlate</i> " adottato da CONSOB con delibera n. 17221/10, come successivamente modificato e integrato.

<i>Sale and Purchase Agreement</i>	Il contratto che verrà sottoscritto tra CPI e DeA Capital Partecipazioni con la quale quest'ultima acquisirà da CPI il 5% del capitale sociale di Nova Re.
Società del Gruppo DeA o Gruppo DeA	Dea Capital RE, DeA Capital e De Agostini.
TUF	Il D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.

PREMESSA

Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha predisposto il presente Documento Informativo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5 del Regolamento OPC e dell'articolo 7 della Procedura OPC, al fine di fornire al mercato un quadro informativo autonomo ed esaustivo riguardante l'Operazione di maggiore rilevanza approvata dal medesimo Consiglio in data 5 agosto 2021 e avente a oggetto la sottoscrizione del Contratto Quadro tra Nova Re e (i) CPI; (ii) DeA Capital; (iii) DeA Capital RE; (iv) De Agostini.

Con la sottoscrizione del *Framework Agreement*, come *infra* più puntualmente descritto, Nova Re e CPI hanno inteso addivenire alla definizione di una *partnership* strategica nel settore del *real estate* con il Gruppo DeA, tramite la quale, *inter alia*: (i) vengono definite le c.d. "*strategic guidelines*" di Nova Re sulla base delle quali verrà predisposto il nuovo piano strategico della Società; (ii) Nova Re e DeA Capital RE si impegnano a sottoscrivere l'*Asset Advisory Agreement* con il quale DeA Capital RE sarà incaricata – quale *advisor* – dello svolgimento in esclusiva di alcuni servizi strategici di *asset advisory*; (iii) DeA Capital, per il tramite della propria controllata DeA Capital Partecipazioni e con la sottoscrizione del *Sale and Purchase Agreement*, acquisirà da CPI il 5% del capitale sociale di Nova Re; (iv) in esecuzione delle nuove *strategic guidelines* di Nova Re, la Società delibererà, in esercizio della delega conferita dall'Assemblea dei Soci di Nova Re in data 26 aprile 2021, una prima *tranche* di aumento di capitale in via scindibile per un ammontare iniziale fino ad Euro 1.000.000.000,00 comprensivo di eventuale sovrapprezzo ("Aumento di Capitale Delegato"), di cui una quota di Euro 300.000.000,00 riservato ad investitori istituzionali e Qualified Institutional Buyers, al quale parteciperanno anche CPI e una o più delle società del Gruppo DeA, come di seguito meglio descritto.

Il presente Documento Informativo, unitamente a una copia del Parere favorevole rilasciato in data 5 agosto 2021 dal Comitato e di una copia della *Fairness Opinion* rilasciata in data 4 agosto 2021, è messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, il meccanismo di stoccaggio autorizzato *1Info* all'indirizzo www.1info.it e sul sito *internet* della Società www.novare.it, sezione "*Corporate Governance - Documenti societari*".

1 AVVERTENZE

1.1 RISCHI CONNESSI AI POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE DERIVANTI DALL'OPERAZIONE

Quanto riportato nel presente Documento Informativo si intende riferito unicamente all'Operazione.

Alla data di approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Nova Re (5 agosto 2021), il Socio di Controllo risulta possedere una partecipazione pari a circa l'87,085% del capitale sociale della Società.

CPI controlla pertanto la Società ai sensi dell'articolo 93 del TUF ed esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del codice civile.

Fermo quanto precede e il fatto che le condizioni dell'Operazione avrebbero potuto in astratto essere negativamente influenzate dalla qualifica di parte correlata di una delle parti dell'Operazione, si rappresenta che tale rischio non si è verificato in concreto avuto riguardo ai termini e alle condizioni complessive dell'Operazione posto che, come evidenziato e argomentato nel presente Documento Informativo e nel Parere del Comitato, il Contratto Quadro (e, di conseguenza, gli obblighi scaturenti dal medesimo tra cui, avuto particolare riguardo alla posizione di Nova Re, la sottoscrizione dell'*Asset Advisory Agreement*) presenta termini e condizioni vantaggiosi e coerenti con l'interesse sociale.

2 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

Di seguito vengono riportate le caratteristiche e le condizioni dell'Operazione:

PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DEL <i>FRAMEWORK AGREEMENT</i>	
PARTI	Nova Re, CPI, DeA Capital, De Agostini, DeA Capital Re.
OGGETTO/SCOPO	Definizione di una <i>partnership</i> strategica, come <i>infra</i> più dettagliatamente individuata, nel settore del <i>real estate</i> tra CPI e Nova Re, da un lato, e le Società del Gruppo DeA, dall'altro lato.
PRINCIPALI DERIVANTI SOTTOSCRIZIONE DEL <i>FRAMEWORK AGREEMENT</i>	<p>OBBLIGHI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL <i>FRAMEWORK AGREEMENT</i></p> <p>Con la sottoscrizione del <i>Framework Agreement</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) vengono definite le c.d. "<i>strategic guidelines</i>" di Nova Re, sulla base delle quali verrà predisposto il nuovo piano strategico della Società (che comporterà, <i>inter alia</i>, un <i>rebranding</i> di Nova Re, nonché un adeguamento della struttura organizzativa della medesima), che includono: (a) termini e condizioni degli aumenti di capitale che saranno deliberati da Nova Re, (b) la nuova strategia di investimento di Nova Re (inclusi il profilo di rischio, l'<i>asset allocation</i>, l'allocazione geografica, il <i>loan-to-value</i>, la dimensione degli investimenti, i rendimenti <i>target</i>); (ii) Nova Re sottoscriverà con DeA Capital RE (società ad oggi non correlata a Nova Re) l'<i>Asset Advisory Agreement</i> in forza del quale Nova Re nominerà DeA Capital RE quale <i>advisor</i> per lo svolgimento in esclusiva di alcuni servizi strategici di <i>asset advisory</i>; (iii) DeA Capital, per il tramite della propria controllata DeA Capital Partecipazioni che sottoscriverà con CPI il "<i>Sale</i>

	<p><i>and Purchase Agreement</i>”, per effetto del quale acquisirà da CPI una partecipazione pari a circa il 5% del capitale sociale attuale di Nova Re (<i>i.e.</i> n. 1.101.255 azioni ordinarie Nova Re) a fronte del riconoscimento di un prezzo pari ad Euro 3.489.877,10 (<i>i.e.</i> Euro 3,169 per azione ordinaria Nova Re);</p> <p>(iv) in esecuzione delle nuove <i>strategic guidelines</i> di Nova Re, la Società delibererà l’Aumento di Capitale Delegato, per un ammontare iniziale in via scindibile fino ad Euro 1.000.000.000,00 (incluso l’eventuale sovrapprezzo), di cui Euro 300.000.000,00 da sottoscrivere da parte di investitori terzi (diversi dalle Società del Gruppo DeA e CPI) prima della, o alla, data di sottoscrizione dell’aumento di capitale;</p> <p>(v) a tale riguardo, è previsto l’impegno di De Agostini, DeA Capital (o una delle loro affiliate, come definite nel <i>Framework Agreement</i>) a conferire in denaro un importo pari al minore tra il 5% dell’Aumento di Capitale Delegato e l’importo di Euro 46.510.122,90, pari alla differenza tra Euro 50.000.000,00 e il prezzo di acquisto delle azioni Nova Re ai sensi del <i>Sale and Purchase Agreement</i> che sarà stipulato con CPI (1° Importo da Sottoscrivere) a condizione che: (a) DeA Capital (o una sua Affiliata, come definita nel <i>Framework Agreement</i>) sottoscriva e versi una quota pari al 50% dell’Importo da Sottoscrivere dell’Aumento di Capitale Delegato meno il prezzo di acquisto delle azioni Nova Re ai sensi del <i>Sale and Purchase Agreement</i>, mentre De Agostini (o una sua Affiliata, come definita nel <i>Framework Agreement</i>) sottoscriva e versi la parte residua dell’importo da Sottoscrivere dell’Aumento di Capitale Delegato; l’Importo da Sottoscrivere si intenda quale soglia massima di tutti gli investimenti da effettuarsi da parte delle Società del Gruppo DeA (o da una loro Affiliata, come definita nel <i>Framework Agreement</i>) sia in relazione all’investimento in Nova Re che in altri veicoli societari costituiti in esecuzione della <i>partnership</i> con CPI e Nova Re; (b) almeno il 50% della quota dell’Aumento di Capitale Delegato che verrà sottoscritta da CPI sia sottoscritta e versata in denaro e gli <i>assets</i> che saranno eventualmente conferiti da CPI in Nova RE siano solo quelli specificamente individuati nel nuovo piano strategico della Società; (c) qualora l’Aumento di Capitale (i) sia sottoscritto e versato alla Data di Sottoscrizione dell’Aumento di Capitale per un importo inferiore a 1.000.000.000,00 e (ii) DeA e DeA Capital l’abbiano sottoscritto per la parte di propria competenza, Nova RE rinuncerà al diritto di recesso anticipato previsto dall’articolo 6.2(II) dell’Asset Advisory Agreement.</p>
--	--

<p>CONDIZIONI SOSPENSIVE IN MERITO AGLI IMPEGNI DI SOTTOSCRIZIONE E VERSAMENTO DELL'AUMENTO DI CAPITALE DELEGATO</p>	<p>L'efficacia degli impegni inerenti alla sottoscrizione e al versamento dell'Aumento di Capitale Delegato è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni sospensive entro i termini di seguito indicati:</p> <p>(1) entro il termine massimo del 30 giugno 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'approvazione del nuovo piano strategico da parte di Nova Re, in conformità alle "strategic guidelines" in una forma, contenuto e livello di dettaglio soddisfacente per DeA Capital Re quale asset advisor; - la nomina (come membro del Consiglio di Amministrazione di Nova RE) di un candidato congiunto di DeA e DeA Capital; - l'approvazione da parte delle competenti Autorità del prospetto informativo relativo all'Aumento di Capitale Delegato che sarà sottoscritto da De Agostini, DeA Capital (o le loro Affiliate, come definite nel Framework Agreement) e CPI e la relativa pubblicazione; - il verificarsi di tutte le seguenti circostanze; in relazione a Nova RE nel contesto dell'Aumento di Capitale (prima o contemporaneamente alla sottoscrizione di detto Aumento di Capitale da parte delle relative Società del Gruppo DeA o delle loro Affiliate): (x) che Nova RE abbia deliberato un aumento scindibile del capitale sociale di Nova Re nell'ambito dell'Aumento di Capitale Delegato fino ad Euro 1.000.000.000 (inclusi gli importi eventualmente da sottoscrivere e versati dalle Società del Gruppo DeA e da CPI); (y) che l'Aumento di Capitale sia sottoscritto e versato in contanti da investitori terzi per un importo complessivo almeno pari a Euro 300.000.000; e (z) Nova RE soddisfi i requisiti societari e di partecipazione di cui all'art. 20 del D.L. n. 133/2014 al fine di applicare e aderire al regime fiscale speciale per le "SIIQ" (fermo restando che i requisiti di cui al presente punto (z) potranno essere soddisfatti anche per effetto dell'eventuale cessione di azioni di Nova RE da CPI a terzi investitori prima della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale); <p>(2) 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) il Nuovo Piano Strategico ritenuto soddisfacente da DeA Capital RE non sia stato modificato da Nova RE.</p>
<p>OBBLIGHI DI INDENNIZZO</p>	<p>Sono previsti obblighi di indennizzo a carico di ciascuna delle parti nei confronti delle altre in caso di perdite derivanti dalla mancata veridicità o incorrettezza delle dichiarazioni e garanzie rilasciate ai sensi del <i>Framework Agreement</i>, con una valenza temporale di tali obblighi di indennizzo di 24 mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo accordo, mentre non sono previsti limiti monetari.</p>
<p>DURATA</p>	<p>Dalla data di sottoscrizione sino al termine di efficacia dell'<i>Asset Advisory Agreement</i>.</p>
<p>LEGGE APPLICABILE</p>	<p>Italiana.</p>
<p>FORO COMPETENTE</p>	<p>Tribunale di Milano.</p>

PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DELL'ASSET ADVISORY AGREEMENT	
PARTI	Nova Re e DeA Capital RE (parte ad oggi non correlata a Nova Re).
OGGETTO/SCOPO	Affidamento da parte di Nova Re a DeA Capital RE, in qualità di <i>advisor</i> , dello svolgimento in esclusiva di alcuni servizi strategici di <i>asset advisory</i> .
SERVIZI DI ADVISORY	Servizi strategici di <i>advisory</i> , che dovranno essere svolti da DeA Capital RE a beneficio di Nova Re, in conformità a specificati livelli di servizio, nonché in conformità a tutte le specifiche istruzioni e linee-guida impartite dalla Società medesima. In particolare: (i) assistenza strategica nell'ambito delle operazioni di aumento di capitale derivanti dal <i>Framework Agreement</i> ; (ii) assistenza strategica relativa all'approvazione del <i>business plan</i> e dei relativi <i>budget</i> della Società; (iii) <i>reporting</i> ; (iv) assistenza strategica nel contesto delle operazioni immobiliari della Società (<i>i.e.</i> gestione del patrimonio immobiliare, operazioni di acquisizione e cessione, <i>etc.</i>).
DURATA	Sei anni, con rinnovo tacito per un ulteriore sessennio, salvo disdetta da comunicarsi da una parte all'altra parte con un preavviso di sei mesi.
PENALE IN CASO DI DISDETTA DA PARTE DI NOVA RE	Ove Nova Re intenda disdettare l' <i>Asset Advisory Agreement</i> (e così impedirne il rinnovo tacito) dovrà riconoscere a DeA Capital RE, in aggiunta alla <i>annual advisory fee</i> e alla <i>performance fee</i> maturate (come di seguito definite), anche una <i>indemnity fee</i> pari a 3 annualità della <i>annual advisory fee</i> , da corrispondersi entro 150 (centocinquanta) giorni dalla data di scadenza del contratto.
RISOLUZIONE PER GIUSTA CAUSA	Nova Re ha la facoltà di risolvere il contratto: (i) a partire dal 1° febbraio 2022, in caso di violazione da parte di DeA Capital RE dei livelli di servizio e/o degli obblighi di reportistica previsti nell' <i>Asset Advisory Agreement</i> , a condizione che tali violazioni implicino un ritardo cumulativo annuale di almeno 90 giorni e l' <i>asset advisor</i> non vi ponga rimedio entro 30 giorni dalla violazione o (ii) in caso di grave negligenza, dolo o frode da parte di DeA Capital RE, con un preavviso scritto di 30 giorni da inviarsi da parte di Nova Re all' <i>asset advisor</i> , ovvero (iii) con un preavviso scritto di 30 giorni da inviarsi da parte di Nova Re all' <i>asset advisor</i> , in caso di mancato raggiungimento di uno dei <i>target</i> di crescita (<i>Nova RE Growth Targets</i>) al 31.12.2023 sulla base della relazione finanziaria annuale dell'esercizio 2023. Entrambe le parti avranno altresì diritto di risolvere l' <i>Asset Advisory Agreement</i> a partire dal 1° gennaio 2024 nel caso di risoluzione del <i>Framework Agreement</i> per qualsivoglia ragione, con comunicazione da inviarsi all'altra parte con un preavviso scritto di 30 giorni. Nei casi di risoluzione sopra descritti, l' <i>asset advisor</i> avrà diritto in ogni caso di ricevere l' <i>annual advisory fee</i> e l' <i>annual performance fee</i> maturate fino alla data di efficacia della risoluzione.
FEE DA CORRISPONDERE ALL'ASSET ADVISOR	E' prevista la corresponsione di: (i) una <i>Annual Advisory Fee</i> , secondo lo schema di seguito riportato; (ii) una <i>Annual Performance Fee</i> condizionata al raggiungimento di specifici <i>performance target</i> che saranno valutati su base annua, secondo lo schema di seguito riportato; (iii) un <i>Carried Interest Plan</i> da corrispondere in strumenti finanziari a favore dei <i>key managers</i> di

DeA Capital RE, parametrato al raggiungimento degli obiettivi definiti nel nuovo piano strategico di Nova Re, fermo restando che specifici termini e condizioni del *Carried Interest Plan* saranno ulteriormente concordati in buona fede dalle parti anche alla luce del quadro normativo applicabile e delle procedure interne di Nova Re che prevedono l'istituzione di un *Long Term Incentive System* in linea con la prassi di mercato. Per il Top Management di Nova RE sarà previsto un piano di incentivazione specifico. Il *Carried Interest Plan* è subordinato all'approvazione dell'assemblea di Nova RE ai sensi dell'art. 114bis TUF.

Fees and Carried Interest Plan

<u>Annual Advisory Fee</u>	
<u>Base</u>	<u>Percentuale</u>
La porzione del NAV fino ad Euro 500 milioni	1% NAV su base annua (0,5% NAV su base semestrale)
La porzione del NAV tra Euro 500 milioni ed Euro 1.000 milioni	0,8% NAV su base annua (0,4% NAV su base semestrale)
La porzione del NAV tra Euro 1.000 milioni e Euro 2.000 milioni	0,6% NAV su base annua (0,3% NAV su base semestrale)
La porzione del NAV superiore ad Euro 2.000 milioni	0,4% NAV su base annua (0,2% NAV su base semestrale)

Annual Performance Fee and Carried Interest Plan

<u>Shareholder Return Outperformance</u>		
<u>Base</u>	<u>Nova Re Performance Target</u>	<u>Percentuale</u>
Excess Total Shareholders Return (yearly share price growth + dividend distributions) amount	Tra l'8% e il 10%	5% of the Excess Total Shareholders Return amount
Excess Total Shareholders Return (yearly share NAV growth + dividend distributions) amount	Tra l'8% e il 10%	5% of the Excess Total Shareholders Return amount
Excess Total Shareholders Return (yearly share price growth + dividend distributions) amount	Sopra il 10%	10% of the Excess Total Shareholders Return amount
Excess Total Shareholders Return (yearly share NAV growth + dividend distributions) amount	Sopra il 10%	10% of the Excess Total Shareholders Return amount
Lo <i>Shareholder Return Outperformance</i> è calcolato ogni anno come segue:		
<ul style="list-style-type: none"> il 50% sarà corrisposto all'<i>asset advisor</i> come <i>Annual Performance Fee</i>; 		

	<ul style="list-style-type: none"> il rimanente 50% sarà corrisposto ai <i>key managers</i> in conformità con il <i>Carried Interest Plan</i> (che include un ammontare di strumenti finanziari da corrispondere al <i>top management</i> di Nova Re).
LEGGE APPLICABILE	Italiana.
FORO COMPETENTE	Tribunale di Milano.

“STRATEGIC GUIDELINES” DI NOVA RE SULLA BASE DELLE QUALI VERRÀ PREDISPOSTO IL NUOVO PIANO STRATEGICO DELLA SOCIETÀ															
STRATEGY PILLARS	<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Geographies</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Italy Main Italian cities with preference for Rome and secondary markets </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Commercial properties</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Mainly office, hotel and retail </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Gearing</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Range 30- 40% LTV </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Asset rotation target</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Possibility to dispose assets to the extent allowed by the Italian SIIQ Regime </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Investment type</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Single tenant asset max € 200 m Portfolio acquisition can be considered </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Target equity raising</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Initially € 1,000 m Up to € 2,000 m over the following 2 years </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Investment period</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Expect to deploy cash within 24 months of IPO </td> </tr> </table>	Geographies	<ul style="list-style-type: none"> Italy Main Italian cities with preference for Rome and secondary markets 	Commercial properties	<ul style="list-style-type: none"> Mainly office, hotel and retail 	Gearing	<ul style="list-style-type: none"> Range 30- 40% LTV 	Asset rotation target	<ul style="list-style-type: none"> Possibility to dispose assets to the extent allowed by the Italian SIIQ Regime 	Investment type	<ul style="list-style-type: none"> Single tenant asset max € 200 m Portfolio acquisition can be considered 	Target equity raising	<ul style="list-style-type: none"> Initially € 1,000 m Up to € 2,000 m over the following 2 years 	Investment period	<ul style="list-style-type: none"> Expect to deploy cash within 24 months of IPO
Geographies	<ul style="list-style-type: none"> Italy Main Italian cities with preference for Rome and secondary markets 														
Commercial properties	<ul style="list-style-type: none"> Mainly office, hotel and retail 														
Gearing	<ul style="list-style-type: none"> Range 30- 40% LTV 														
Asset rotation target	<ul style="list-style-type: none"> Possibility to dispose assets to the extent allowed by the Italian SIIQ Regime 														
Investment type	<ul style="list-style-type: none"> Single tenant asset max € 200 m Portfolio acquisition can be considered 														
Target equity raising	<ul style="list-style-type: none"> Initially € 1,000 m Up to € 2,000 m over the following 2 years 														
Investment period	<ul style="list-style-type: none"> Expect to deploy cash within 24 months of IPO 														
TARGET ACQUISITIONS	<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Office 25-35%</td> <td>Good quality office assets (also partially vacant) in primary locations in secondary cities or in secondary locations in primary cities (focus on Rome)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Retail 25-35%</td> <td>High yielding shopping centers and retail boxes</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Hotel 10-20%</td> <td>High quality (4/5*) hotels affected by the pandemic but with good historical performance (touristic cities + seaside)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #191970; color: white;">Residential 10-20%</td> <td>PRS (main Italian cities)</td> </tr> </table>	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)	Retail 25-35%	High yielding shopping centers and retail boxes	Hotel 10-20%	High quality (4/5*) hotels affected by the pandemic but with good historical performance (touristic cities + seaside)	Residential 10-20%	PRS (main Italian cities)						
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)														
Retail 25-35%	High yielding shopping centers and retail boxes														
Hotel 10-20%	High quality (4/5*) hotels affected by the pandemic but with good historical performance (touristic cities + seaside)														
Residential 10-20%	PRS (main Italian cities)														

