

NOVA RE S.P.A.

SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI SORGENTE SGR S.P.A.
SEDE LEGALE IN MILANO, VIA VITTOR PISANI N. 19
SEDE AMMINISTRATIVA IN ROMA, VIA DEL TRITONE N. 132
CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E INTERAMENTE VERSATO EURO 380.694,00
R.E.A. N. 1856945 - CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO IMPRESE DI MILANO
00388570426

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ESERCIZIO DELLA DELEGA AI SENSI DELL'ART. 2443 DEL CODICE CIVILE PER L' AUMENTO DI CAPITALE IN NATURA E IN DANARO, CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2441, COMMA 4, PRIMO PERIODO, E COMMA 5 DEL CODICE CIVILE

La presente relazione illustrativa viene redatta dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. (di seguito anche la “**Società**” o l’“**Emittente**” o “**Nova Re**”) in osservanza degli artt. 2441 e 2443 del codice civile, degli artt. 70 e 72 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99 (c.d. “**Reg. Emittenti**”), come successivamente modificato e integrato, e nel rispetto di quanto previsto nell’Allegato 3A, schema 2, del Regolamento Emittenti.

Come noto, l’Assemblea dell’Emittente in data 25 luglio 2016 ha conferito al Consiglio di Amministrazione:

1) ai sensi dell’art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l’importo massimo di euro 400 (quattrocento) milioni, comprensivo dell’eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell’art. 2441, comma 5, del codice civile in quanto: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l’oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili e/o partecipazioni e/o contratti di *leasing*), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell’art. 2343-*ter* del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; (ii) da effettuarsi a favore di soggetti

individuati dall'Organo Amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici;

2) ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola *tranche*, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola *tranche*, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di *warrant*, modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali *warrant*) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesto, necessario o anche solo opportuno; (iii) per provvedere alle pubblicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e per apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.

Il Consiglio di Amministrazione intende esercitare parzialmente la delega deliberando di aumentare il capitale sociale a pagamento come segue (gli "**Aumenti di Capitale**"):

(i) mediante conferimenti di beni in natura, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile, per n. 215.194.175 azioni ordinarie, ad un prezzo per azione di Euro 0,2585 per azione, pari al corrispettivo OPA, comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925), e quindi sino ad un ammontare massimo di Euro 55.627.694,00 comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00 (l'**Aumento di Capitale in Natura**");

(ii) in danaro, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile, per massime n. 200.000.000 azioni ordinarie, ad un prezzo da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 per azione e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, e quindi sino ad un ammontare massimo di Euro

40.000.000,00 comprensivo di sovrapprezzo, di cui Euro 15.000.000,00 comprensivi di sovrapprezzo in via inscindibile, e in via scindibile per la restante parte, riservato ad investitori istituzionali, e/o investitori di medio lungo periodo, e/o *partner* commerciali, finanziari e/o strategici, ivi inclusi Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. (l' "Aumento di Capitale per Cassa").

Al fine di incentivare la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per Cassa, il Consiglio di Amministrazione intende altresì:

(iii) emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, massimi n. 200.000.000 *warrant* in ragione di un *warrant* ogni nuova azione ordinaria, ciascuno dei quali incorporante il diritto di sottoscrivere, entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, una nuova azione ordinaria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi in dipendenza dell'esercizio dei *warrant* ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria (comprensivo di sovrapprezzo) pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa (e quindi da individuarsi in una forchetta compresa tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20). Conseguentemente, di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell'esercizio dei *warrant*, a pagamento e in via scindibile, in via progressiva per ciascuna *tranche*, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria (comprensivo di sovrapprezzo) pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa (e quindi da individuarsi in una forchetta compresa tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20), riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso - in una o più volte, dei detentori dei *warrant* (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni *warrant* esercitato (l' "Aumento Warrant");

(iv) prevedere l'attribuzione ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa, senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "bonus share") per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa sottoscritte e conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla data di sottoscrizione; (b)

di una ulteriore azione ordinaria (“*bonus share*”) per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall’Aumento di Capitale per Cassa sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 mesi dalla data di sottoscrizione).

