

## Risultati finanziari 2018



# Indice

---



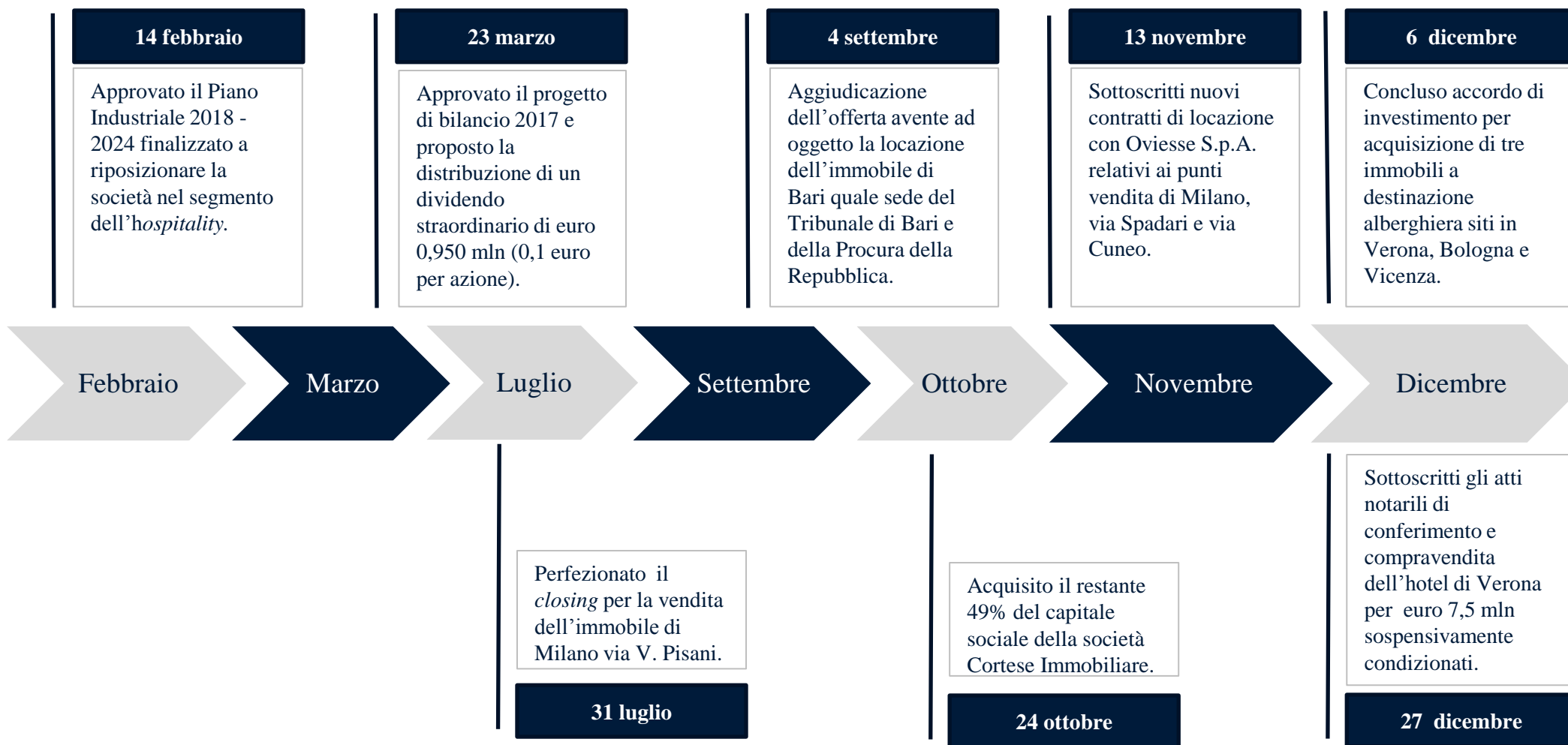
**Key facts**

**Risultati finanziari**

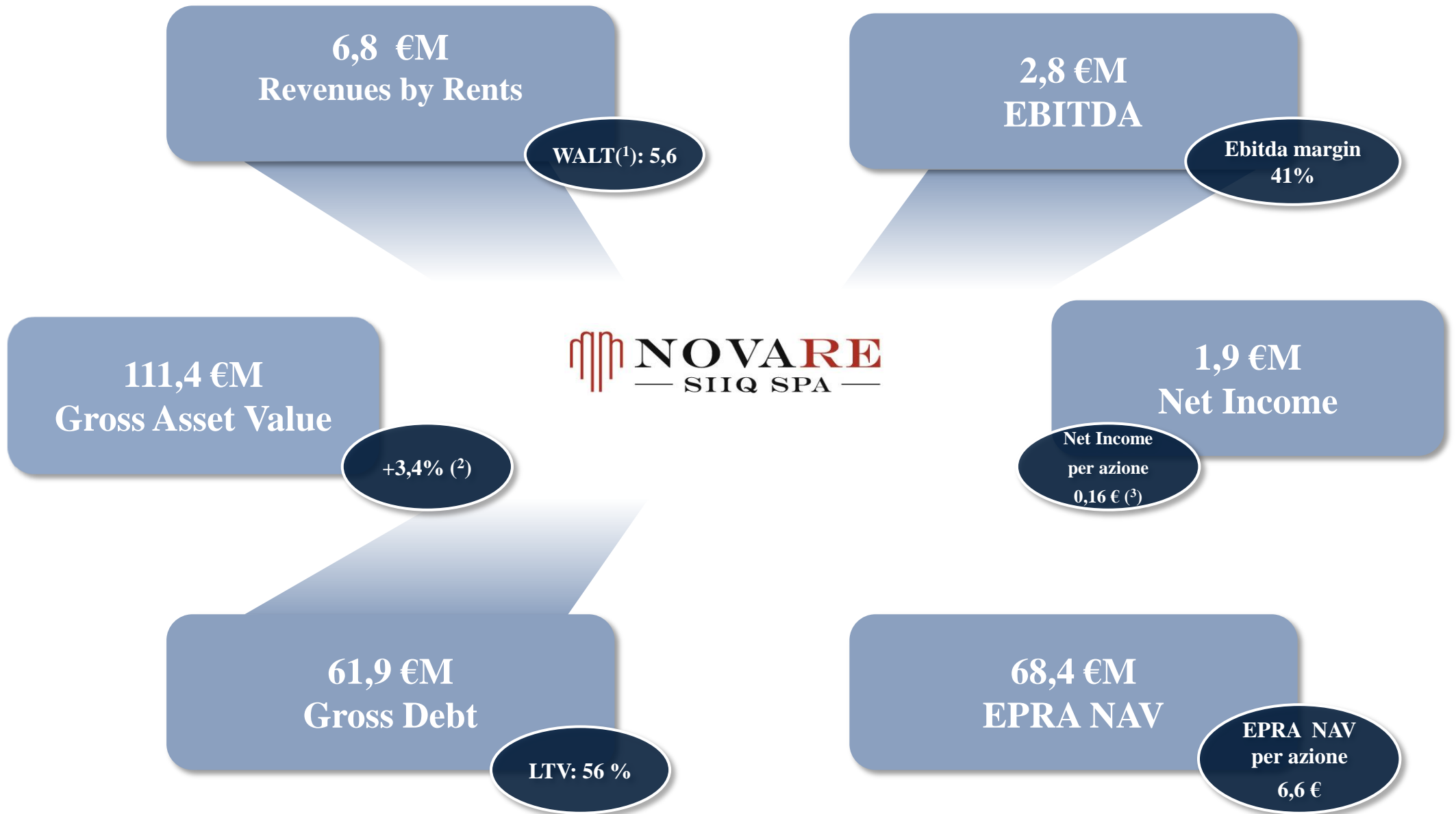
**Piano Industriale 2018-2024**

**Dettagli sul portafoglio immobiliare**

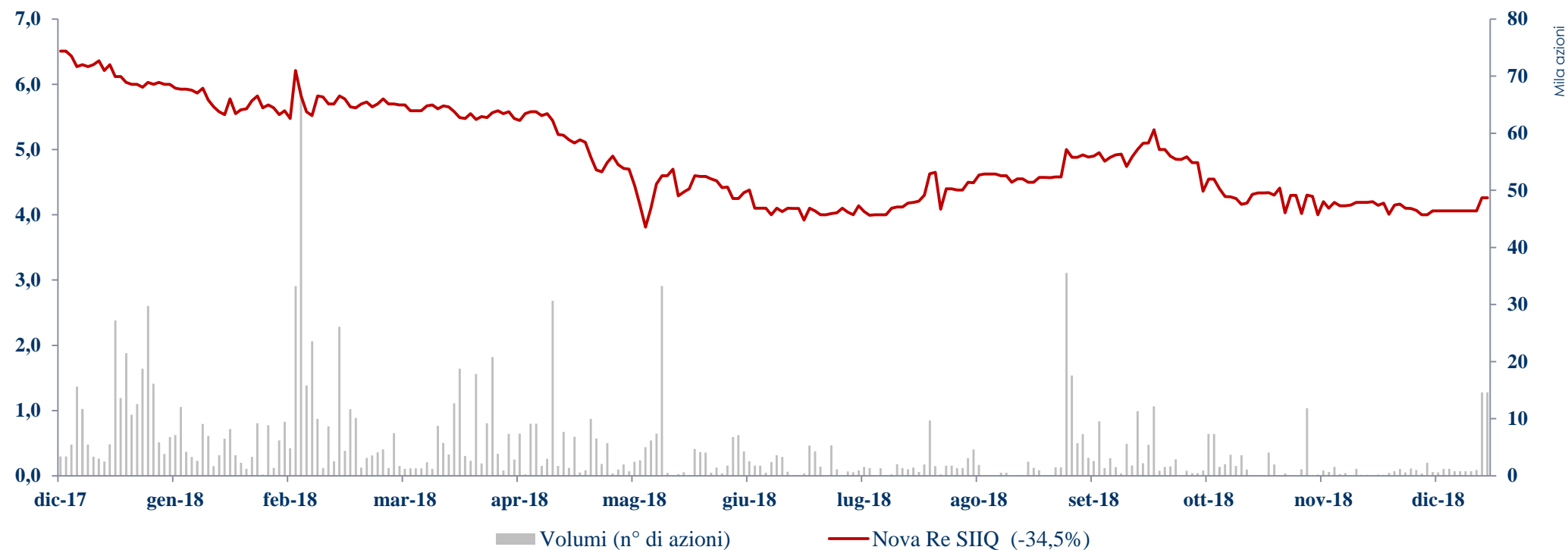
# 2018 Key facts



# 2018 FY NovaRe in cifre



# Andamento del titolo nel 2018



	Euro	Data
Prezzo Minimo	3,8	29/05/2018
Prezzo Massimo	6,6	02/01/2018
Ultimo Prezzo ufficiale	4,2620	28/12/2018
Capitalizzazione	44.231.782	31/12/2018
Numero di azioni	10.378.175	31/12/2018
Flottante	18,17%	31/12/2018

# Portafoglio attuale di elevata qualità e diversificato

Portafoglio a reddito e quasi interamente locato

Portafoglio diversificato

Conduttori di elevato standing

Numero di immobili	6