			Luxury apartment for short term rent (touristic cities + seaside)
		Logistics	Last mile logistics assets
		0-10%	Assets leased to primary tenants
	Value Added/ Opport. 10%	Office/ Hotel/ Retail	Refurbishment and/or conversion of asset usage Undermanaged properties with upside potential Brown field development
AUMENTO DI CAPITALE DELEGATO	Name	<ul style="list-style-type: none"> To be rebranded in the context of the new strategic plan definition 	
	Size of the initial offering	<ul style="list-style-type: none"> € 1,000 m, of which € 300 m shall be subscribed by third investors 	
	Timing	<ul style="list-style-type: none"> Q1 2022 / Q2 2022 	
	Listing	<ul style="list-style-type: none"> Listed on the Milan stock exchange 	
	Distribution	<ul style="list-style-type: none"> [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%)] 	
	Management/ Governance	<ul style="list-style-type: none"> Internally managed SIIQ externally advised by DeA Capital RE SGR Board of Directors composition in line with international best practices 	
	Use of proceeds	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition of real estate assets from the CPI pipeline and from the market 	
Business strategy	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition, active management, operation and disposal of low/medium risk commercial real estate assets in Italy 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 		

	Promoters	<ul style="list-style-type: none"> Value creation through dividend distributions and NAV increase, with a target annual TSR of 8-10% and a dividend yield >4%
		<ul style="list-style-type: none"> CPI to hold 50-60% of the equity post offering (capped at 60% in order to maintain SIIQ status) 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 CIPGP and eventual investments in vehicles to be set-up)
Target Dividend Yield		> 4%
Target Total Shareholder Return (NAV growth + DY)		of 8 - 10%

2.2 INDICAZIONE DELLE PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE È STATA POSTA IN ESSERE, DELLA NATURA DELLA CORRELAZIONE E DELLA NATURA E DELLA PORTATA DEGLI INTERESSI DI TALI PARTI NELL'OPERAZIONE

PARTE CORRELATA	NATURA DELLA CORRELAZIONE
CPI Property Group S.A. con sede in Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo, 40, rue de la Vallée.	CPI, alla data del presente Documento Informativo, risulta possedere una partecipazione pari a circa l'87,085% del capitale sociale della Società. CPI controlla pertanto la Società ai sensi dell'articolo 93 del TUF ed esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del codice civile. È dunque parte correlata della Società ai sensi del par. 1, lett. (a)(i) dell'Appendice al Regolamento OPC.

2.3 INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER LA SOCIETÀ DELL'OPERAZIONE

Le motivazioni economiche dell'Operazione sono essenzialmente da ricondursi all'opportunità per Nova Re di definire una *partnership* strategica nel settore del *real estate* con le Società del Gruppo DeA, finalizzata a supportare il piano di sviluppo e l'incremento del patrimonio immobiliare di Nova Re, nonché ad agevolare il processo di diluizione del Socio di controllo CPI, in modo tale da consentire alla Società di preservare lo *status* di SIIQ e di poter rispettare entro il 31 dicembre 2021 il requisito partecipativo richiesto dalla Legge n. 296/2006 che prevede, tra l'altro, che nessun socio posseda più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili di una SIIQ (e quindi consentire a CPI di diluire la propria partecipazione ad una soglia compresa tra il 50% ed il 60% del capitale sociale di Nova Re).

In particolare, con la sottoscrizione del *Framework Agreement*, *inter alia*: (i) vengono definite le c.d. "*strategic guidelines*" di Nova Re sulla base delle quali verrà predisposto il

nuovo piano strategico della Società, finalizzato a trasformare Nova Re nel primo grande REIT del mercato italiano; (ii) Nova Re e DeA Capital RE si impegnano a sottoscrivere l'*Asset Advisory Agreement* con il quale DeA Capital RE sarà incaricata – quale *advisor* – dello svolgimento in esclusiva di alcuni servizi strategici di *asset advisory*; (iii) DeA Capital, per il tramite della propria controllata DeA Capital Partecipazioni e con la sottoscrizione del *Sale and Purchase Agreement*, si impegna ad acquisire da CPI il 5% del capitale sociale di Nova Re; (iv) in esecuzione delle nuove *strategic guidelines* di Nova Re, la Società delibererà un aumento di capitale, in esercizio della delega conferita dall'Assemblea dei Soci di Nova Re in data 26 aprile 2021, per un ammontare iniziale scindibile fino ad Euro 1.000.000.000,00 (incluso l'eventuale sovrapprezzo), di cui Euro 300.000.000,00 riservato ad investitori istituzionali e *Qualified Institutional Buyers*, al quale parteciperanno anche CPI e una o più delle società del Gruppo DeA, alle condizioni precedentemente indicate.

L'Operazione è quindi conveniente per la Società e per tutti i suoi *stakeholders* poiché risponde alle esigenze di crescita e sviluppo di Nova Re che, a fronte della definizione della *partnership* strategica nel settore del *real estate* con le Società del Gruppo DeA, sarà rafforzata, oltretutto patrimonialmente, anche strategicamente alla luce dei servizi di *advisory* che saranno espletati da DeA Capital RE a beneficio di Nova Re, in conformità a specificati livelli di servizio e alle linee-guida impartite dalla Società medesima, le cui *fees* sono state ritenute congrue e in linea con i valori di mercato, come attestato dalla *Fairness Opinion* condotta dall'esperto indipendente incaricato dalla Società.

La sottoscrizione del *Framework Agreement* si inserisce inoltre nel più ampio contesto della rappresentata esigenza della Società di preservare il mantenimento del regime delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e, di conseguenza, nel processo noto al mercato di diluizione della partecipazione di controllo detenuta da CPI in Nova Re, che dovrà diluirsi ad un valore inferiore al 60% del capitale sociale di Nova Re entro il 31 dicembre 2021, in modo da consentire a Nova Re di poter rispettare il requisito partecipativo prescritto dalla normativa speciale SIIQ.

2.4 MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE E VALUTAZIONI CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AI VALORI DI MERCATO DI OPERAZIONI SIMILARI

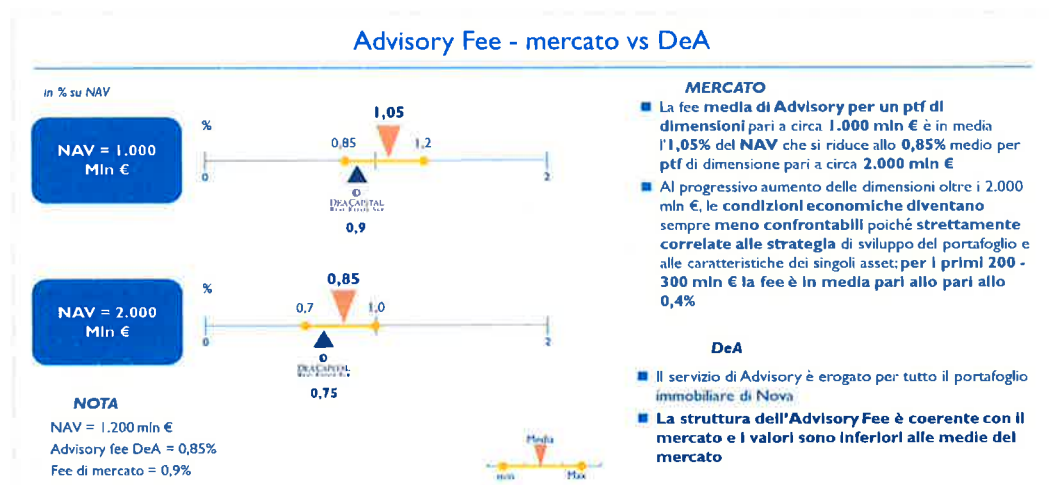
Le condizioni economiche dell'Operazione, avuto riguardo in particolar modo agli impegni che scaturiscono in virtù della sottoscrizione del *Framework Agreement* a carico di Nova Re (sottoscrizione dell'*Asset Advisory Agreement*), sono da considerarsi in linea e congrue con quelle di mercato.

La Società, in particolare, ha affidato alla Arthur De Little S.p.A. Financial Services Group, esperto indipendente individuato dalla Società, l'incarico di fornire una *Fairness*

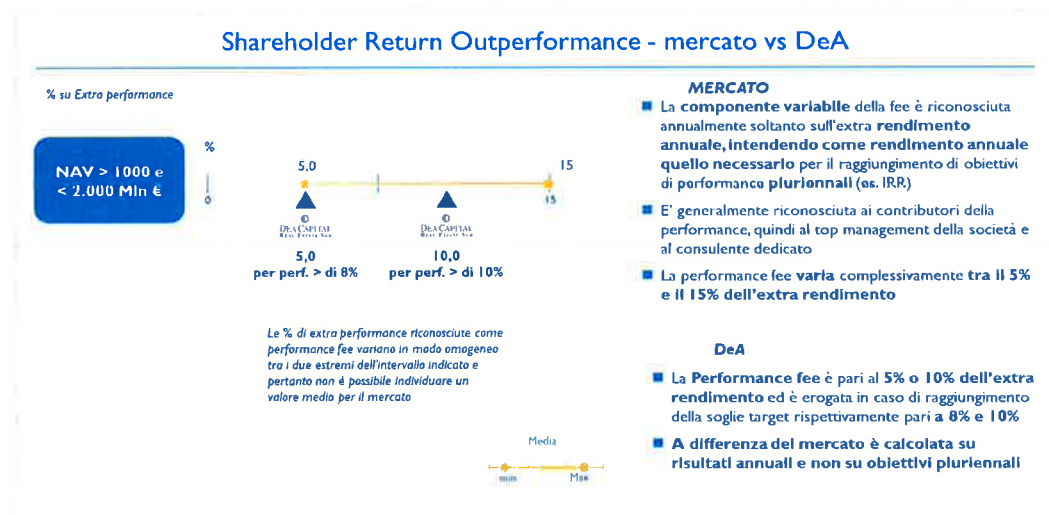
Opinion circa la congruità dei termini e delle condizioni previste dall'*Asset Advisory Agreement*.

Ad esito delle analisi di *benchmark* effettuate dall'esperto indipendente, come più puntualmente riportato nella *Fairness Opinion* allegata, congiuntamente al Parere espresso dal Comitato, al presente Documento Informativo, è emerso che:

- la *fee* annuale media di mercato per la componente fissa (*Advisory Fee*) è pari all'1,0% del NAV per un portafoglio pari a 1.000 mln € e allo 0,85% per valore NAV pari a 2.000 mln €.



- la *fee* annuale media di mercato per la componente variabile (*Shareholder Outperformance*) varia tra il 5% e il 15% dell'*extra performance* rispetto a un obiettivo prefissato.



Sulla scorta di quanto suindicato, pertanto, l'esperto indipendente dalla Società ha concluso ritenendo che le condizioni economiche previste dall'*Asset Advisory Agreement*

per l'espletamento dei servizi di *advisory* siano nel complesso congrue ed in linea rispetto ai valori di mercato rilevati nell'ambito delle analisi di *benchmark* effettuate.