1. MOTIVAZIONI E DESTINAZIONE DEGLI AUMENTI DI CAPITALE.

Gli Aumenti di Capitale si inseriscono nel contesto delle attività avviate dal Consiglio di Amministrazione per il progetto di sviluppo della Società, in conformità con quanto previsto dal piano industriale, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 giugno 2016 (il “**Piano**”), il quale prevede: (i) l’esercizio dell’opzione per l’adozione del regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (cd. “**Regime SIIQ**”), con l’adozione delle conseguenti modifiche statutarie e della nuova denominazione sociale di Nova Re SIIQ S.p.A., deliberato dall’Assemblea degli Azionisti in data 25 luglio 2016; (ii) il rafforzamento patrimoniale della Società, mediante l’esecuzione di più aumenti di capitale a pagamento, da liberarsi in natura e/o per cassa, con o senza esclusione del diritto di opzione, per un controvalore complessivo massimo pari ad euro 400 milioni (comprensivo di capitale e sovrapprezzo), prevalentemente finalizzati all’acquisizione di *asset* immobiliari da includersi nel portafoglio della Società.

In particolare, l’obiettivo strategico del Piano è il rilancio del *business* della Società mediante la creazione di un portafoglio immobiliare potenzialmente in grado di produrre una redditività annua significativa per gli investitori, grazie all’effetto dei flussi derivanti dai contratti di locazione degli immobili, nonché alla valorizzazione degli *asset* immobiliari in un orizzonte di medio-lungo periodo.

La strategia industriale alla base del Piano prevede l’ottimizzazione della redditività attuale e prospettica del portafoglio immobiliare attraverso, in particolare: la focalizzazione degli investimenti su immobili situati nelle principali città italiane, la diversificazione tipologica degli immobili in tre distinte categorie settoriali (direzionale/uso uffici, commerciale/*retail* e ricettivo/alberghiero), l’individuazione di conduttori per gli immobili a reddito tra soggetti ad alto *standing* creditizio e l’ottimizzazione della struttura finanziaria del portafoglio immobiliare con un limitato ricorso alla leva.

In tale contesto, il Consiglio di Amministrazione – previo parere favorevole del Comitato Indipendenti costituito al proprio interno, che si è espresso positivamente in

merito all'interesse della Società e alla correttezza e convenienza delle relative condizioni – ha deliberato di approvare la sottoscrizione di un accordo di investimento (l'“**Accordo di Investimento**”) con il quale Sorgente SGR S.p.A. (nel seguito anche “**Sorgente**” o “**Sorgente SGR**”), in qualità di gestore di alcuni fondi e Saites S.p.A. SIIQ (oggi denominata Saites S.r.l., nel seguito anche “**Saites**”), hanno assunto l'impegno a sottoscrivere l'Aumento di Capitale in Natura che consentirà a Nova Re di acquisire senza indugio, nei tempi tecnici necessari, un portafoglio iniziale di immobili coerente con quanto previsto dal Piano.

L'Accordo di Investimento prevede in particolare che venga data esecuzione ad un aumento di capitale della Società da liberarsi in natura, che consentirà l'acquisizione di un portafoglio immobiliare a reddito, costituito da immobili e contratti di *leasing* attualmente detenuti da Saites e da fondi gestiti da Sorgente SGR.

Il Piano prevede inoltre l'Aumento di Capitale per Cassa, finalizzato prevalentemente all'acquisizione di immobili ulteriori rispetto al portafoglio iniziale, nonché a consentire – unitamente all'Aumento Warrant – il ripristino del flottante necessario in considerazione dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Natura, oltre alla copertura degli impegni finanziari connessi alla gestione della Società e agli *asset* oggetto dell'Aumento di Capitale in Natura. Al riguardo si precisa sin d'ora che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'Aumento di Capitale in Natura sarà sottoposta alla condizione sospensiva volontaria del raggiungimento entro il 30 dicembre 2016 nell'Aumento di Capitale per Cassa di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento di Capitale per Cassa (pari ad Euro 15.000.000,00 comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'Aumento Capitale per Cassa.

Gli Aumenti di Capitale si inseriscono quindi nell'ambito delle attività avviate per il rilancio della gestione e per il mantenimento di condizioni di continuità aziendale, attualmente unica alternativa individuata dagli Amministratori – come noto, la Società si trova nella situazione contemplata dall'art. 2446, comma 1, cod. civ. e la situazione di continuità aziendale è legata all'impegno di Sorgente Group S.p.A. a garantire il sostegno finanziario necessario - e verranno utilizzati ai fini del raggiungimento degli obiettivi previsti nel Piano.