Superficie commerciale	24.752 mq
GAV	111,4 €/Mln
Loan to Value	56%
NAV	49,5 €/Mln
CAP Rate 2018	5,0%
GAV €/m <sup>2</sup>	4.500
WALT <sup>(1)</sup>	5,6 anni
Tasso di occupazione	98,4%



Via Spadari  
Milano



Via Cortese  
Roma



Via Cuneo  
Milano



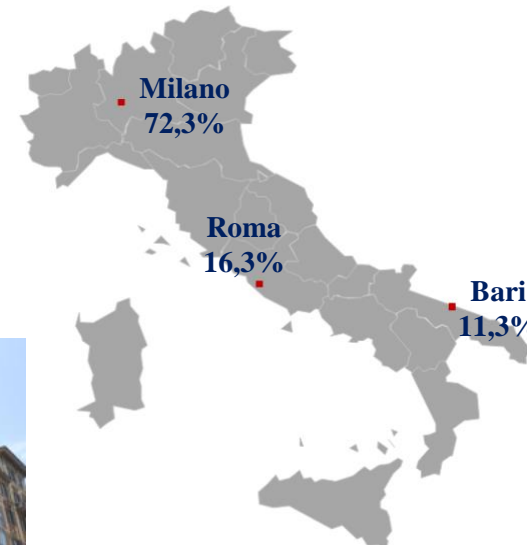
Corso San Gottardo  
Milano



Via Zara  
Roma



Via Dioguardi  
Bari



# FY 2018 - Profit & Loss

*Le azioni finalizzate al raggiungimento e mantenimento della full occupancy degli assets in portafoglio, una attenta gestione operativa nonché il capital gain conseguito con la dismissione dell'asset di Milano, via V. Pisani, hanno garantito un profilo di redditività soddisfacente ed una politica di dividendi in linea con i programmi aziendali e con le attese del mercato.*

