

**ADDENDUMAL DOCUMENTO INFORMATIVO
RELATIVO AD UNA OPERAZIONE DI MAGGIORE
RILEVANZA CON PARTI CORRELATE PUBBLICATO IN
DATA 26 OTTOBRE 2017**

*predisposto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e
dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re S.p.A.*



PREMESSA

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e s.m.i. (il "**Regolamento OPC Consob**") e dell'articolo 7 della vigente "*Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re S.p.A.*" (la "**Procedura OPC**"), il Consiglio di Amministrazione della Nova Re SIIQ S.p.A. (la "**Società**" o "**Nova Re**") ha predisposto il presente *addendum* (l'**Addendum**) al documento informativo pubblicato in data 26 ottobre 2017 (il "**Documento Informativo**"), al fine di fornire al mercato un aggiornamento in merito all'operazione di maggiore rilevanza (l'**Operazione**) approvata in data 19 ottobre 2017 dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re ed avente ad oggetto la sottoscrizione di una *tranche* pari a nominali Euro 6.000.000,00 (sei milioni/00) del prestito obbligazionario emesso dalla società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A., in nome e per conto del Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund (di seguito, anche il "**Fondo HTBF-€**" o l'**Emittente**"), gestito dalla medesima Main Source S.A. (di seguito, "**Main Source**" o, il "**Gestore**"), e garantito con fideiussione a prima richiesta dall'unico quotista dell'Emittente, il Fondo Donatello Comparto Tulipano (il "**Quotista**"), gestito in via discrezionale e indipendente dalla controllante Sorgente SGR S.p.A. in a.s..

Le obbligazioni del Fondo HTBF-€ sottoscritte da Nova Re (le "**Obbligazioni**") sono state ammesse alla negoziazione sul Mercato EuroMTF della Borsa Valori del Lussemburgo e sono regolate dai *Terms and Conditions*, dai *Final Terms* nonché dalla lettera di impegno sottoscritta in data 13 ottobre 2017 tra il Gestore, in nome e per conto dell'Emittente, e Nova Re (la "**Lettera di Impegno**"), le cui condizioni sono puntualmente descritte nel Documento Informativo disponibile presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it e nella sezione "*Corporate Governance/Documenti societari*" del sito internet della Società www.novare.it.

Si rammenta che, al fine di garantire la pronta liquidabilità delle Obbligazioni, la Lettera di Impegno prevede, *inter alia*, che, in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione delle Obbligazioni, e a semplice richiesta scritta trasmessa all'Emittente e/o al Gestore, Nova Re potrà richiedere all'Emittente di acquistare, in tutto o in parte, le Obbligazioni (il "**Diritto Aggiuntivo**"), con obbligo dell'Emittente di procedere al riacquisto entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della richiesta, garantito dalla fideiussione a prima richiesta rilasciata dal Quotista.



Il presente *Addendum* è relativo all'esercizio del Diritto Aggiuntivo deliberato in data 30 gennaio 2020 dal Consiglio di Amministrazione della Società previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione, Nomine e Parti Correlate (in breve, "Comitato Indipendenti"), e costituisce un aggiornamento di informativa rispetto al Documento Informativo, da leggere congiuntamente allo stesso. Per ogni ulteriore informazione e dettaglio in merito all'Operazione non riportata nel presente *Addendum* si rinvia al Documento Informativo disponibile sin dal 26 ottobre 2017 presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it e nella sezione "Corporate Governance/Documenti societari" del sito internet della Società www.novare.it, da intendersi, in questa sede, integralmente richiamato e riportato per tutto quanto non specificato nel presente *Addendum*.

L'*Addendum*, unitamente al parere favorevole rilasciato dal Comitato Indipendenti, è messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it e nella sezione "Corporate Governance/Documenti societari" del sito internet della Società www.novare.it nei termini previsti dalla normativa vigente.

* * *

Aggiornamenti relativi all'Operazione e motivazione dell'attivazione del set di garanzie connesse al pagamento delle Obbligazioni.

Come noto, l'Operazione di sottoscrizione delle Obbligazioni, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 19 ottobre 2017, previo parere favorevole rilasciato dal Comitato Indipendenti in data 18 ottobre 2017, si inseriva nel contesto di un complessivo programma di impiego di parte della liquidità riveniente dall'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 8 maggio 2017, che è stato opportunamente eseguito in modo diversificato su prodotti del mercato monetario e strumenti finanziari collegati al mercato del *real estate*, con rendimenti adeguati e di agevole liquidabilità. In particolare, le Obbligazioni sottoscritte dalla Società presentano un tasso di interesse annuo pari all'Euribor 6 mesi con minimo 0,00% + 2,50% (*spread* che si riduce al 2,25% tenuto conto del costo della fideiussione a prima richiesta prestata dal Quotista a garanzia della pronta liquidabilità delle Obbligazioni e del rateo interessi), con possibilità di smobilizzo anche attraverso l'esercizio del Diritto Aggiuntivo da parte di Nova Re.