2. RAGIONI DELL'ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE

L'Aumento di Capitale in Natura, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile, mediante conferimenti di beni in natura si giustifica in quanto – in linea con quanto stabilito dal Piano – consentirà l'acquisizione di un portafoglio iniziale di immobili a reddito costituito da immobili e contratti di *leasing* coerente con gli obiettivi strategici approvati dal Consiglio di Amministrazione. Come noto, infatti, alla data di approvazione della presente Relazione Nova Re non possiede alcun *asset*; il suo andamento economico sino ad oggi ha riflesso una fase statica, meramente propedeutica alla realizzazione del progetto di sviluppo.

L'Aumento di Capitale per Cassa (e il conseguente Aumento Warrant), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile, consentirà in parte di acquisire le risorse necessarie per l'acquisizione di immobili ulteriori rispetto al portafoglio iniziale, nonché il ripristino del flottante necessario in considerazione dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Natura anche per il rispetto dei requisiti stabiliti dalla normativa SIIQ (oltre alla copertura degli impegni finanziari connessi alla gestione della Società e agli *asset* oggetto dell'Aumento di Capitale in Natura) compatibilmente con la necessità di ricercare e implementare in tempi rapidi una soluzione complessiva e di lungo periodo, idonea a consentire il mantenimento di una prospettiva di continuità aziendale a prescindere dal supporto finanziario ad oggi assicurato da Sorgente Group S.p.A.

Gli Aumenti di Capitale costituiscono pertanto un elemento imprescindibile per consentire nel medio-lungo periodo l'operatività della Società in una prospettiva di continuità aziendale in coerenza con gli obiettivi di rilancio della Società previsti dal Piano.

3. INFORMAZIONI RELATIVE AI RISULTATI DELLA SOCIETÀ

Per una completa descrizione dell'andamento gestionale della Società si rinvia a quanto indicato (oltre che nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015 e nel Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016), da ultimo, nella Relazione degli Amministratori sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 31 maggio 2016 redatta ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, dell'art. 125-*ter* del T.U.F. e degli artt. 74 e 84-*ter* del Reg. Emittenti e nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2016.

La Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015, il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016, la Relazione degli Amministratori sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 31 maggio 2016 sono a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di

stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it. Con le medesime modalità verrà pubblicata nei termini di legge la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2016.

4. CONSORZI DI GARANZIA E/O COLLOCAMENTO

Alla data odierna non sono previsti consorzi di garanzia e/o collocamento, né altre forme di collocamento.

5. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE

Il prezzo di emissione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in Natura, dall'Aumento di Capitale per Cassa e dall'Aumento Warrant è stato determinato facendo riferimento alle prassi di mercato per operazioni similari, alle metodologie di valutazione più comunemente riconosciute e utilizzate, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2441, comma 6, del codice civile.

Sia il prezzo di emissione nel contesto dell'Aumento in Natura (Euro 0,2585), sia l'intervallo del prezzo di emissione nell'Aumento di Capitale per Cassa e nell'Aumento Warrant (tra Euro 0,2585 ed Euro 0,20), sono stati determinati prendendo come riferimento la valorizzazione della Società individuata in una transazione tra soggetti non correlati e indipendenti tra loro (Aedes SIIQ S.p.A. e Sorgente), nel mese di dicembre 2015, con la precisazione che il prezzo definitivo di offerta delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa (e correlativamente dell'Aumento Warrant) potrà essere individuato sino all'importo minimo di Euro 0,20 per azione, e quindi con uno sconto del 22,63%.

E' altresì previsto che, al fine di incentivare la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per Cassa, nell'ambito di tale aumento:

(i) venga contestualmente assegnato a titolo gratuito un *warrant* per ogni nuova azione ordinaria, ciascuno valido per la sottoscrizione, al medesimo prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa comprensivo di sovrapprezzo, di una nuova azione ordinaria;

(ii) sia stabilita l'attribuzione ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa, senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie, (a) di una azione ordinaria (c.d. "*bonus share*") per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa sottoscritte e conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("*bonus share*") per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla

scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 mesi dalla data di sottoscrizione).