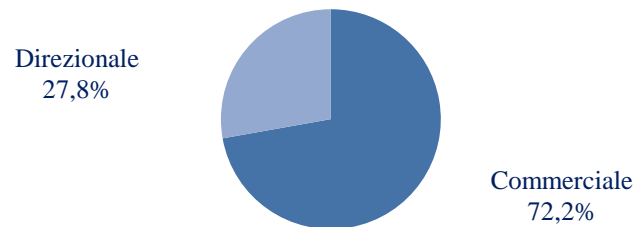
€ mln	2018	2017	Δ Y-Y <sup>(1)</sup>
Rents	6,8	2,6	4,1
Real estate operating expenses	(1,5)	(0,5)	(1,0)
<b>NOI</b>	<b>5,3</b>	<b>2,2</b>	<b>3,1</b>
<b>NOI margin (%)</b>	<b>78%</b>	<b>83%</b>	<b>n.m.</b>
Realized capital gain / loss	1,3	0,0	1,3
Corporate Costs	(3,8)	(1,1)	(2,7)
<i>Corporate costs / Rents</i>	<i>56%</i>	<i>41%</i>	
<b>EBITDA</b>	<b>2,8</b>	<b>1,1</b>	<b>1,7</b>
<b>EBITDA margin (%)</b>	<b>41%</b>	<b>42%</b>	<b>n.m.</b>
Net D&A and other impairment losses	(0,2)	(0,3)	0,2
Net movement in fair value	2,7	2,9	(0,2)
<b>EBIT</b>	<b>5,3</b>	<b>3,6</b>	<b>1,7</b>
<b>EBIT margin (%)</b>	<b>78%</b>	<b>138%</b>	<b>n.m.</b>
Net interest expenses	(3,4)	(2,5)	(0,9)
<b>EBT</b>	<b>1,9</b>	<b>1,1</b>	<b>0,8</b>
<b>EBT margin (%)</b>	<b>28%</b>	<b>42%</b>	<b>n.m.</b>
Taxes	0,0	(0,0)	0,0
<b>NET INCOME</b>	<b>1,9</b>	<b>1,1</b>	<b>0,8</b>
<b>NET INCOME margin (%)</b>	<b>28%</b>	<b>42%</b>	<b>n.m.</b>



# Portafoglio attuale di elevata qualità e diversificato

## Portafoglio attuale: destinazione d'uso, conduttori e WALT

### Destinazione d'uso



### WALT<sup>(1)</sup>

Asset	WALT	Tasso di occupazione (%)
Milano - Via Spadari	9,0	100,0%
Milano - Via Cuneo	9,0	100,0%
Milano - Corso San Gottardo	1,0	100,0%
Roma - Via Zara	0,7	87,2%
Roma - Via Cortese	2,8	100,0%
Bari - Via Dioguardi	6,0	100,0%
<b>Totale Portafoglio Iniziale</b>	<b>5,6</b>	<b>98,4%</b>

### Top 4 Conduttori

Milano - Via Spadari  
Milano - Via Cuneo  
Milano - C.so S. Gottardo

OVS

[www.ovs.it](http://www.ovs.it)

Società quotata alla Borsa di Milano leader nel mercato italiano della moda. Più di 1.600 punti vendita in Italia e all'estero.  
Negozi strategici per OVS in punti cardine della città.

Bari - Via Dioguardi



Ministero della Giustizia

[www.procura.bari.giustizia.it](http://www.procura.bari.giustizia.it)

L'immobile locato a Telecom Italia SpA fino a Novembre 2018; a partire dal 1 gennaio 201 è diventato la sede del Tribunale di Bari e della Procura della Repubblica.  
Situato in uno dei quartieri dall'aspetto più moderno di Bari, per la presenza di alti palazzi e attività commerciali.

Roma - Via Zara



[www.canadainternational.gc.ca/italy-italie/](http://www.canadainternational.gc.ca/italy-italie/)

Sede dell'Ambasciata del Canada dal 2007  
Il palazzo si trova nel Quartiere Trieste, zona ricca di immobili di pregio Anni Trenta, in cui sono presenti anche gli eleganti villini residenziali del liberty romano e del noto quartiere Coppedè.

Roma - Via V. Cortese



[www.gdf.gov.it](http://www.gdf.gov.it)

La proprietà è locata alla Guardia di Finanza Ubicato a ridosso del Grande Raccordo Anulare, in una zona caratterizzata prevalentemente da abitazioni residenziali.



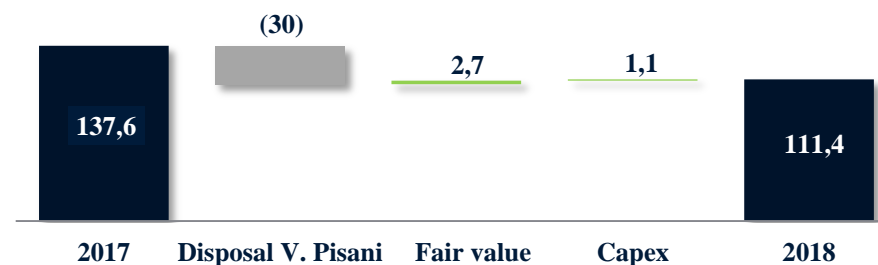
# Attività di asset management e valorizzazione 2018

<b>Rotazione del portafoglio</b>	<p><b>Via Vittor Pisani, Milano</b></p> <p>Luglio - Perfezionata la vendita a DWS Group GmbH &amp; Co. KGaA, dell'immobile di Milano, via Vittor Pisani 19 al prezzo di 32 milioni di euro. L'operazione ha generato una plusvalenza netta pari a euro 1,2 milioni.</p> <p><b>Via V. Cortese, Roma</b></p> <p>Ottobre - Acquisito il restante 49% del capitale sociale della società Cortese Immobiliare S.r.l. la cui attività riguarda la locazione dell'immobile affittato interamente al Comando Generale della Guardia di Finanza.</p>
<b>Attività di asset management e gestione dei tenants</b>	<p><b>Via Dioguardi, Bari</b></p> <p>Novembre - Perfezionato un contratto di locazione con il Ministero della Giustizia che con decorrenza 1 gennaio 2019 è divenuto la sede della Procura e Tribunale di Bari.</p> <p><b>Via Spadari e Via Cuneo, Milano</b></p> <p>Dicembre - Rinnovato ed esteso il contratto di locazione con OVS S.p.A. Il nuovo contratto, con decorrenza 28 dicembre 2018 prevede una locazione di 9+4 anni (senza <i>break option</i> per i primi 9 anni).</p> <p><b>Via Zara, Roma</b></p> <p>Secondo semestre - Avviati i colloqui con l'Ambasciata del Canada, principale conduttore dell'immobile per il rinnovo del contratto di locazione in scadenza nel mese di luglio 2019.</p> <p><b>Via S. Gottardo, Milano</b></p> <p>Novembre - Ricevuta disdetta formale del contratto di locazione in essere con OVS S.p.A. con decorrenza dalla data del 27 dicembre 2019. Avviate trattative con il conduttore per la definizione di un nuovo accordo commerciale e l'eventuale sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione.</p>
<b>Attività di riqualificazione</b>	<p><b>Via Spadari, Milano</b></p> <p>Riconoscimento al conduttore OVS di una <i>capex contribution</i> di euro 1,1 milioni per la riqualificazione del punto commerciale.</p> <p><b>Via Dioguardi, Bari</b></p> <p>Avviati i lavori di riqualificazione e valorizzazione dell'immobile per complessivi euro 3,5 milioni allo scopo di rendere lo stesso funzionale alle esigenze d'utilizzo della Procura e del Tribunale di Bari.</p>