Si precisa inoltre che il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato ritengono che l'Aumento di Capitale Delegato previsto dal *Framework Agreement* sia di interesse della Società e dei propri *stakeholders*, nonché in linea con la delega ad aumentare il capitale ricevuta dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 26 aprile 2021.

2.5 ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL'OPERAZIONE E INDICI DI RILEVANZA APPLICABILI

Gli effetti economico-finanziari dell'Operazione a fronte della sottoscrizione del *Framework Agreement* sono: (i) quanto alle operazioni sul capitale sociale, un rafforzamento patrimoniale di Nova Re finalizzato a supportare il piano di sviluppo e l'incremento del patrimonio immobiliare della Società, nonché ad agevolare il processo di diluizione del socio CPI, in modo tale da consentire a Nova Re di preservare il mantenimento dello *status* di SIIQ entro il 31 dicembre 2021 (e quindi consentire a CPI di diluire entro il 31 dicembre 2021 la propria partecipazione ad una soglia compresa tra il 50% ed il 60% del capitale sociale di Nova Re); (ii) quanto all'affidamento a DeA Capital RE dei richiamati servizi di *advisory* strategica, sono quelli tipici di un contratto di servizi, e pertanto comportano un incremento di costi per servizi pari al corrispettivo, nonché la previsione di remunerazioni variabili per DeA Capital RE e per i *key managers* di DeA Capital e il *top management* di Nova Re, parametrate al raggiungimento degli obiettivi da definirsi nel nuovo piano strategico della Società.

L'Operazione si qualifica come di maggiore rilevanza in applicazione dell'indice del controvalore di cui al par. 1.1., lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento OPC Consob, poiché risulta superiore alla soglia di rilevanza applicabile alla Società, che è pari ad Euro 4.268.555,50 corrispondente al 5% del patrimonio netto consolidato del Gruppo Nova Re al 31 dicembre 2020 (*i.e.* Euro 85.371.110) risultante dall'ultima relazione finanziaria periodica pubblicata dalla Società (*i.e.* la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020).

Si rammenta che la Società ha aderito al regime di semplificazione (c.d. "regime di *opt-out*") previsto dagli articoli 70, comma 8 e 71, comma 1-*bis*, del Regolamento Emittenti, avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del Regolamento Emittenti in occasione, tra l'altro, di operazioni significative di acquisizione.

2.6 INCIDENZA SUI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ DA QUESTA CONTROLLATE IN CONSEGUENZA DELL'OPERAZIONE

L'Operazione non comporta alcuna variazione dei compensi dei componenti fissi dell'organo di amministrazione di Nova Re, né dell'unica società dalla stessa controllata alla data odierna (la Cortese Immobiliare S.r.l.).

Come specificato nella tabella inerente ai principali termini e condizioni dell'*Asset Advisory Agreement*, si precisa che il *Framework Agreement* prevede la definizione di remunerazioni variabili tra cui un LTI basato su strumenti finanziari (il *Carried Interest Plan*) di cui beneficeranno i *key managers* di DeA Capital e il *top management* di Nova Re, nelle persone dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale Stefano Cervone, nonché dei Dirigenti con responsabilità strategiche di Nova Re (l'*Head of Real Estate* e il CFO e Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili).

2.7 EVENTUALI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, DIRETTORI GENERALI E DIRIGENTI DELLA SOCIETÀ COINVOLTI NELL'OPERAZIONE

Nell'Operazione non sono coinvolti, quali parti correlate di Nova Re, componenti del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale, né dirigenti e/o direttori generali della Società, fermo restando quanto indicato nel paragrafo precedente.

2.8 INDICAZIONE DEGLI ORGANI O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO O PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE SPECIFICANDO I RISPETTIVI RUOLI, CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

L'Operazione è stata approvata in ottemperanza alle applicabili disposizioni di cui al Regolamento OPC e alla Procedura OPC.

In particolare, l'Operazione è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Società con il parere favorevole del Comitato, in applicazione del seguente *iter* procedimentale:

- (i) al Comitato e al Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sono state fornite, con congruo anticipo, informazioni complete e adeguate sull'Operazione, consentendo loro di effettuare un approfondito e documentato esame, nella fase istruttoria e nella fase deliberativa, delle ragioni dell'Operazione, nonché della convenienza e della correttezza sostanziale delle sue condizioni;
- (ii) in data 25 giugno 2021, il Comitato si è riunito al fine di ricevere una prima informativa in merito all'Operazione ed esaminare le principali *milestones* contenute nel *Memorandum of Understanding* e ha delegato il Presidente del Comitato a partecipare alle negoziazioni della bozza di *Framework Agreement* e

- relativi allegati al fine del coinvolgimento del Comitato nelle varie fasi di negoziazione dell'Operazione;
- (iii) in data 26 luglio 2021 il Comitato ha nominato Arthur De Little S.p.A. Financial Services Group quale esperto indipendente incaricato di rendere una *Fairness Opinion* avente ad oggetto i termini e le condizioni dell'*Asset Advisory Agreement*, verificandone previamente l'indipendenza in applicazione dei criteri previsti dall'All. 4 al Regolamento OPC;
 - (iv) da ultimo in data 5 agosto 2021 il Comitato, esaminata la *Fairness Opinion* dell'esperto indipendente Arthur De Little S.p.A. Financial Services Group, ha espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle sue condizioni;
 - (v) sempre in data 5 agosto 2021 il Consiglio di Amministrazione della Società, dopo aver esaminato il parere favorevole del Comitato, ha deliberato all'unanimità di procedere all'Operazione e, di conseguenza, alla sottoscrizione e successiva esecuzione del *Framework Agreement* e dei relativi allegati, tra cui l'*Asset Advisory Agreement*, e approvato il presente Documento Informativo.

In conformità con l'art. 5 del Regolamento OPC, il parere rilasciato dal Comitato è allegato, congiuntamente alla *Fairness Opinion* resa dall'esperto indipendente dalla Società, al presente Documento Informativo.

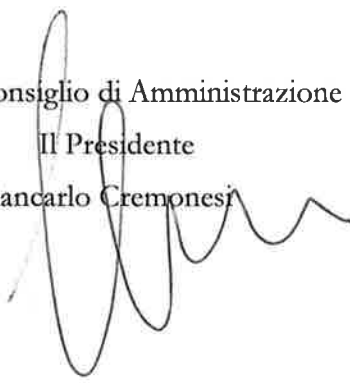
2.9 SE LA RILEVANZA DELL'OPERAZIONE DERIVA DAL CUMULO, AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, DI PIÙ OPERAZIONI COMPIUTE CON UNA STESSA PARTE CORRELATA, O CON SOGGETTI CORRELATI SIA A QUEST'ULTIMA SIA ALLA SOCIETÀ, LE INFORMAZIONI INDICATE NEI PRECEDENTI PUNTI DEVONO ESSERE FORNITE CON RIFERIMENTO A TUTTE LE PREDETTE OPERAZIONI

La fattispecie descritta non è applicabile.

Roma, 5 agosto 2021

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Giancarlo Cremonesi



Allegato 1
Parere del Comitato

**PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE E INVESTIMENTI DELLA NOVA RE SIIQ S.P.A.
SULL'OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE**

Alla c.a. del Consiglio di Amministrazione di Nova RE SIIQ S.p.A.

e p.c. alla c.a. del Collegio Sindacale di Nova RE SIIQ S.p.A.

Roma, 5 agosto 2021

PARERE IN MERITO ALLA SOTTOSCRIZIONE DI UN CONTRATTO QUADRO CON CPI PROPERTY GROUP S.A., DEA CAPITAL S.P.A., DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A. E DE AGOSTINI S.P.A., AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 1, DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 17221/2010 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI E AI SENSI DELL'ART. 5.2 DELLA PROCEDURA SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI NOVA RE SIIQ S.P.A.

Egregi Signori,

il Comitato Parti Correlate e Investimenti (nel seguito, anche, "**Comitato**") di Nova Re SIIQ S.p.A. ("**Nova Re**" o la "**Società**") ha predisposto e rende il presente parere (il "**Parere**") ai sensi dell'art. 8, comma 1, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche e integrazioni ("**Regolamento OPC**"), nonché dell'art. 5.2 della "*Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re SIIQ S.p.A.*" approvata in data 11 novembre 2010 e successivamente modificata in data 2 dicembre 2016, 16 novembre 2017 e, da ultimo, in data 15 giugno 2021 (la "**Procedura OPC**"), in conformità con quanto previsto – a livello di legislazione primaria – dall'art. 2391 *bis* del codice civile.

1. Premesse

Operazione oggetto del Parere

L'operazione oggetto del presente Parere consiste nella sottoscrizione, da parte di Nova Re, di un contratto quadro (il "**Contratto Quadro**" o "**Framework Agreement**") con CPI Property Group S.A. ("**CPI**" o il "**Socio di Controllo**"), società che controlla Nova Re ed esercita attività di direzione e coordinamento di quest'ultima ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del codice civile, DeA Capital S.p.A. ("**DeA Capital**"), DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. ("**DeA Capital RE**") e De Agostini S.p.A. ("**De Agostini**") con le caratteristiche e per le finalità di seguito indicate (l'"**Operazione**").

Riferimenti regolamentari e qualificazione del Contratto Quadro come Operazione di Maggiore Rilevanza

Il Comitato di Nova Re – istituito ai sensi dell'art. 4.3 della Procedura OPC – è incaricato di esprimere motivato Parere, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento OPC e dell'art. 5 della Procedura OPC, in merito alla sottoscrizione del Contratto Quadro.

Il Contratto Quadro è da considerarsi un'Operazione tra Parti Correlate ai sensi del Regolamento OPC e, quindi, della Procedura OPC. Il rapporto di correlazione tra la Società e una delle parti del Contratto Quadro (CPI) deriva dall'esistenza di una relazione partecipativa tra le due società posto che, alla data di rilascio del presente Parere, CPI controlla di diritto Nova Re ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 ("**TUF**") ed esercita altresì, come detto, attività di direzione e coordinamento di quest'ultima ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del codice civile.

In considerazione di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento OPC nonché dei criteri di cui all'Allegato 3 del Regolamento OPC medesimo, il Contratto Quadro, avuto riguardo alle sue

caratteristiche, costituisce altresì un'Operazione di Maggiore Rilevanza, sulla base dell'indice del controvalore di cui al par. 1.1 lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento OPC Consob.

Finalità del presente Parere

Ai sensi dell'art. 5.2, lett. e), della Procedura OPC, “l'Operazione di Maggiore Rilevanza è approvata dal Consiglio di Amministrazione, con la necessaria astensione degli Amministratori coinvolti nell'operazione, solo previo rilascio del motivato parere favorevole da parte del Comitato, avente ad oggetto l'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione, salvo quanto di seguito precisato alla lettera (i). Tale parere è allegato al verbale della riunione del Comitato. Nelle eventuali operazioni con Parti Correlate influenzate dall'attività di direzione e coordinamento della società che controlla l'Emittente, il predetto parere deve indicare le ragioni e la convenienza dell'operazione, se del caso anche alla luce del risultato complessivo dell'attività di direzione e coordinamento ovvero di operazioni dirette a eliminare integralmente il danno derivante dalla singola operazione con Parte Correlata”.

