

NOVA RE SIIQ S.p.A.

Sede Legale Via Vittor Pisani n. 19 - 20124 MILANO (MI)

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 380.694,00

Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 00388570426

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

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti sul bilancio d'esercizio chiuso il 31 Dicembre 2016

(ai sensi dell'art. 153 D. Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 3, codice civile)

(importi espressi in Euro, senza indicazione di decimali)

*** * ***

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale riferisce sull'attività di vigilanza svolta e su quant'altro richiesto dall'art. 153 del Decreto Legislativo n. 58/98 (in seguito TUF) e dall'art. 2429, comma 3, codice civile, tenuto conto di quanto statuito dalle Norme di comportamento del collegio sindacale approvate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, in quanto applicabili, e di quanto richiesto dalle raccomandazioni Consob in materia di controlli societari.

La revisione legale dei conti è attribuita alla società Reconta Ernst & Young S.p.A. alla cui relazione sul bilancio d'esercizio 2016 Vi rimandiamo.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 Dicembre 2016, il Collegio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale e sono state ottenute dagli Amministratori, con periodicità almeno trimestrale, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Tali operazioni vengono analiticamente descritte nella Relazione sulla gestione predisposta dagli Amministratori alla quale si fa rinvio. Al riguardo, si ritiene che le azioni deliberate e poste in essere siano conformi alla legge ed allo statuto sociale, non siano in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o in conflitto di interesse e siano improntate ai principi di corretta amministrazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. A tal fine, abbiamo ottenuto informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali anche tramite la raccolta di documentazione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni da riferire.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile mediante l'ottenimento di informazioni, l'esame dei documenti aziendali e incontri periodici con i responsabili della società di revisione e con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, e riteniamo che il sistema amministrativo-contabile, per quanto da noi constatato e accertato, rappresenti correttamente i fatti di gestione.

In merito all'adesione della Società al Codice di Autodisciplina delle società quotate (il "Codice"), si fa rinvio al paragrafo 3 (Compliance) della "Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari" (la "Relazione").

Per parte nostra, abbiamo effettuato la verifica dell'indipendenza dei componenti di questo Collegio Sindacale (punto 8.c.1 del Codice) e vigilato sulla corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri (punto 3.c.5 del Codice); al proposito non sono emersi rilievi da segnalare.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, anche mediante il costante scambio di informazioni con la società di revisione: riteniamo che il sistema di controllo interno, per la cui descrizione si fa rinvio al paragrafo 10 (Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi) della Relazione, sia complessivamente adeguato e funzionante.

Abbiamo ricevuto dalla società di revisione la conferma annuale della sua indipendenza di cui all'art. 17, comma 9, lett. a) del D. Lgs. n. 39/2010 ("Decreto"), nel testo applicabile.

Abbiamo vigilato sull'efficacia del processo di revisione legale esaminando con la società di revisione le attività svolte e il piano di revisione.

Diamo atto che nel corso dell'esercizio 2016 sono stati conferiti alla società di revisione alcuni incarichi diversi dalla revisione legale dei conti, riferentisi alle attestazioni e all'assistenza all'operazione straordinaria di aumento di capitale, per un corrispettivo complessivo, esclusa IVA, di € 392.000.

Nel corso dell'esercizio abbiamo tenuto periodiche riunioni in qualità di Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001, a seguito di deliberazione del Consiglio di Amministrazione di affidare la funzione al Collegio Sindacale, che ha tenuto le riunioni di propria competenza, dalle quali non è emersa alcuna violazione del Modello di organizzazione, gestione e controllo di cui si è dotata la Società e non sono emersi fatti o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Tra gli eventi di rilievo intervenuti nell'esercizio descritti dagli Amministratori al paragrafo 2.2 della propria Relazione al bilancio cui si rimanda per le informazioni di dettaglio, si evidenzia in particolare:

- l'approvazione del Piano Industriale 2017-2019 sulla base delle linee-guida in precedenza approvate, che prevede, *inter alia*, l'adozione del regime giuridico di Società d'Investimento Immobiliare Quotata – SIIQ, un primo aumento di capitale in natura di ca. € 57 milioni, in ultimo determinato a ca. € 53 milioni, e uno per cassa di 40 milioni di cui 20 inscindibili, e l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione della delega ad aumentare il capitale sociale sino a un massimo di € 400 milioni entro quattro anni dalla data della deliberazione, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche in via scindibile e con l'esclusione del diritto d'opzione;
- la sottoscrizione dell'Accordo di Investimento con Sorgente SGR S.p.A. e SAITES S.r.l. in relazione al conferimento di un portafoglio immobiliare a reddito, costituito da 2 immobili e 3 contratti di leasing di 5 immobili per un totale di 7 unità immobiliari, disciplinandone termini e condizioni;
- la riduzione del capitale sociale per perdite superiori al terzo;
- a fronte dell'impegno di versare sino a € 1 milione (tra capitale e sovrapprezzo) in conto futuro aumento di capitale per cassa, l'avvenuto versamento da parte del socio SAITES dell'importo complessivo di € 700 mila sino a Gennaio 2017, consentendo alla società di non ricadere nelle previsioni di cui all'art. 2446 c.c..