# FY 2018 – Balance sheet

*Il valore del portafoglio è diminuito di Euro 26,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2017 per effetto della dismissione dell'asset di via Pisani di Milano. «La vendita dell'immobile ha rappresentato un'importante tappa nella realizzazione degli obiettivi strategici di Nova Re SIIQ. E' stata colta un'opportunità offerta dall'andamento eccezionale del mercato di Milano per acquisire nuove risorse che verranno messe a disposizione degli obiettivi di «rifocalizzazione» previsti dal Piano Industriale.*

## ■ Evoluzione del portafoglio immobiliare

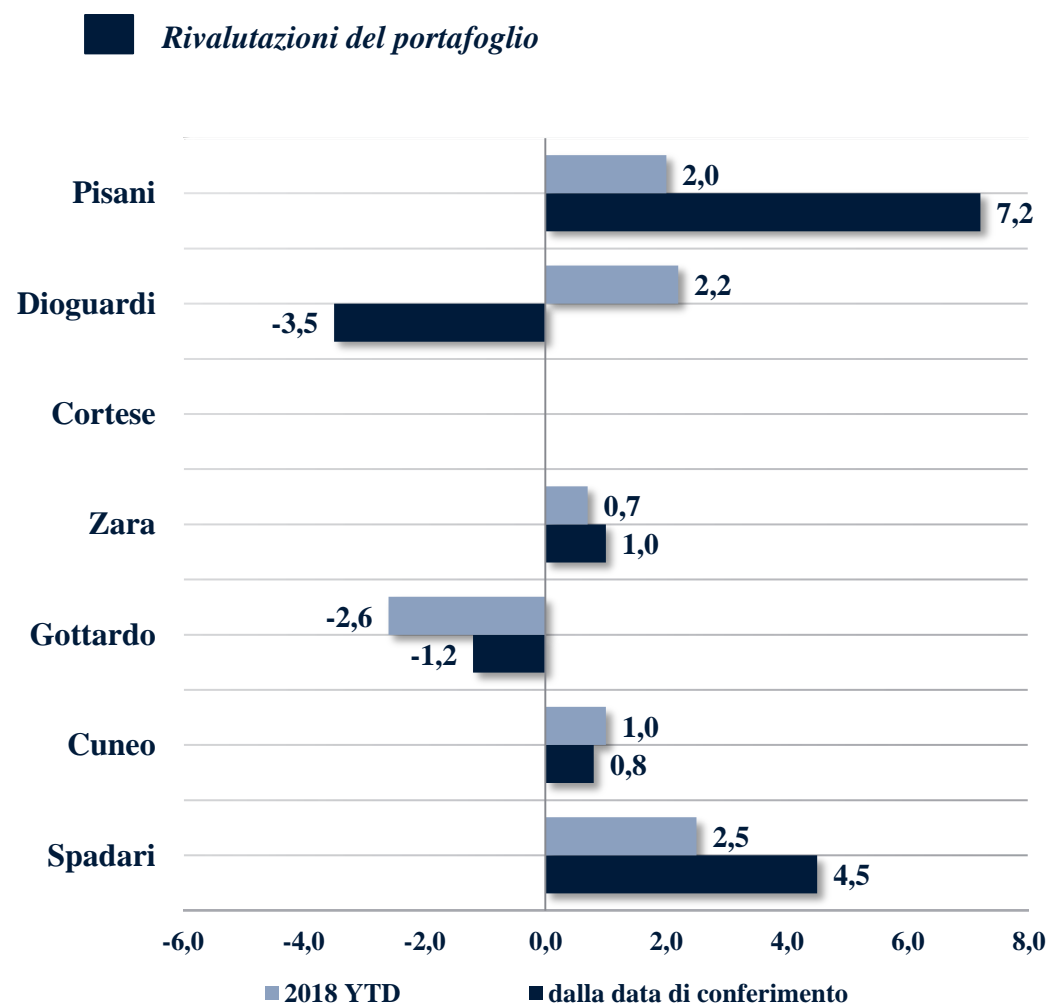


€ mln	2018	2017	Δ Y-Y
Fixed assets	111,4	137,6	(26,2)
Other current assets/liabilities	10,9	8,0	2,9
Net working capital	(0,7)	1,4	(2,1)
<b>NET CAPITAL EMPLOYED</b>	<b>121,6</b>	<b>147,0</b>	<b>(25,4)</b>
<b>Equity</b>	<b>67,1</b>	<b>70,2</b>	<b>(3,1)</b>
Gross Debt	61,5	83,5	(21,9)
Other financial activities	0,0	0,0	0,0
Other financial liabilities	1,6	0,0	1,6
Cash and cash equivalents	(8,0)	(7,5)	(0,5)
<b>Net financial position</b>	<b>55,1</b>	<b>76,0</b>	<b>(20,9)</b>
Other non current assets/liabilities	(0,5)	0,9	(1,4)
<b>SOURCES</b>	<b>121,6</b>	<b>147,0</b>	<b>(25,4)</b>



# FY 2018 - Valorizzazione del portafoglio

Le specifiche attività di asset management poste in essere nel corso dell'anno hanno portato ad un aumento del valore degli immobili di euro 5,8 milioni, pari a + 4,2% <sup>(1)</sup>. Dalla data del conferimento, avvenuto nell'agosto 2017, la rivalutazione del portafoglio è pari a euro 8,8 mln (+6,5%).