Il presente Parere riporta, pertanto, le valutazioni che il Comitato – nei limiti e per gli effetti di cui all'art. 8 del Regolamento OPC e all'art. 5 della Procedura OPC – ha compiuto ad esito delle analisi svolte sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il presente Parere, peraltro, non sostituisce in ogni caso le valutazioni e analisi compiute e/o da compiersi da parte del Consiglio di Amministrazione della Società che sarà chiamato a deliberare in merito all'Operazione.

Finalità dell'Operazione

Le finalità dell'Operazione sono essenzialmente da ricondursi all'opportunità per Nova Re di definire una *partnership* strategica nel settore del *real estate* con le Società del Gruppo DeA, finalizzata a supportare il piano di sviluppo e l'incremento del patrimonio immobiliare di Nova Re, nonché ad agevolare il processo di diluizione del Socio di controllo CPI, in modo tale da consentire alla Società di preservare lo *status* di SIIQ e di poter rispettare entro il 31 dicembre 2021 il requisito partecipativo richiesto dalla Legge n. 296/2006 che prevede, tra l'altro, che nessun socio possieda più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili di una SIIQ (e quindi consentire a CPI di diluire la propria partecipazione ad una soglia compresa tra il 50% ed il 60% del capitale sociale di Nova Re).

In particolare, con la sottoscrizione del *Framework Agreement*, *inter alia*: (i) vengono definite le c.d. “*strategic guidelines*” di Nova Re sulla base delle quali verrà predisposto il nuovo piano strategico della Società; (ii) Nova Re e DeA Capital RE si impegnano a sottoscrivere l'*Asset Advisory Agreement* con il quale DeA Capital RE sarà incaricata – quale *advisor* – dello svolgimento in esclusiva di alcuni servizi strategici di *asset advisory*; (iii) DeA Capital, per il tramite della propria controllata DeA Capital Partecipazioni S.p.A. e con la sottoscrizione del *Sale and Purchase Agreement*, si impegna ad acquisire da CPI il 5% del capitale sociale di Nova Re; (iv) in esecuzione delle nuove *strategic guidelines* di Nova Re, la Società delibererà una prima *tranche* di aumento di capitale, in esercizio della delega conferita dall'Assemblea dei Soci di Nova Re in data 26 aprile 2021, per un ammontare iniziale in via scindibile pari ad almeno Euro 1.000.000.000,00 (incluso il relativo sovrapprezzo), di cui una quota di Euro 300.000.000,00 riservato ad investitori istituzionali e *Qualified Institutional Buyers*, al quale parteciperanno anche CPI e una o più delle società del Gruppo DeA.

La sottoscrizione del *Framework Agreement* si inserisce inoltre nel più ampio contesto della rappresentata esigenza della Società di preservare il mantenimento del regime delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e, di conseguenza, nel processo noto al mercato di diluizione della partecipazione di controllo detenuta da CPI in Nova Re, che dovrà diluirsi ad un valore inferiore al 60% del capitale sociale di Nova Re entro il 31 dicembre 2021, in modo da consentire a Nova Re di poter rispettare il requisito partecipativo prescritto dalla normativa speciale SIIQ.

Principali termini e condizioni del Contratto Quadro

Si riporta, di seguito, una sintesi dei principali termini e condizioni del Contratto Quadro come risultanti dalla bozza del Contratto Quadro, dell'*Asset Advisory Agreement* e delle “*strategic guidelines*” di Nova Re:

PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DEL <i>FRAMEWORK AGREEMENT</i>	
PARTI	Nova Re, CPI, DeA Capital, De Agostini, DeA Capital Re.
OGGETTO/SCOPO	Definizione di una <i>partnership</i> strategica, come <i>infra</i> più dettagliatamente individuata, nel settore del <i>real estate</i> tra CPI e Nova Re, da un lato, e le Società del Gruppo DeA, dall'altro lato.
PRINCIPALI DERIVANTI SOTTOSCRIZIONE DEL <i>FRAMEWORK AGREEMENT</i>	<p>OBLIGHI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL <i>FRAMEWORK AGREEMENT</i></p> <p>Con la sottoscrizione del <i>Framework Agreement</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) vengono definite le c.d. "<i>strategic guidelines</i>" di Nova Re, sulla base delle quali verrà predisposto il nuovo piano strategico della Società (che comporterà, <i>inter alia</i>, un <i>rebranding</i> di Nova Re, nonché un adeguamento della struttura organizzativa della medesima), che includono: (a) termini e condizioni degli aumenti di capitale che saranno deliberati da Nova Re, (b) la nuova strategia di investimento di Nova Re (inclusi il profilo di rischio, l'<i>asset allocation</i>, l'allocazione geografica, il <i>loan-to-value</i>, la dimensione degli investimenti, i rendimenti <i>target</i>); (ii) Nova Re sottoscriverà con DeA Capital RE (società ad oggi non correlata a Nova Re) l'<i>Asset Advisory Agreement</i> in forza del quale Nova Re nominerà DeA Capital RE quale <i>advisor</i> per lo svolgimento in esclusiva di alcuni servizi strategici di <i>asset advisory</i>; (iii) DeA Capital, per il tramite della propria controllata DeA Capital Partecipazioni che sottoscriverà con CPI il "<i>Sale and Purchase Agreement</i>", per effetto del quale acquisirà da CPI una partecipazione pari a circa il 5% del capitale sociale attuale di Nova Re (<i>i.e.</i> n. 1,101,255 azioni ordinarie Nova Re) a fronte del riconoscimento di un prezzo pari ad Euro 3.489.877,10 (<i>i.e.</i> Euro 3,169 per azione ordinaria Nova Re); (iv) in esecuzione delle nuove <i>strategic guidelines</i> di Nova Re, la Società delibererà l'Aumento di Capitale Delegato, per un ammontare iniziale in via scindibile fino a Euro 1.000.000.000,00 (incluso l'eventuale sovrapprezzo), di cui Euro 300.000.000,00 da sottoscrivere da parte di investitori terzi (diversi dalle Società del Gruppo DeA e CPI) prima della, o alla, data di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale; (v) a tale riguardo, è previsto l'impegno di De Agostini, DeA Capital (o una delle loro affiliate, come definite nel <i>Framework Agreement</i>) a conferire in denaro un importo pari al minore tra il 5% dell'Aumento di Capitale Delegato e l'importo di Euro 46.510.122,90, pari alla differenza tra Euro 50.000.000,00 e il prezzo di acquisto delle azioni Nova Re ai sensi del <i>Sale and Purchase Agreement</i> che sarà stipulato con CPI ("Importo da Sottoscrivere") a condizione che: (a) DeA Capital (o una sua Affiliata, come definita nel <i>Framework Agreement</i>) sottoscriva e versi una quota pari al 50% dell'Importo da Sottoscrivere dell'Aumento di Capitale Delegato meno il prezzo di acquisto delle azioni Nova Re ai sensi del <i>Sale and Purchase Agreement</i>, mentre De Agostini (o una sua Affiliata, come definita nel <i>Framework Agreement</i>) sottoscriva e versi la parte residua dell'Importo da Sottoscrivere dell'Aumento di Capitale Delegato; l'Importo da Sottoscrivere si intenda quale soglia massima di tutti gli investimenti da effettuarsi da parte delle Società del Gruppo DeA (o da una loro Affiliata, come definita nel <i>Framework Agreement</i>) sia in relazione all'investimento in Nova Re che in altri veicoli societari costituiti in esecuzione della <i>partnership</i> con CPI e Nova Re; (b) almeno il 50% della quota dell'Aumento di Capitale Delegato che verrà sottoscritta da CPI sia sottoscritta e versata in denaro e gli <i>assets</i> che saranno eventualmente conferiti da CPI in Nova RE siano solo quelli specificamente individuati nel nuovo piano strategico della Società; (c) qualora l'Aumento di Capitale (a) sia sottoscritto e versato alla Data di Sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per un importo inferiore a 1.000.000.000,00 e (ii) DeA e DeA Capital l'abbiano sottoscritto per la parte di propria competenza, Nova RE rinuncerà al diritto di recesso anticipato previsto dall'articolo 6.2(II) dell'<i>Asset Advisory Agreement</i>.

CONDIZIONI SOSPENSIVE IN MERITO AGLI IMPEGNI DI SOTTOSCRIZIONE E VERSAMENTO DELL'AUMENTO DI CAPITALE DELEGATO	<p>L'efficacia degli impegni inerenti alla sottoscrizione e al versamento dell'Aumento di Capitale Delegato è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni sospensive entro i termini di seguito indicati:</p> <p>(1) entro il termine massimo del 30 giugno 2022,</p> <ul style="list-style-type: none"> o l'approvazione del nuovo piano strategico da parte di CPI e Nova Re, in conformità alle "strategic guidelines" in una forma, contenuto e livello di dettaglio soddisfacente per DeA Capital Re quale asset advisor; o la nomina (come membro del Consiglio di Amministrazione di Nova RE) di un candidato congiunto di DeA e DeA Capital; o l'approvazione da parte delle competenti Autorità del prospetto informativo relativo all'Aumento di Capitale Delegato che sarà sottoscritto da De Agostini, DeA Capital (o le loro Affiliate, come definite nel <i>Framework Agreement</i>) e CPI; o il verificarsi di tutte le seguenti circostanze; in relazione a Nova RE nel contesto dell'Aumento di Capitale (prima o contemporaneamente alla sottoscrizione di detto Aumento di Capitale da parte delle relative Società del Gruppo DeA o delle loro Affiliate): (x) che Nova RE abbia deliberato un aumento scindibile del capitale sociale di Nova Re nell'ambito dell'Aumento di Capitale Delegato fino ad Euro 1.000.000.000 (inclusi gli importi eventualmente da sottoscrivere e versati dalle Società del Gruppo DeA e da CPI); (y) che l'Aumento di Capitale sia sottoscritto e versato in contanti da investitori terzi per un importo complessivo almeno pari a Euro 300.000.000; e (z) Nova RE soddisfi i requisiti societari e di partecipazione di cui all'art. 20 del D.L. n. 133/2014 al fine di applicare e aderire al regime fiscale speciale per le "SIIQ" (fermo restando che i requisiti di cui al presente punto (z) potranno essere soddisfatti anche per effetto dell'eventuale cessione di azioni di Nova RE da CPI a terzi investitori prima della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale); <p>(2) 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) il Nuovo Piano Strategico ritenuto soddisfacente da DeA Capital RE non sia stato modificato da Nova RE</p>
OBBLIGHI DI INDENNIZZO	<p>Sono previsti obblighi di indennizzo a carico di ciascuna delle parti nei confronti delle altre in caso di perdite derivanti dalla mancata veridicità o incorrettezza delle dichiarazioni e garanzie rilasciate ai sensi del <i>Framework Agreement</i>, con una valenza temporale di tali obblighi di indennizzo di 24 mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo accordo, mentre non sono previsti limiti monetari.</p>
DURATA	<p>Dalla data di sottoscrizione sino al termine di efficacia dell'<i>Asset Advisory Agreement</i>.</p>
LEGGE APPLICABILE	<p>Italiana.</p>
FORO COMPETENTE	<p>Tribunale di Milano.</p>

PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DELL'ASSET ADVISORY AGREEMENT	
PARTI	<p>Nova Re e DeA Capital RE (parte ad oggi non correlata a Nova Re).</p>
OGGETTO/SCOPO	<p>Affidamento da parte di Nova Re a DeA Capital RE, in qualità di <i>advisor</i>, dello svolgimento in esclusiva di alcuni servizi strategici di <i>asset advisory</i>.</p>
SERVIZI DI ADVISORY	<p>Servizi strategici di <i>advisory</i>, che dovranno essere svolti da DeA Capital RE a beneficio di Nova Re, in conformità a specificati livelli di servizio, nonché in conformità a tutte le specifiche istruzioni e linee-guida impartite dalla Società medesima.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) assistenza strategica nell'ambito delle operazioni di aumento di capitale derivanti dal <i>Framework Agreement</i>; (ii) assistenza strategica relativa all'approvazione del <i>business plan</i> e dei relativi <i>budget</i> della Società; (iii) <i>reporting</i>; (iv) assistenza strategica nel contesto delle operazioni immobiliari della Società (<i>i.e.</i> gestione del patrimonio immobiliare, operazioni di acquisizione e cessione, <i>etc.</i>).
DURATA	<p>Sei anni, con rinnovo tacito per un ulteriore sessennio, salvo disdetta da comunicarsi da una parte all'altra parte con un preavviso di sei mesi.</p>

PENALE IN CASO DI DISDETTA DA PARTE DI NOVA RE	<p>Ove Nova Re intenda disdettare l'<i>Asset Advisory Agreement</i> (e così impedirne il rinnovo tacito) dovrà riconoscere a DeA Capital RE, in aggiunta alla <i>annual advisory fee</i> e alla <i>performance fee</i> maturate (come di seguito definite), anche una <i>indemnity fee</i> pari a 3 annualità della <i>annual advisory fee</i>, da corrispondersi entro 150 (centocinquanta) giorni dalla data di scadenza del contratto.</p>																											
RISOLUZIONE PER GIUSTA CAUSA	<p>Nova Re ha la facoltà di risolvere il contratto:</p> <p>(i) a partire dal 1° febbraio 2022, in caso di violazione da parte di DeA Capital RE dei livelli di servizio e/o degli obblighi di reportistica previsti nell'<i>Asset Advisory Agreement</i>, a condizione che tali violazioni implicino un ritardo cumulativo annuale di almeno 90 giorni e l'<i>asset advisor</i> non vi ponga rimedio entro 30 giorni dalla violazione o</p> <p>(ii) in caso di grave negligenza, dolo o frode da parte di DeA Capital RE, con un preavviso scritto di 30 giorni da inviarsi da parte di Nova Re all'<i>asset advisor</i>, ovvero</p> <p>(iii) con un preavviso scritto di 30 giorni da inviarsi da parte di Nova Re all'<i>asset advisor</i>, in caso di mancato raggiungimento di uno dei <i>target</i> di crescita (<i>Nova RE Growth Targets</i>) al 31.12.2023 sulla base della relazione finanziaria annuale dell'esercizio 2023.</p> <p>Entrambe le parti avranno altresì diritto di risolvere l'<i>Asset Advisory Agreement</i> a partire dal 1° gennaio 2024 nel caso di risoluzione del <i>Framework Agreement</i> per qualsivoglia ragione, con comunicazione da inviarsi all'altra parte con un preavviso scritto di 30 giorni.</p> <p>Nei casi di risoluzione sopra descritti, l'<i>asset advisor</i> avrà diritto in ogni caso di ricevere l'<i>annual advisory fee</i> e l'<i>annual performance fee</i> maturate fino alla data di efficacia della risoluzione.</p>																											
FEE DA CORRISPONDERE ALL'ASSET ADVISOR	<p>E' prevista la corresponsione di: (i) una <i>Annual Advisory Fee</i>, secondo lo schema di seguito riportato; (ii) una <i>Annual Performance Fee</i> condizionata al raggiungimento di specifici <i>performance target</i> che saranno valutati su base annua, secondo lo schema di seguito riportato; (iii) un <i>Carried Interest Plan</i> da corrispondere in strumenti finanziari a favore dei <i>key managers</i> di DeA Capital RE, parametrato al raggiungimento degli obiettivi definiti nel nuovo piano strategico di Nova Re, fermo restando che specifici termini e condizioni del <i>Carried Interest Plan</i> saranno ulteriormente concordati in buona fede dalle parti anche alla luce del quadro normativo applicabile e delle procedure interne di Nova Re che prevedono l'istituzione di un <i>Long Term Incentive System</i> in linea con la prassi di mercato. Per il Top Management di Nova RE sarà previsto un piano di incentivazione specifico. Il <i>Carried Interest Plan</i> è subordinato all'approvazione dell'assemblea di Nova RE ai sensi dell'art. 114bis TUF. .</p> <p style="text-align: center;"><i>Fees and Carried Interest Plan</i></p> <table border="1" data-bbox="550 1234 1362 1529"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;"><i>Annual Advisory Fee</i></th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Base</th> <th style="text-align: center;">Percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>La porzione del NAV fino ad Euro 500 milioni</td> <td>1% NAV su base annua (0,5% NAV su base semestrale)</td> </tr> <tr> <td>La porzione del NAV tra Euro 500 milioni ed Euro 1.000 milioni</td> <td>0,8% NAV su base annua (0,4% NAV su base semestrale)</td> </tr> <tr> <td>La porzione del NAV tra Euro 1.000 milioni e Euro 2.000 milioni</td> <td>0,6% NAV su base annua (0,3% NAV su base semestrale)</td> </tr> <tr> <td>La porzione del NAV superiore ad Euro 2.000 milioni</td> <td>0,4% NAV su base annua (0,2% NAV su base semestrale)</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;"><i>Annual Performance Fee and Carried Interest Plan</i></p> <table border="1" data-bbox="550 1585 1362 1986"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;"><i>Shareholder Return Outperformance</i></th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Base</th> <th style="text-align: center;">Nova Re Performance Target</th> <th style="text-align: center;">Percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Excess Total Shareholders Return (yearly share price growth + dividend distributions) amount</td> <td>Tra l'8% e il 10%</td> <td>5% of the Excess Total Shareholders Return amount</td> </tr> <tr> <td>Excess Total Shareholders Return (yearly share NAV growth + dividend distributions) amount</td> <td>Tra l'8% e il 10%</td> <td>5% of the Excess Total Shareholders Return amount</td> </tr> <tr> <td>Excess Total Shareholders Return (yearly share price</td> <td>Sopra il 10%</td> <td>10% of the Excess Total Shareholders Return amount</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Annual Advisory Fee</i>		Base	Percentuale	La porzione del NAV fino ad Euro 500 milioni	1% NAV su base annua (0,5% NAV su base semestrale)	La porzione del NAV tra Euro 500 milioni ed Euro 1.000 milioni	0,8% NAV su base annua (0,4% NAV su base semestrale)	La porzione del NAV tra Euro 1.000 milioni e Euro 2.000 milioni	0,6% NAV su base annua (0,3% NAV su base semestrale)	La porzione del NAV superiore ad Euro 2.000 milioni	0,4% NAV su base annua (0,2% NAV su base semestrale)	<i>Shareholder Return Outperformance</i>			Base	Nova Re Performance Target	Percentuale	Excess Total Shareholders Return (yearly share price growth + dividend distributions) amount	Tra l'8% e il 10%	5% of the Excess Total Shareholders Return amount	Excess Total Shareholders Return (yearly share NAV growth + dividend distributions) amount	Tra l'8% e il 10%	5% of the Excess Total Shareholders Return amount	Excess Total Shareholders Return (yearly share price	Sopra il 10%	10% of the Excess Total Shareholders Return amount
<i>Annual Advisory Fee</i>																												
Base	Percentuale																											
La porzione del NAV fino ad Euro 500 milioni	1% NAV su base annua (0,5% NAV su base semestrale)																											
La porzione del NAV tra Euro 500 milioni ed Euro 1.000 milioni	0,8% NAV su base annua (0,4% NAV su base semestrale)																											
La porzione del NAV tra Euro 1.000 milioni e Euro 2.000 milioni	0,6% NAV su base annua (0,3% NAV su base semestrale)																											
La porzione del NAV superiore ad Euro 2.000 milioni	0,4% NAV su base annua (0,2% NAV su base semestrale)																											
<i>Shareholder Return Outperformance</i>																												
Base	Nova Re Performance Target	Percentuale																										
Excess Total Shareholders Return (yearly share price growth + dividend distributions) amount	Tra l'8% e il 10%	5% of the Excess Total Shareholders Return amount																										
Excess Total Shareholders Return (yearly share NAV growth + dividend distributions) amount	Tra l'8% e il 10%	5% of the Excess Total Shareholders Return amount																										
Excess Total Shareholders Return (yearly share price	Sopra il 10%	10% of the Excess Total Shareholders Return amount																										

	growth + dividend distributions) amount		
	Excess Total Shareholders Return (yearly share NAV growth + dividend distributions) amount	Sopra il 10%	10% of the Excess Total Shareholders Return amount
	<p>Lo <i>Shareholder Return Outperformance</i> è calcolato ogni anno come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il 50% sarà corrisposto all'<i>asset advisor</i> come <i>Annual Performance Fee</i>; • il rimanente 50% sarà corrisposto ai <i>key managers</i> in conformità con il <i>Carried Interest Plan</i> (restando inteso che un piano di incentivazione specifico sarà previsto per il <i>top management</i> di Nova Re). 		
LEGGE APPLICABILE	Italiana.		
FORO COMPETENTE	Tribunale di Milano.		