Successivamente, in data 30 gennaio 2020 il Consiglio di Amministrazione di Nova Re, acquisito il previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, ha deliberato di esercitare il richiamato Diritto Aggiuntivo e attivare il set di garanzie connesse al pagamento delle



Obbligazioni, dando conseguentemente mandato al Consigliere Delegato di trasmettere le comunicazioni relative all'esercizio del Diritto Aggiuntivo da parte della Società, nonché – ove necessario – all'escussione della garanzia fideiussoria a prima richiesta prestata dal Quotista.

Si rappresenta che tale decisione è stata assunta a seguito del mancato accredito del pagamento della cedola degli interessi al 31 dicembre 2019 relativa alle Obbligazioni, e della presa d'atto dell'avviso pubblicato presso la Borsa del Lussemburgo in cui si evidenzia la sospensione delle negoziazioni delle Obbligazioni motivata da un *event of default*.

Di seguito si riportano le condizioni relative ai meccanismi contrattuali attivati dalla Società, rinviandosi per ogni ulteriore dettaglio al Documento Informativo.

Ai sensi della Lettera di Impegno, l'esercizio del Diritto Aggiuntivo da parte di Nova Re, comunicato con semplice richiesta scritta al Gestore e/o all'Emittente, comporta l'obbligo per l'Emittente di (i) riacquistare, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della richiesta, le Obbligazioni sottoscritte dalla Società, nonché (ii) procedere (sempre entro il menzionato termine di 30 giorni) al pagamento del prezzo, pari al valore nominali delle Obbligazioni che Nova Re intende vendere (Euro 6 milioni), maggiorato del rateo di interessi sino alla data di efficacia della vendita.

Si precisa che l'esercizio del Diritto Aggiuntivo da parte di Nova Re è libero e non soggetto a costi, commissioni, indennizzi, oneri o penali di qualsiasi genere.

Come precisato nel Documento Informativo, la garanzia fideiussoria a prima richiesta rilasciata dal Quotista è attivabile a partire dal 31° giorno dalla data di esercizio del Diritto Aggiuntivo da parte della Società, per il caso in cui l'Emittente non abbia provveduto a pagare il prezzo di riacquisto delle Obbligazioni. Si rappresenta al riguardo che nella riunione del 30 gennaio u.s. il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Comitato Indipendenti, ha altresì deliberato – a garanzia della pronta liquidazione del capitale impiegato – la pronta attivazione della fideiussione a prima richiesta, che prevede l'obbligo per il Quotista fideiussore di corrispondere entro il termine massimo di 15 giorni dall'attivazione, l'importo del valore nominale delle Obbligazioni (oggetto di vendita da Nova Re all'Emittente), maggiorato del rateo degli interessi maturati (sino alla data di efficacia della vendita).

* * *



Parte correlata e natura della correlazione.

Si rammenta che il Fondo Historic & Trophy Building Fund – Comparto Euro ha quale unico quotista il Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale e indipendente dalla Sorgente SGR S.p.A. in a.s., società che gestisce in via discrezionale e indipendente i fondi che detengono la partecipazione di controllo della Nova Re che, in applicazione della presunzione di legge dell'art. 2497-*sexies* del codice civile, si presume sia soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della controllante Sorgente SGR. Inoltre, come precisato nel Documento Informativo (al quale si rinvia per ogni ulteriore informazione e dettaglio), anche per esigenze di trasparenza nella imputazione degli effetti dell'Operazione in capo al titolare effettivo del Fondo HTBF-€, la parte correlata Quotista dell'Emittente ha prestato la garanzia fideiussoria a prima richiesta sopra descritta.

* * *

Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari e indici di rilevanza applicabili.

L'esercizio del Diritto Aggiuntivo e della connessa garanzia fideiussoria a prima richiesta da parte della Società è finalizzato alla liquidazione del capitale investito nelle Obbligazioni, che determinerà un aumento delle disponibilità liquide della Società e la cessazione del decorso degli interessi a far data dal pagamento del prezzo (pari al valore nominale delle Obbligazioni, Euro 6 milioni, maggiorato del rateo di interessi sino alla data di efficacia della vendita).

L'esercizio del Diritto Aggiuntivo e della correlata garanzia fideiussoria si qualifica come operazione di maggiore rilevanza in applicazione dell'indice del controvalore di cui al par. 1.1., lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento OPC Consob, in quanto il controvalore complessivo, identificato nel valore nominale delle Obbligazioni pari ad Euro 6.000.000,00 oltre il rateo di interessi sino alla data di efficacia della vendita, è superiore alla soglia di rilevanza oggi applicabile che è pari ad Euro 3.395.499,05, corrispondente al 5% del patrimonio netto del Gruppo Nova Re – Euro 67.909.981,00 di Euro – risultante dal più recente documento contabile periodico pubblicato dalla Società (ad oggi la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019).