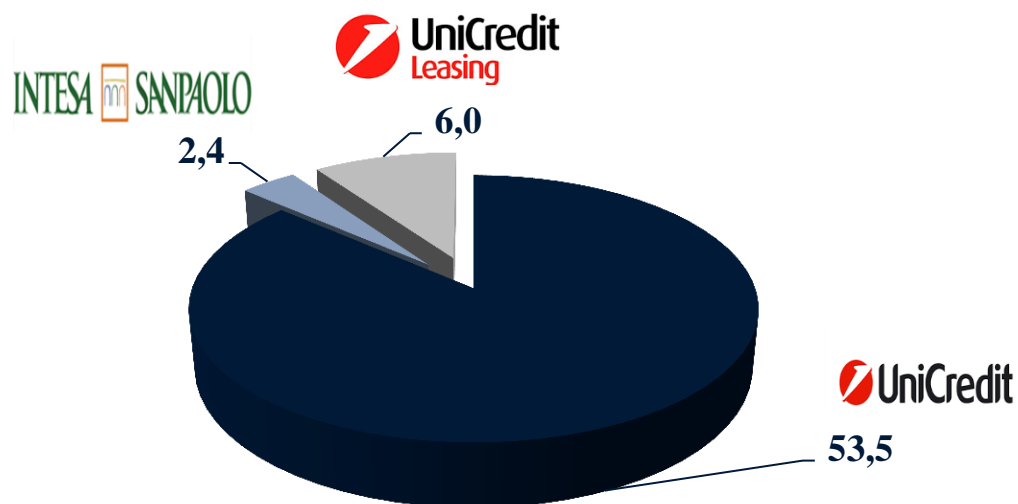
# Struttura finanziaria e indebitamento 1/2

- La capogruppo nel dicembre 2017 ha perfezionato con Unicredit S.p.a. un finanziamento ipotecario di complessivi euro 74,5 mln, di durata quinquennale, su una porzione consistente del portafoglio immobiliare.
- Le risorse acquisite hanno consentito il riscatto anticipato degli immobili in precedenza oggetto di contratti di locazione finanziaria, riconducendo la proprietà diretta degli assets nell'ambito del patrimonio aziendale.
- La nuova struttura finanziaria consente la generazione di un flusso annuo di cassa positivo garantendo la liquidità necessaria per assicurare un payout ratio soddisfacente per gli azionisti.
- Nel corso del 2018 è stata rimborsata anticipatamente la quota di debito relativa all'immobile di Milano in via V. Pisani per un ammontare di euro 20 mln.

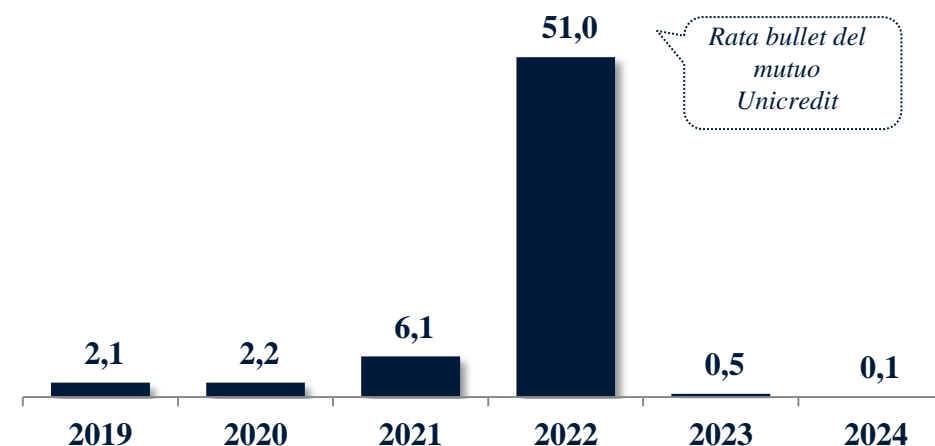
## Partners finanziari di primario standing

Durata residua media	3,9 anni
Loan to Value	55,6%
Costo del debito <sup>(1)</sup>	2,97 bps
ISCR	1,6x
% copertura hedging	86%

Breakdown del debito di lungo termine al 31 dicembre 2018 (milioni di Euro)



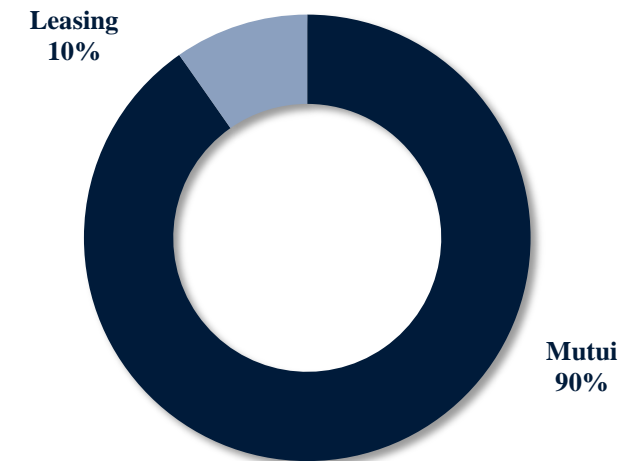
Maturity profile (milioni di Euro)



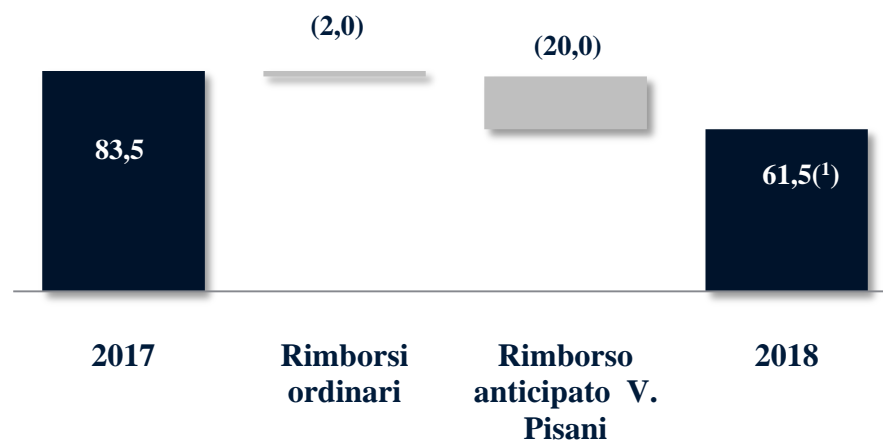
# Struttura finanziaria e indebitamento 2/2

€ mln	2018	2017	Δ Y-Y
Cash and equivalents	8,0	7,5	0,5
Short term debt	(2,3)	(2,6)	0,3
Other current financial liabilities	(0,6)	0,0	(0,6)
<b>Current Net Financial Position</b>	<b>5,2</b>	<b>4,9</b>	<b>0,3</b>
Long term debt	(59,2)	(80,9)	21,7
Other non current financial liabilities	(1,0)	0,0	(1,0)
<b>Non Current Net Financial Position</b>	<b>(60,2)</b>	<b>(80,9)</b>	<b>21,9</b>
<b>Net Financial Position</b>	<b>(55,1)</b>	<b>(76,0)</b>	<b>20,9</b>

Breakdown del debito di lungo termine al 31 dicembre 2018



Evoluzione del Gross Debt (milioni di Euro)



# Indicatori di performance EPRA



	Euro mln	Euro per azione
<b>EPRA Earning</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>68,4</b>	<b>6,6</b>
<b>EPRA NNAV</b>	<b>66,7</b>	<b>6,4</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>4,1%</b>	
<b>EPRA "Topped-up" Net Initial Yield</b>	<b>4,3%</b>	
<b>EPRA vacancy rate</b>	<b>1,6%</b>	
<b>EPRA Cost ratio (inclusi costi per vacancy)</b>	<b>85%</b>	