"STRATEGIC GUIDELINES" DI NOVA RE SULLA BASE DELLE QUALI VERRÀ PREDISPOSTO IL NUOVO PIANO STRATEGICO DELLA SOCIETÀ		
STRATEGY PILLARS	Geographies	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Italy ▪ Main Italian cities with preference for Rome and secondary markets
	Commercial properties	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mainly office, hotel and retail
	Gearing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Range 30- 40% LTV
	Asset rotation target	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Possibility to dispose assets to the extent allowed by the Italian SIIQ Regime
	Investment type	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Single tenant asset max € 200 m ▪ Portfolio acquisition can be considered
	Target equity raising	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Initially € 1,000 m ▪ Up to € 2,000 m over the following 2 years
	Investment period	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Expect to deploy cash within 24 months of IPO

TARGET ACQUISITIONS	Core/ Core+ 90%	Office 25-35% Retail 25-35% Hotel 10-20% Residential 10-20% Logistics 0-10%	<p>Good quality office assets (also partially vacant) in primary locations in secondary cities or in secondary locations in primary cities (focus on Rome)</p> <p>High yielding shopping centers and retail boxes</p> <p>High quality (4/5*) hotels affected by the pandemic but with good historical performance (touristic cities + seaside)</p> <p>PRS (main Italian cities)</p> <p>Luxury apartment for short term rent (touristic cities + seaside)</p> <p>Last mile logistics assets</p> <p>Assets leased to primary tenants</p>
	Value Added/ Opport. 10%	Office/ Hotel/ Retail	<p>Refurbishment and/or conversion of asset usage</p> <p>Undermanaged properties with upside potential</p> <p>Brown field development</p>
AUMENTO DI CAPITALE DELEGATO	Name Size of the initial offering Timing Listing Distribution Management/ Governance Use of proceeds	<ul style="list-style-type: none"> ▪ To be rebranded in the context of the new strategic plan definition ▪ € 1,000 m, of which € 300 m shall be subscribed by third investors ▪ Q1 2022 / Q2 2022 ▪ Listed on the Milan stock exchange ▪ [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%)] ▪ Internally managed SIIQ externally advised by DeA Capital RE SGR ▪ Board of Directors composition in line with international best practices ▪ Acquisition of real estate assets from the CPI pipeline and from the market 	

	Business strategy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acquisition, active management, operation and disposal of low/medium risk commercial real estate assets in Italy ▪ 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 ▪ Value creation through dividend distributions and NAV increase, with a target annual TSR of 8-10% and a dividend yield >4%
	Promoters	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CPI to hold 50-60% of the equity post offering (capped at 60% in order to maintain SIIQ status) ▪ 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)
Target Dividend Yield		> 4%
Target Total Shareholder Return (NAV growth + DY)		of 8 - 10%

2. Fase istruttoria

Composizione del Comitato

I componenti in carica alla data del presente Parere sono indicati nella tabella che segue.

Nome	Cognome	Carica
Giovanni	Naccarato	Presidente
Maria	Spilabotte	Componente
Eleonora Linda	Lecchi	Componente

Nessuno dei componenti del Comitato ha rilevato o dichiarato l'esistenza di situazioni di correlazione con l'azionista CPI, né di essere coinvolto nell'Operazione secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. i) ed i)-bis del Regolamento OPC.

Attività compiute dal Comitato

Il Comitato ha ricevuto un flusso informativo completo, adeguato e tempestivo sull'Operazione e sulla relativa documentazione contrattuale che è stata esaminata nelle riunioni del 25 giugno, 26 luglio e 5 agosto 2021.

Nella riunione del 26 luglio 2021, il Comitato ha nominato Arthur De Little S.p.A. Financial Services Group quale esperto indipendente incaricato di rendere una *Fairness Opinion* avente ad oggetto i termini e le condizioni dell'*Asset Advisory Agreement*, verificandone previamente l'indipendenza in applicazione dei criteri previsti dall'All. 4 al Regolamento OPC.

Il *management* della Società ha inoltre costantemente e tempestivamente aggiornato il Comitato in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere, fornendo i chiarimenti richiesti.

Il Comitato si è da ultimo riunito, ai fini dell'approvazione del presente Parere, in data 5 agosto 2021, in tempo utile per la riunione del Consiglio di Amministrazione convocato per l'approvazione dell'Operazione.

Documentazione esaminata

Il Comitato ha tenuto in considerazione le informazioni ricevute dal *management* della Società e ha preso visione ed esaminato, in particolare, la seguente documentazione:

- (i) *Memorandum of Understanding* del 7 giugno 2021;

- (ii) *Framework Agreement* e relative bozze succedutesi nel tempo;
- (iii) *Asset Advisory Agreement* e relative bozze succedutesi nel tempo;
- (iv) *Sale and Purchase Agreement* e relative bozze succedutesi nel tempo;
- (v) bozza delle *Strategic Guidelines* di Nova Re;
- (vi) *Fairness Opinion* resa dall'esperto indipendente Arthur De Little S.p.A. Financial Services Group, avente ad oggetto i termini e le condizioni dell'*Asset Advisory Agreement*.

3. Analisi e valutazioni

Interesse della Società al compimento dell'Operazione

L'interesse della Società al compimento dell'Operazione è sostanzialmente ravvisabile nell'opportunità – come anzidetto – di definire una *partnership* strategica nel settore del *real estate* con le Società del Gruppo DeA, finalizzata a supportare il piano di sviluppo e l'incremento del patrimonio immobiliare di Nova Re, nonché ad agevolare il processo di diluizione del Socio di controllo CPI, in modo tale da consentire alla Società di preservare lo *status* di SIIQ e di poter rispettare entro il 31 dicembre 2021 il requisito partecipativo richiesto dalla Legge n. 296/2006 che prevede, tra l'altro, che nessun socio posseda più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili di una SIIQ (e quindi consentire a CPI di diluire la propria partecipazione ad una soglia compresa tra il 50% ed il 60% del capitale sociale di Nova Re).

In particolare, con la sottoscrizione del *Framework Agreement*, *inter alia*: (i) vengono definite le c.d. “*strategic guidelines*” di Nova Re sulla base delle quali verrà predisposto il nuovo piano strategico della Società, finalizzato a trasformare Nova Re nel primo grande REIT del mercato italiano; (ii) Nova Re e DeA Capital RE si impegnano a sottoscrivere l'*Asset Advisory Agreement* con il quale DeA Capital RE sarà incaricata – quale *advisor* – dello svolgimento in esclusiva di alcuni servizi strategici di *asset advisory*; (iii) DeA Capital, per il tramite della propria controllata DeA Capital Partecipazioni e la sottoscrizione del *Sale and Purchase Agreement*, si impegna ad acquisire da CPI il 5% del capitale sociale di Nova Re; (iv) in esecuzione delle nuove *strategic guidelines* di Nova Re, la Società delibererà un aumento di capitale, in esercizio della delega conferita dall'Assemblea dei Soci di Nova Re in data 26 aprile 2021, per un ammontare iniziale scindibile pari ad almeno Euro 1.000.000.000,00 (incluso l'eventuale sovrapprezzo), di cui Euro 300.000.000,00 riservato ad investitori istituzionali e *Qualified Institutional Buyers*, al quale parteciperanno anche CPI e una o più delle società del Gruppo DeA, alle condizioni precedentemente indicate.

La sottoscrizione del *Framework Agreement* si inserisce inoltre nel più ampio contesto della rappresentata esigenza della Società di preservare il mantenimento del regime delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e, di conseguenza, nel processo noto al mercato di diluizione della partecipazione di controllo detenuta da CPI in Nova Re, che dovrà diluirsi ad un valore inferiore al 60% del capitale sociale di Nova Re entro il 31 dicembre 2021, in modo da consentire a Nova Re di poter rispettare il requisito partecipativo prescritto dalla normativa speciale SIIQ.

Sulla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione

Le condizioni economiche dell'Operazione, avuto riguardo in particolar modo agli impegni che scaturiscono in virtù della sottoscrizione del *Framework Agreement* a carico di Nova Re (sottoscrizione dell'*Asset Advisory Agreement*), sono state considerate in linea e congrue con quelle di mercato.

La Società, in particolare, ha affidato alla Arthur De Little S.p.A. Financial Services Group, esperto indipendente individuato dalla Società, l'incarico di fornire una *Fairness Opinion* circa la congruità dei termini e delle condizioni previste dall'*Asset Advisory Agreement*.

L'esperto indipendente dalla Società ha concluso ritenendo che le condizioni economiche previste dall'*Asset Advisory Agreement* per l'espletamento dei servizi di *advisory* siano nel complesso congrue ed in linea rispetto ai valori di mercato rilevati nell'ambito delle analisi di *benchmark* effettuate.

Il Comitato ritiene inoltre che l'aumento di capitale delegato previsto dal *Framework Agreement* sia di interesse della Società e dei propri *stakeholders*, nonché in linea con la delega ad aumentare il capitale ricevuta dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 26 aprile 2021.

Le considerazioni svolte nel paragrafo precedente in merito all'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché quanto suindicato in merito alla correttezza sostanziale delle condizioni dell'*Asset Advisory Agreement*, consentono, pertanto, di esprimere un parere positivo in merito alla convenienza dell'Operazione stessa e alla correttezza sostanziale dei suoi termini e condizioni, in tal maniera soddisfacendo il migliore interesse di Nova Re e dei suoi *stakeholders*.

In particolare, l'Operazione è conveniente per la Società e per tutti i suoi *stakeholders* poiché risponde (i) alle esigenze di crescita e sviluppo di Nova Re che, a fronte della definizione della *partnership* strategica nel settore del *real estate* con le Società del Gruppo DeA, sarà rafforzata, oltreché patrimonialmente, anche strategicamente alla luce dei servizi di *advisory* che saranno espletati da DeA Capital RE a beneficio di Nova Re, in conformità a specificati livelli di servizio e alle linee-guida impartite dalla Società medesima, le cui *fees* sono state ritenute congrue e in linea con i valori di mercato, come attestato dalla *Fairness Opinion* condotta dall'esperto indipendente incaricato dalla Società; (ii) alla rappresentata esigenza della Società di preservare il mantenimento del regime delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ).

Il Comitato ha inoltre preso atto, sempre con riferimento all'Operazione, che l'esecuzione della stessa non comporterà alcuna variazione dei compensi fissi dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società.

Come specificato nella tabella inerente ai principali termini e condizioni dell'*Asset Advisory Agreement*, si precisa che il *Framework Agreement* prevede la definizione di remunerazioni variabili tra cui un LTI basato su strumenti finanziari (il *Carried Interest Plan*) di cui beneficeranno i *key managers* di DeA Capital e il *top management* di Nova Re, nelle persone dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale Stefano Cervone, nonché dei Dirigenti con responsabilità strategiche di Nova Re (il *Head of Real Estate* e il CFO e Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili).

4. Conclusioni

Per tutte le ragioni esposte il Comitato esprime, all'unanimità dei suoi componenti, il proprio parere favorevole in merito alla sottoscrizione da parte di Nova Re e successiva esecuzione del *Framework Agreement* e dei relativi allegati, tra cui l'*Asset Advisory Agreement*, e al compimento dell'Operazione nei termini e alle condizioni sopra rappresentate, ritenendo sussistente l'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché convenienti e sostanzialmente corrette le relative condizioni.

Roma, 5 agosto 2021

Per il Comitato Parti Correlate e Investimenti

Il Presidente

Dott. Giovanni Naccarato



Allegato 2

Fairness Opinion

Roma, 4 agosto 2021

Spett.le
Nova RE SIIQ S.p.A.
Via Zara 28
00198 – Roma (RM)

Alla cortese attenzione del Comitato Parti Correlate e Investimenti

Egregi Signori,

nell'ambito dell'incarico conferitoci, abbiamo completato l'intervento finalizzato alla verifica della congruità dei compensi economici indicati nell'accordo di asset advisory tra Nova RE SIIQ S.p.A. e DeA Capital Re Sgr S.p.A..

Nel presente documento sono riportate la descrizione delle attività svolte, le ipotesi, i limiti e le conclusioni del lavoro svolto.