In ordine ai fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, si evidenzia che è stata acquisita la perizia dell'esperto indipendente incaricato di valutare il compendio immobiliare oggetto del conferimento in natura, redatta con riferimento alla data del 28 Febbraio, con conseguente rinnovo in continuità dell'Accordo di Investimento con Sorgente SGR e SAITES.

Sulla prevedibile evoluzione della gestione, si fa rinvio all'apposito paragrafo redatto dagli Amministratori nella propria Relazione, sottolineando che nell'esercizio in corso troverà attuazione una prima parte della complessiva operazione di ricapitalizzazione della società.

Il Collegio Sindacale ha inoltre acquisito le necessarie informazioni sulle altre operazioni con terzi, con parti correlate e infragruppo in merito alle quali fornisce le seguenti informazioni:

- la Società non ha effettuato operazioni atipiche e/o inusuali con terzi, mentre quella con parti correlate o con società infragruppo sono state sottoposte al preventivo parere del Comitato degli Amministratori Indipendenti in osservanza della relativa procedura aziendale;
- le operazioni di natura ordinaria intervenute con società del Gruppo Sorgente rispondono agli interessi della Società e sono avvenute alle normali condizioni di mercato;
- Nova Re non detiene, né direttamente né indirettamente, alcuna partecipazione in società di diritto italiano o estero.

Il Collegio ritiene che l'informativa resa dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione e nelle Note esplicative al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 in ordine alle operazioni con parti correlate sia adeguata, anche in relazione a quanto prescritto in materia dal Principio Contabile IAS 24 e dalla Delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche.

Abbiamo preso atto della avvenuta predisposizione della Relazione sulla Remunerazione ex art. 123-ter del TUF e non abbiamo osservazioni particolari da segnalare.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale non ha ricevuto esposti o denunce ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile ed ha espresso parere favorevole alla nomina del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ex art. 154-bis del T.U.F. sino all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2017.

Il Collegio Sindacale si è riunito n. 14 volte nel corso dell'esercizio e ha partecipato a tutte le n. 10 riunioni del Consiglio di Amministrazione nonché a tutte le riunioni del Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e Parti Correlate.

L'attività di vigilanza svolta dal Collegio Sindacale non ha messo in luce omissioni, fatti censurabili o irregolarità da segnalare agli azionisti e agli organi di controllo.

Il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 Dicembre 2016, che presenta una perdita di Euro 718.462, è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali ("IAS/IFRS") emessi

dall'International Accounting Standards Board ("IASB"), adottati dall'Unione Europea. Il patrimonio netto alla chiusura dell'esercizio si presenta positivo per € 257.271.

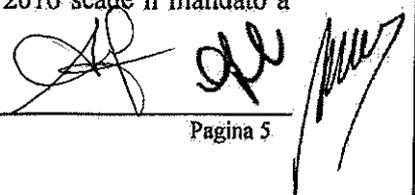
La Relazione degli Amministratori sulla Gestione e i Prospetti contabili al 31 Dicembre 2016, corredati con i relativi allegati e con l'attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società, sono stati trasmessi al Collegio Sindacale alla fine della riunione del Consiglio di Amministrazione del 16 Marzo u.s., nel corso della quale sono stati approvati.

Il Collegio ha verificato l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni cui la legge fa rinvio che regolano la formazione dei suddetti documenti, mediante controlli effettuati in proprio e tramite l'acquisizione di informazioni dagli Amministratori e dalla società di Revisione.

La Società di revisione ha emesso in data 4 Aprile 2017 la Relazione sul bilancio ai sensi degli articoli 14 e 16 del Decreto, dalla quale non emergono rilievi ma un richiamo d'informativa, con cui si rimarca quanto riportato dagli Amministratori nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione, nelle quali evidenziano che la società non dispone di risorse liquide sufficienti a coprire il fabbisogno finanziario previsto per l'esercizio 2017, e illustrano le conseguenti valutazioni in merito all'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2016, tenuto conto dell'impegno in ultimo sottoscritto da Sorgente Group S.p.A., a integrazione di quello concesso in conto futuro aumento di capitale per cassa da SAITES sino a € 1 milione (di cui € 700 mila già versati), a fornire la liquidità necessaria a far fronte alle esigenze finanziarie di Nova Re SIIQ S.p.A. per un periodo non inferiore ai 12 mesi successivi alla data di approvazione del bilancio 2016. In forza dei suddetti elementi gli Amministratori hanno redatto il bilancio dell'esercizio 2016 adottando il presupposto della continuità aziendale. Il giudizio del revisore non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

Sulla base di quanto sin qui esposto, tenuto conto del richiamo d'informativa formulato dalla Società di revisione, che qui si intende integralmente richiamato, il Collegio Sindacale – a conclusione del suo esame – esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 Dicembre 2016 così come predisposto dagli Amministratori.

Vi ricordiamo, infine, che con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2016 scade il mandato a



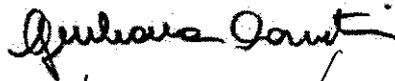
suo tempo conferitoci e, nel ringraziare per la fiducia accordata, nella prossima assemblea sarete chiamati a deliberare al riguardo.

Milano, 4 Aprile 2017

Il Presidente – Marino Marrazzo



Il Sindaco effettivo - Giuliana Converti



Il Sindaco effettivo – Antonio Ferraioli