Di seguito si riportano le definizioni di ogni indicatore:

- ✓ **EPRA Earnings:** rappresenta la performance operative della società al netto dell'adeguamento di fair value, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci che non rappresentano le attività caratteristiche.
- ✓ **EPRA NAV:** rappresenta il fair value degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il *fair value* degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.
- ✓ **EPRA Triple Net Asset Value (NNAV):** rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il *fair value* delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.
- ✓ **EPRA Net Initial Yield:** è un indice di misurazione delle performances ed esprime il rapporto tra i redditi di locazione di fine periodo annualizzati, al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del patrimonio immobiliare.
- ✓ **EPRA "Topped-up" Net Initial Yield:** è un indice di misurazione delle performances ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).
- ✓ **EPRA Vacancy rate:** misura il tasso di sfitto (vacancy) del portafoglio come rapporto tra il presumibile canone di mercato (ERV) degli spazi non locati e l'ERV dell'intero portafoglio.
- ✓ **EPRA Cost ratio:** percentuale dei costi operativi e generali sui ricavi lordi di locazione

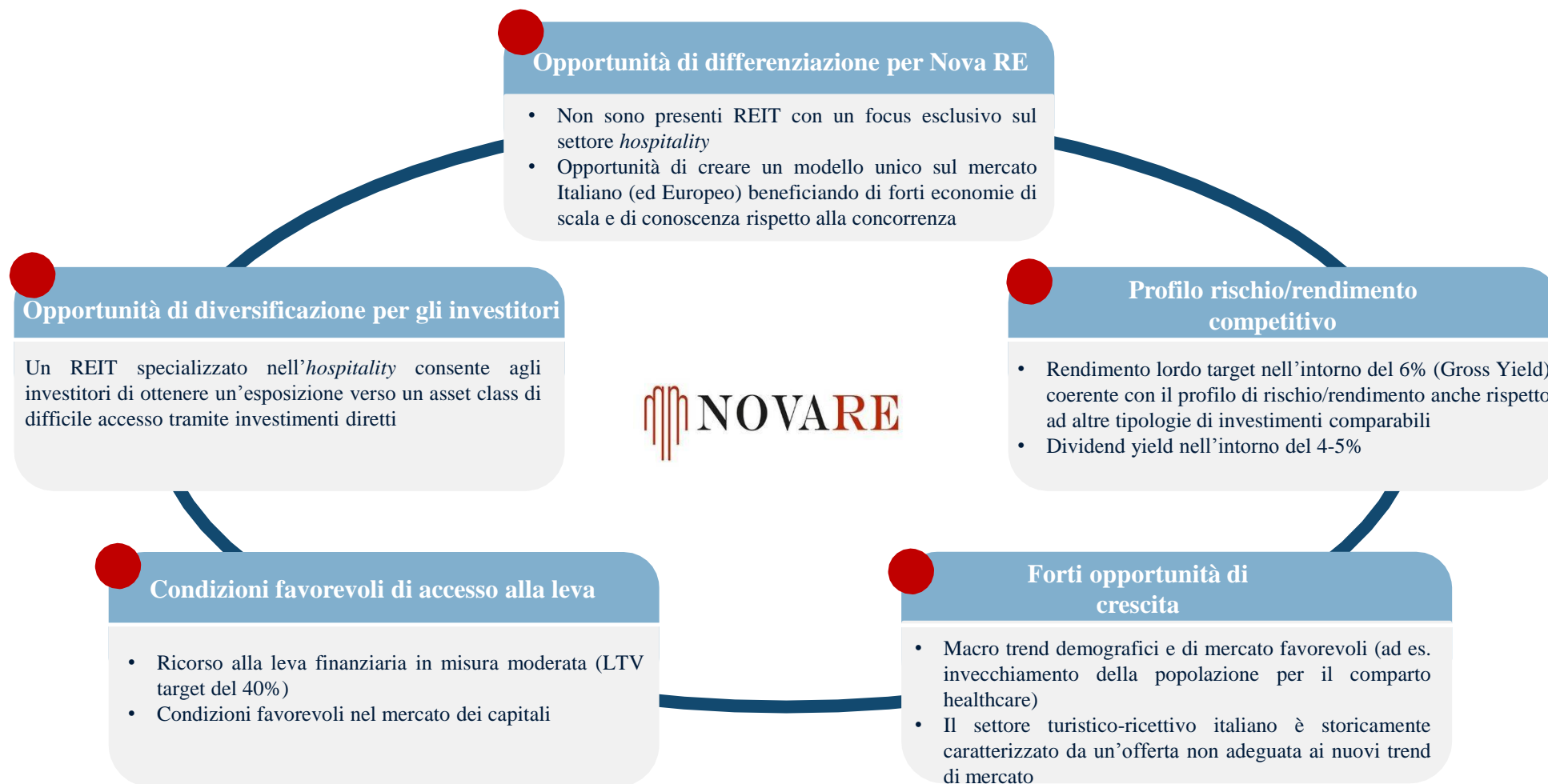
# Piano Industriale 2018 - 2024: contesto di mercato

---

- 1 Il mercato immobiliare è attualmente caratterizzato da una **profonda compressione dei rendimenti** iniziali
- 2 Tale trend è riscontrabile **specialmente per le destinazione d'uso uffici e retail**, pur in presenza di **offerta di prodotto limitata** e quasi sempre oggetto di valorizzazione tramite processi competitivi
- 3 Tali asset class **continuano a «polarizzare» le strategie d'investimento dei principali investitori istituzionali italiani ed europei**
- 4 **In Europa, non esistono al momento REIT focalizzati esclusivamente sul settore *hospitality***
- 5 In ogni caso alcune società si distinguono per la **presenza di portafogli diversificati nei quali i settori hotel, healthcare etc hanno un peso rilevante**
- 6 Tali società forniscono elementi interessanti al fine di evidenziare parametri di riferimento, caratteristiche distintive e best practice

**La società sta quindi riposizionando la propria strategia di investimento con un maggior focus verso il settore di mercato identificabile come *hospitality***

# Piano Industriale 2018 - 2024: focus sull'«hospitality»





# Piano Industriale 2018 - 2024: razionale e struttura

## I PILASTRI DEL NUOVO PIANO STRATEGICO

### MAGGIOR FOCUS SU HOSPITALITY

- Maggior focus verso opportunità d'investimento in immobili a destinazione d'uso alberghiero-ricettiva: vale a dire hotel, Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA), residenze studentesche etc.
- Si continuerà inoltre a considerare opportunità d'investimento in altre asset class (ad es. Uffici), facendo leva sulle competenze presenti in-house al fine di sfruttare le opportunità di creazione di valore che dovessero venire dal mercato

### VALORIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO ATTUALE

- Valutazione delle opportunità di valorizzazione del portafoglio attuale (sia in ottica di dismissione che di conversione)
- Reinvestimento dei proventi da realizzo in immobili che presentino caratteristiche maggiormente funzionali alla nuova strategia

### RAFFORZAMENTO STRUTTURA OPERATIVA

Al fine di integrare le professionalità attualmente in organico, Nova RE ha intenzione di rafforzare l'organico, per apportare le competenze specifiche di settore necessarie al raggiungimento degli obiettivi di redditività

## PRINCIPALI ELEMENTI STRATEGICI

### REDITIVITA'

Rendimento lordo target nell'intorno del 6% («Gross Yield») coerente con il profilo di rischio/rendimento anche rispetto ad altre tipologie di investimenti comparabili

### PROFILO D'INVESTIMENTO

Asset a reddito. In ogni caso, considerata la frammentazione del settore, saranno esplorate opportunità «value-add» sempre nel rispetto dei parametri di redditività e indebitamento obiettivo

### STABILITA'

Obiettivo di "accompagnare" i gestori nel percorso di valorizzazione immobiliare con un'offerta coerente ed adeguata alle nuove esigenze della domanda

### FORME CONTRATTUALI

La gestione sarà affidata a operatori di primario standing sottoscrivendo locazioni di lungo periodo

### COMPARTO HOTEL

Per quanto concerne il comparto hotel. La maggior parte del portafoglio sarà rappresentata da asset a bassa stagionalità in location strategiche ( Milano, Rom, Venezia, Firenze, Torino)

### LEVA FINANZIARIA

Il ricorso alla leva finanziaria sarà limitato con una loan to value obiettivo intorno al 40%

# Dettagli sul Portafoglio Attuale

Città	Indirizzo	Conduttore	Asset class	Superficie comm.le	Occupancy rate	GAV € mln	DEBT <sup>(2)</sup> € mln	Loan to Value	Scadenza debito	NAV € mln	Canoni € mln	Cap Rate
Milano	Via Spadari, 2	OVS	Retail	1.392	100,00%	40,1	22,2	55%	2022	17,9	1,5	3,6%
Milano	Via Cuneo, 2	OVS	Retail	4.461	100,00%	25,0	14,2	57%	2022	10,8	1,1	4,5%
Milano	Corso San Gottardo, 29-31	OVS	Retail	2.847	100,00%	15,4	10,6	69%	2022	4,8	1,0	6,5%
Roma	Via Ambasciata Canadese, Zara, 28-30	Ambasciata Canadese, Dico Spa	Direzionale	3.162	87,22%	11,6	6,4	56%	2022	5,2	0,6	5,5%
Roma	Via V. Cortese 143	Guardia di Finanza	Direzionale	3.150	100,00%	6,6	2,4	36%	2024	4,2	0,6	8,9%
Bari	Via Dioguardi 1	Procura della Repubblica	Direzionale	9.740	100,00%	12,7	6,0	47%	2021	6,7	0,8	6,2%
<b>Totale</b>				<b>24.752</b>	<b>98,4%</b>	<b>111,4</b>	<b>61,9</b>	<b>56%</b>		<b>49,5</b>	<b>5,6</b>	<b>5,0%</b>

# Milano - Via Spadari, 2

## Via Spadari, 2, Milano

Valore (€M) 40,1

Destinazione d'uso Commerciale

Superficie lorda 1.991 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale 1.392 m<sup>2</sup>

Canone attuale (€M) 1,5

Tasso di occupazione 100%

Conduttore Singolo conduttore (OVS)

Condizioni contratto di locazione  
Decorrenza 28/12/2018  
I scadenza 27/12/2027  
II scadenza 27/12/2031  
No *break option* per i primi 9 anni

Scadenza del debito 2022

LTV 55%

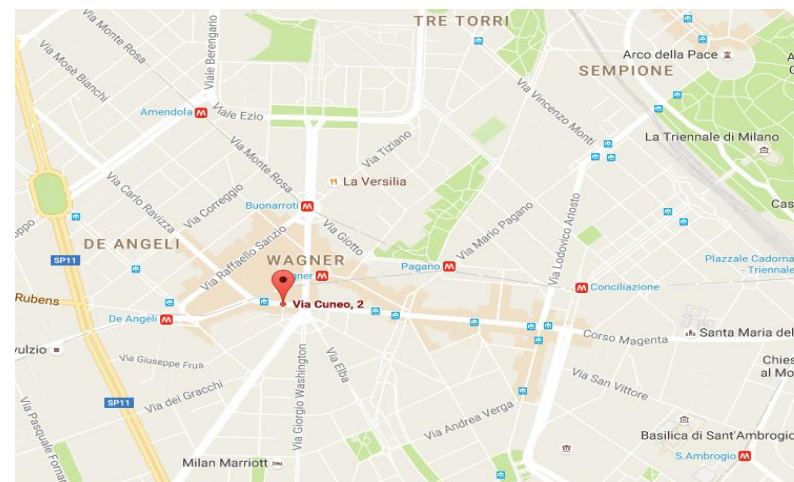
Finanziamento Mutuo / Unicredit

Descrizione Ubicato nel centro storico di Milano, vicino Piazza Duomo, in un'importante zona commerciale. Eccezionale accesso al trasporto pubblico. La proprietà è in eccellenti condizioni.



# Milano - Via Cuneo, 2

Via Cuneo, 2, Milano	
Valore (€M)	25,0
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	5.476 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	4.461 m <sup>2</sup>
Canone attuale (€M)	1,1
Tasso di occupazione	100%
Conduttore	Singolo conduttore (OVS)
Condizioni contratto di locazione*	Decorrenza 28/12/2018 I scadenza 27/12/2027 II scadenza 27/12/2031 No break option per i primi 9 anni
Scadenza del debito	2022
LTV	57%
Finanziamento	Mutuo / Unicredit
Descrizione	Ubicato accanto a Piazza Piemonte, un rinomato distretto commerciale di Milano. Eccellente accesso al trasporto pubblico. La proprietà è in condizioni moderatamente buone.



\* Gli accordi tra le parti prevedono che, in caso di effettuazione di un intervento di ristrutturazione dell'unità immobiliare da parte del conduttore, la proprietà corrisponda una capex contribution pari a € 1.100.000 a conclusione dei lavori. Il canone di locazione si incrementerà di € 55.000 una volta corrisposta tale capex contribution.