* * *

L'operazione descritta nel presente *Addendum* è stata adottata nel rispetto dell'art. 2391 cod. civ., del Regolamento Consob OPC e della Procedura OPC.



In particolare, l'esercizio del Diritto Aggiuntivo e l'attivazione della correlata garanzia fideiussoria sono stati deliberati dal Consiglio di Amministrazione in data 30 gennaio 2020 con il parere favorevole reso dal Comitato Indipendenti in data 21 gennaio 2020.

Si precisa infine che, in conformità con l'art. 5 del Regolamento OPC Consob, il parere rilasciato dal Comitato Indipendenti è allegato al presente *Addendum* sotto la lettera "A".

Per ogni ulteriore informazione in merito all'Operazione si rinvia integralmente al Documento Informativo.

Roma, 30 gennaio 2020

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cerbone





ALLEGATO A

PARERE DEL COMITATO CONTROLLO, RISCHI, REMUNERAZIONE E PARTI CORRELATE DI NOVA RE SIIQ S.p.A.

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, 21 gennaio 2020

Egregi Signori,

il Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e Operatività con parti correlate di Nova Re SIIQ S.p.A. (nel seguito e per comodità anche “Comitato”, o “Comitato Indipendenti” o “Comitato OPC”) ha predisposto il presente parere, ai sensi dell’art. 8, comma 1 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 (e successive modifiche e integrazioni), nonché dell’articolo 5.2 della Procedura di Nova Re SIIQ S.p.A. (“Nova Re” o la “Società”) in materia di operatività con le parti correlate, in conformità con quanto previsto – a livello di legislazione primaria – dall’art. 2391-*bis* del codice civile.

PREMESSO CHE

- Nova Re ha sottoscritto la seconda *tranche* del prestito obbligazionario di ammontare nominale complessivamente pari ad Euro 6.000.000,00 (sei milioni/00), con durata di 36 (trentasei) mesi dalla data di emissione delle obbligazioni (di seguito, il “Prestito” o le “Obbligazioni”), emesse dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund – Comparto Euro (di seguito anche il “Fondo HTBF” o l’“Emittente”) per il tramite della società di gestione di diritto lussemburghese Main Source S.A. (di seguito, “Main Source” o il “Gestore”) e garantito con fideiussione a prima richiesta dall’unico quotista del medesimo (l’“Operazione”), una parte correlata della Società;
- le Obbligazioni sottoscritte da Nova Re sono state ammesse alla negoziazione sul Mercato EuroMTF della Borsa Valori del Lussemburgo e sono regolate dai *Terms and Conditions*, dai *Final Terms* nonché dalla lettera di impegno sottoscritta in data 13 ottobre 2017 tra il Gestore, in nome e per conto dell’Emittente, e Nova Re (la “Lettera di Impegno”) di cui è già stata fornita al mercato adeguata informativa nel Documento Informativo del 26 ottobre 2017;
- la Lettera di Impegno prevede, *inter alia*, che, in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione delle Obbligazioni, e a semplice richiesta scritta trasmessa all’Emittente e/o al Gestore, Nova Re avrebbe potuto richiedere all’Emittente di acquistare, in tutto o



in parte, le Obbligazioni (il “**Diritto Aggiuntivo**”), con obbligo dell’Emittente di procedere al riacquisto entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della richiesta, garantito dalla fideiussione a prima richiesta rilasciata dal Quotista.

CONSIDERATO CHE

- al Comitato Indipendenti è stato rappresentato (i) il mancato accredito del pagamento della cedola degli interessi al 31 dicembre 2019 relativa alle Obbligazioni sottoscritte da Nova Re nonché (ii) l’avviso pubblicato presso la Borsa di Lussemburgo in cui è evidenziata la sospensione delle negoziazioni delle Obbligazioni motivata da un *event of default*;

VALUTATE

le ragioni di opportunità per Nova Re di esercitare il Diritto Aggiuntivo.

VISTA

la connessa garanzia fideiussoria a prima richiesta attivabile a partire dal 31° giorno dalla data di esercizio del Diritto Aggiuntivo da parte della Società, ove il Fondo HTBF non abbia provveduto a pagare il prezzo di riacquisto delle Obbligazioni.

Tutto ciò premesso, considerato e valutato, il Comitato Controllo, Rischi, Remunerazione e Operatività con parti correlate, nella riunione del 21 gennaio 2020

RITIENE

che l’esercizio del Diritto Aggiuntivo da parte di Nova Re e la contestuale attivazione del *set* di garanzie previsto dai documenti dell’Operazione risponda al primario interesse della Società e dei suoi azionisti,

ED, ALL’UNANIMITÀ, ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

(i) sull’esercizio del Diritto Aggiuntivo, anche in funzione dell’attivazione delle relative garanzie in favore di Nova Re nel rispetto dei termini e delle condizioni contrattualmente previste.

Roma, 21 gennaio 2020

Per il Comitato Indipendenti

Il Presidente

Prof. Gaetano Caputi