Premessa e obiettivi dell'incarico

Nova Re SIIQ S.p.A. (nel seguito "Nova") fondata a Milano nel 1977 e con sede in Roma, è una delle 5 Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) esistenti in Italia con un portafoglio immobiliare del valore di circa 120 milioni di euro. Dal 2020 la società è controllata da CPI Property Group, importante gruppo internazionale con sede in Lussemburgo e azioni quotate alla Borsa di Francoforte, che con oltre 10 miliardi di euro di patrimonio è tra i principali operatori immobiliari.

DeA Capital RE Sgr S.p.A. (nel seguito "DeA") è una società di gestione del risparmio italiana, iscritta al n. 18 dell'Albo della Banca d'Italia dei gestori di fondi di investimento alternativi istituito ai sensi dell'articolo 35 del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e successive modifiche ("TUF") è autorizzata alla gestione di fondi comuni di investimento immobiliare alternativi chiusi (FIA italiani riservati) e a svolgere, tra l'altro, attività di gestione del risparmio. DeA ha inoltre la facoltà di svolgere servizi di advisory nell'ambito delle sue "altre attività" ai sensi delle leggi e dei regolamenti in materia.

Nova nell'ambito di un programma di sviluppo del proprio portafoglio immobiliare sta valutando un Asset Advisory Agreement (nel seguito "Agreement") predisposto da DeA per l'affidamento a quest'ultima di un incarico di asset advisory e con tale obiettivo ha affidato ad Arthur D Little Italia S.p.A. (in seguito anche "ADL") l'incarico di predisporre una fairness opinion (nel seguito anche "Parere") sulle condizioni economiche previste dall' Agreement.

Il presente documento che descrive le risultanze delle analisi effettuate da ADL è redatto esclusivamente a beneficio del Comitato parti Correlate e Investimenti di Nova che se ne potrà avvalere in relazioni alle determinazioni che lo stesso sarà chiamato ad assumere nella sua piena autonomia. Pertanto il presente documento è redatto e soggetto a utilizzo limitato da parte di Nova con riferimento agli obiettivi dell'intervento sopra descritti fatto salvo le eventuali richieste delle Autorità Competenti.

L'impiego di questo documento da qualsiasi terza parte, per qualsiasi genere di scopo, non assolve questo soggetto dall'utilizzo di una doverosa cura nel verificarne i contenuti. Arthur D. Little declina ogni responsabilità verso terze parti per danni derivanti da decisioni prese o azioni effettuate sulla base del presente documento.

Il presente documento non rappresenta una raccomandazione ma si esprime unicamente sulla congruità delle condizioni economiche previste nell'incarico di advisory di Dea; nessuna parte del Parere potrà essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza.

Informazioni utilizzate, assunzioni e limitazioni

Il Parere è stato predisposto sulla base delle informazioni fornite da Nova per quanto riguarda l'Agreement e le linee guida qualitative di sviluppo del proprio portafoglio immobiliare; informazioni disponibili pubblicamente (es. documentazione relativa a operazioni analoghe) e/o riservate di ADL per la rappresentazione delle condizioni di mercato.

Per quanto riguarda l'Agreement, esso è articolato in cinque macro attività descritte sinteticamente nel seguito (per la descrizione completa e di dettaglio si rimanda al documento *Asset Advisory Agreement*):

1. Assistenza nel progetto di aumento di capitale previsto dall'Accordo Quadro e in generale per eventuali operazioni aziendali incrementali generate insieme alla crescita del capitale di Nova RE
2. Reporting
3. Assistenza nella preparazione di business plan e budget
4. Assistenza nella gestione dei rapporti di locazione, nella gestione e valutazione dei beni di Nova RE, nelle acquisizioni e cessioni
5. Assistenza nella selezione, coordinamento e supervisione dei fornitori

Le condizioni economiche dell'Agreement prevedono una fee annuale articolata in una componente fissa (Advisory fee) e una componente variabile (Shareholder Return Outperformance) come descritte nella tabella seguente:

Advisory Fee + Shareholder Outperformance			
Advisory Fee - Annuale		Shareholder Return Outperformance - Annuale	
Base di calcolo	Valore annuale della Fee	Base di calcolo	Valore annuale della Fee
NAV fino a 500 mln €	1% NAV	Excess Total Shareholders Return amount compreso tra 8% e 10%	5% dell'Excess Total Shareholders Return amount
NAV compreso tra 500 mln € e 1 bln €	0.8% NAV	Excess Total Shareholders amount superiore al 10%	10% dell'Excess Total Shareholders Return amount
NAV compreso tra 1 bln € e 2 bln €	0.6% NAV	Excess Total Shareholders Return amount = aumento dello share price (dello share NAV) entrambi comprensivi dei dividendi	
NAV superiore a 2 bln €	0.4% NAV	La Shareholder Return Outperformance, se maturata, sarà erogata per il 50% a DeA e per il restante 50% ai CEO, CIO e CFO di Nova	

L'incarico non ha previsto lo svolgimento da parte di ADL di alcuna procedura di verifica sui dati e le informazioni ricevute né sulle linee di sviluppo del portafoglio immobiliare. In tal senso ADL non si assume alcuna responsabilità relativamente alle veridicità e completezza delle informazioni utilizzate.

La nostra valutazione è stata effettuata sulla base di valori alla data di rilascio del presente documento e le condizioni dell'incarico non prevedono alcun aggiornamento dei risultati ottenuti per eventi successivi alla data di emissione del Parere.

Metodologia di valutazione

Non esistono parametri ufficiali di riferimento per determinare il pricing del servizio di advisory poiché non è riconducibile a un insieme standard di attività, è generalmente erogato con modalità differenti da società specializzate ed è regolato da contratti di servizio dipendenti da diversi parametri tra cui - a titolo esemplificativo e non esaustivo - strategia di sviluppo del portafoglio, distribuzione territoriale target, dimensione, destinazione d'uso e stato dei singoli asset, presenza di specifiche (o speciali) caratteristiche che hanno impatto sullo svolgimento delle attività, livelli minimi di erogazione delle attività e figure professionali impiegate.

Pertanto, Arthur D. Little ha redatto il Parere in base alla propria conoscenza delle dinamiche del mercato, dei principali player e fornitori di servizi acquisita attraverso:

- analisi proprietarie e periodiche del mercato immobiliare (trend, player, servizi, innovazione, tecnologie)
- analisi sul campo con interviste a Sgr, investitori istituzionali e operatori specializzati
- analisi da nostri database tematici costantemente aggiornati
- report e documentazione di settore disponibile pubblicamente e/o riservata

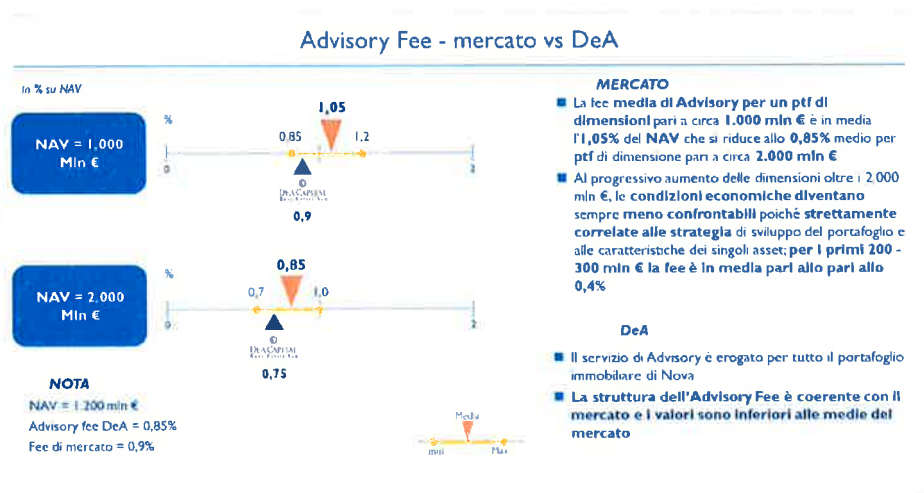
Approccio

A partire da tale conoscenza e in considerazione della variabilità determinata dai parametri prima indicati, il nostro approccio metodologico ha previsto:

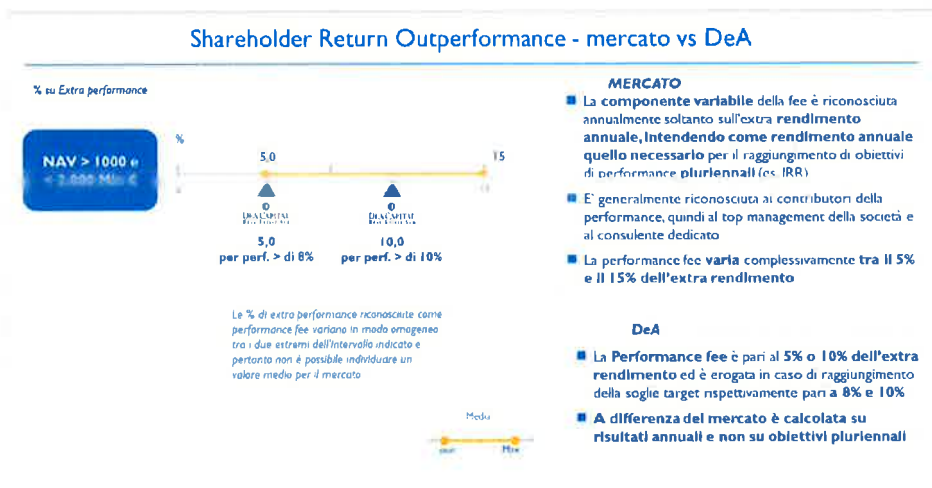
1. costruzione dell'universo di riferimento che risulta costituito da 5 società specializzate in servizi immobiliari e di advisory e 5 società di investimento immobiliare comparabili con DeA
2. individuazione del campione di mercato come l'insieme delle condizioni economiche applicate da una selezione delle società appartenenti all'universo di riferimento su portafogli composti da asset di elevato standing e situati nelle principali città
3. costruzione dell'intervallo di variabilità delle condizioni economiche eliminando gli outlier (intesi come i valori chiaramente distanti dagli altri) e individuando il valore minimo e massimo e, dove pertinente, il valore medio ponderato; tale intervallo rappresenta una buona approssimazione della variabilità riscontrabile nella grande maggioranza dei casi e quindi del mercato
4. posizionamento del pricing di DeA rispetto ai valori dell'intervallo di variabilità

Risultati

La fee annuale media di mercato per la componente fissa (Advisory Fee) è pari all'1,05% del NAV per un portafoglio pari a 1.000 mln € e allo 0,85% per valore NAV pari a 2.000 mln €



Le fee annuale media di mercato per la componente variabile (Shareholder Outperformance) varia tra il 5% e il 15% dell'extra performance rispetto a un obiettivo prefissato come rappresentato nella figura seguente



Conclusioni

Sulla base di quanto sopra richiamato, ADL ritiene che le condizioni economiche previste dall'Agreement per il servizio di Advisory siano nel complesso congrue rispetto ai valori di mercato rilevati nell'ambito delle analisi di benchmark effettuate.

Con l'occasione vogliate gradire i nostri migliori saluti.

Arthur D. Little S.p.A.