# Milano - Corso San Gottardo, 29/31

## Corso San Gottardo, 29/31, Milano

Valore (€M) 15,4

Destinazione d'uso Commerciale

Superficie lorda 4.251 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale 2.847 m<sup>2</sup>

Canone attuale (€M) 1,0

Tasso di occupazione 100%

Conduttore Singolo conduttore (OVS)

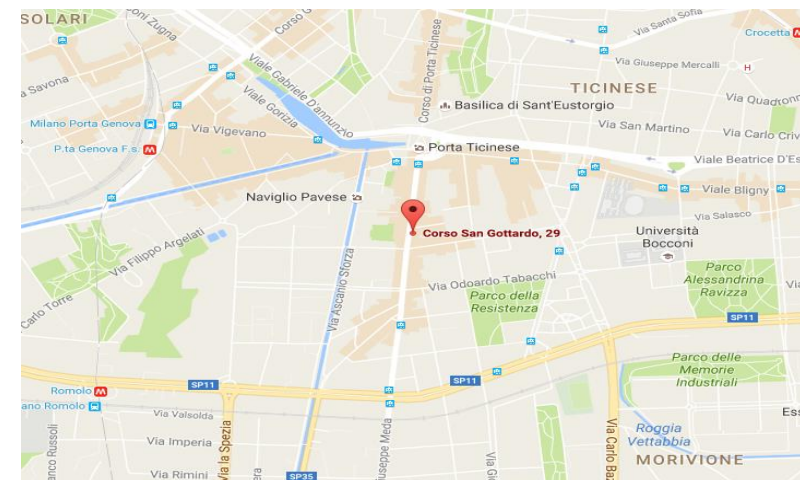
Condizioni contratto di locazione Stipulato dicembre 2007; scadenza 27/12/2019  
In fase di negoziazione eventuale nuovo contratto di locazione

Scadenza del debito 2022

LTV 69%

Finanziamento Mutuo / Unicredit

Descrizione Ubicato in una zona semicentrale con numerose attività commerciale in una strada che finisce a Piazza XXIV Maggio. L'area è ben servita e collegata al centro dal trasporto pubblico.  
La proprietà è in buone condizioni.



# Roma - Via Zara, 28/30

## Via Zara, 28/30, Roma

Valore (€M)	11,6
Destinazione d'uso	Direzionale
Superficie lorda	4.208 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	3.162 m <sup>2</sup>
Canone attuale (€M)	0,6
Tasso di occupazione	88%
Conduttore	Ambasciata del Canada e Dico SpA
Condizioni contratto di locazione	Dico: stipulato nel 2014; durata 6+6 Ambasciata: in fase di negoziazione nuovo contratto di locazione della durata di 6+6 anni
Scadenza del debito	2022
LTV	56%
Finanziamento	Mutuo / Unicredit
Descrizione	Ubicato in una zona semicentrale di Roma. Quest'area è caratterizzata dalla presenza di palazzi a destinazione d'uso direzionale o residenziale con attività commerciali al piano terra. Buon accesso al trasporto pubblico. La proprietà è in condizioni moderatamente buone.



\* È stato avviato un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'immobile da concludersi entro il 2019 per un importo totale dei lavori pari a € 1.100.000. Una volta conclusi i lavori, il canone di locazione corrisposto dall'Ambasciata del Canada sarà pari a € 550.000.

# Roma – Via Vinicio Cortese

Via Vinicio Cortese, Roma	
Valore (€M)	6,6
Destinazione d'uso	Direzionale
Superficie lorda	3.870 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	3.150 m <sup>2</sup>
Canone attuale (€M)	0,6
Tasso di occupazione	100%
Conduttore	Singolo conduttore (Guardia di Finanza)
Condizioni contratto di locazione	Stipulato nel 2006; scadenza 30/09/2021
Scadenza del debito	2023-2024
LTV	36%
Finanziamento	2 Mutui / Intesa San Paolo
Descrizione	Ubicato a ridosso del Grande Raccordo Anulare. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni residenziali. Nel quartiere è presente il celebre Istituto Nazionale Tumori Regina Elena – Istituto Dermatologico San Gallicano, centro ospedaliero privato di primaria importanza.



# Bari - Via Dioguardi, 1

## Via Dioguardi, 1, Bari

Valore (€M) 12,7

Destinazione d'uso Direzionale

Superficie lorda 14.730 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale 9.740 m<sup>2</sup>

Canone attuale (€M) 0,9

Tasso di occupazione 100%

Conduttore Singolo conduttore (Ministero Giustizia)

Condizioni contratto di locazione Decorrenza dal 01/01/2019. Durata 6+6  
Sede della Procura e Tribunale di Bari

Scadenza del debito 2021

LTV 47%

Finanziamento Leasing / Unicredit Leasing

Descrizione Ubicato in un'area semicentrale caratterizzata dalla presenza di diversi palazzi direzionali. L'area è facilmente accessibile tramite la S.S. Adriatica, mentre il centro di Bari è a circa 4km. È in fase conclusiva un intervento di riqualificazione *taylor made* sull'immobile per un importo totale di € 3,5 mln





# DISCLAIMER

---

This presentation has been prepared by and is the sole responsibility of NOVA RE SPA SIIQ (the “Company”) for the sole purpose described herein. In no case may it or any other statement (oral or otherwise) made at any time in connection herewith be interpreted as an offer or invitation to sell or purchase any security issued by the Company or its subsidiaries, nor shall it or any part of it nor the fact of its distribution form the basis of, or be relied on in connection with, any contract or investment decision in relation thereto.

The content of this document has a merely informative and provisional nature and is not to be construed as providing investment advice. The statements contained herein have not been independently verified. No representation or warranty, either express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness, correctness or reliability of the information contained herein. Neither the Company nor any of its representatives shall accept any liability whatsoever (whether in negligence or otherwise) arising in any way in relation to such information or in relation to any loss arising from its use or otherwise arising in connection with this presentation. The Company is under no obligation to update or keep current the information contained in this presentation and any opinions expressed herein are subject to change without notice. This document is strictly confidential to the recipient and may not be reproduced or redistributed, in whole or in part, or otherwise disseminated, directly or indirectly, to any other person.

The information contained herein and other material discussed at the presentation may include forward- looking statements that are not historical facts, including statements about the Company’s beliefs and current expectations. These statements are based on current plans, estimates and projections, and projects that the Company currently believes are reasonable but could prove to be wrong. However, forward- looking statements involve inherent risks and uncertainties. We caution you that a number of factors could cause the Company’s actual results to differ materially from those contained or implied in any forward- looking statement. Such factors include, but are not limited to: trends in company’s business, its ability to implement cost-cutting plans, changes in the regulatory environment, its ability to successfully diversify and the expected level of future capital expenditures. Therefore, you should not place undue reliance on such forward-looking statements. Past performance of the Company cannot be relied on as a guide to future performance. No representation is made that any of the statements or forecasts will come to pass or that any forecast results will be achieved.

By attending this presentation or otherwise accessing these materials, you agree to be bound by the foregoing limitations.