Va considerato che: (i) l'assegnazione dei warrant consente ai sottoscrittori di beneficiare dell'eventuale maggior valore di borsa che i titoli della Società potranno registrare rispetto al prezzo di esercizio come oggi determinato; (ii) l'attribuzione della *bonus share* consente alla Società di garantire una ulteriore componente economica premiale ai sottoscrittori, a fronte della loro "fidelizzazione".

Tali componenti sono state stabilite per tener conto della necessità di incentivare l'adesione di potenziali investitori disponibili a prendere parte all'Aumento di Capitale per Cassa, anche in linea con quanto registrato dalla prassi in operazioni comparabili.

Con riferimento alla determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni, tra l'altro e in particolare, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto conto:

(i) della situazione economico patrimoniale e finanziaria della Società e dello stato di tensione finanziaria e di liquidità della stessa, e in particolare: della situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2015, da cui si evince un patrimonio netto pari a Euro 381 migliaia e una perdita del periodo pari a Euro 660 migliaia, tale da richiedere interventi finanziari urgenti, ai fini del rilancio dell'attività;

(ii) della riduzione del capitale sociale della Società per perdite da Euro 2.045.726,00 ad Euro 380.694,00 deliberata dall'assemblea straordinaria del 4 aprile 2016;

(iii) della situazione economico patrimoniale al 31 maggio 2016 approvata dall'Assemblea del 25 luglio 2016, che evidenzia una perdita di periodo pari a Euro 207.136, e un patrimonio netto al 31 maggio 2016 ridotto ad Euro 173.558;

(iv) della situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2016 risultante dalla Relazione finanziaria semestrale approvata in data odierna dal Consiglio di Amministrazione, che evidenzia una perdita di periodo pari a Euro 304.350,00 e un patrimonio netto ridotto ad Euro 68.189,00, trovandosi la Società pertanto nella fattispecie richiamata dall'art. 2446 del codice civile;

(v) del corrispettivo unitario, determinato nel rispetto del principio stabilito dall'articolo 106, comma 2 del D. Lgs. 58/98 (nel seguito "TUF"), offerto dal Fondo Tintoretto – Comparto Akroterion, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR., nel contesto dell'offerta pubblica di acquisto per ciascuna azione portata in adesione ed acquistata; tale criterio deve essere considerato significativo tenuto conto che il corrispettivo richiamato riflette il prezzo stabilito in una compravendita di mercato, realizzata tra due

controparti tra loro indipendenti e non correlate (Aedes SIIQ S.p.A. e Sorgente SGR); nell'ambito dell'Aumento di Capitale per Cassa il prezzo definitivo di offerta potrà essere individuato tra Euro 0,2585 sino all'importo minimo di Euro 0,20 per azione, e quindi con uno sconto del 22,63% rispetto al prezzo OPA. Tale previsione si reputa coerente con l'esigenza di promuovere il successo dell'operazione di ricapitalizzazione e riflette l'attuale contesto del mercato, nel quale gli investitori si rendono disponibili ad effettuate iniezioni di nuova finanza previo ottenimento di sconti significativi rispetto al NAV; si rileva al riguardo che i corsi di borsa dei titoli dei principali *players* immobiliari permangono a tutt'oggi a livelli anche significativamente inferiori rispetto al valore del NAV;

(vi) della necessità di ricercare e implementare in tempi rapidi una soluzione complessiva e di lungo periodo, coerentemente con le linee guida del nuovo piano industriale elaborate il 15 aprile 2016, idonea a consentire il rilancio di Nova Re;

(vii) dell'esigenza dell'ingresso nel capitale della Società di nuovi soci in grado di apportare *asset* immobiliari e risorse finanziarie coerenti con il progetto di trasformazione in SIIQ della Società e indispensabili per il mantenimento di una prospettiva di continuità aziendale a prescindere dal supporto finanziario ad oggi assicurato da Sorgente Group S.p.A.;

(viii) dell'assenza di altre concrete operazioni alternative a quella qui delineata;

(ix) dell'andamento delle quotazioni di borsa nell'ultimo semestre: in relazione al corso di borsa del titolo Nova Re è stato fatto riferimento al prezzo medio ponderato per i volumi scambiati, considerando archi temporali da tre a sei mesi, ritenuti i più significativi.

Dall'analisi di cui sopra emerge un valore per azione derivante dalla media ponderata dei corsi di Borsa degli ultimi 3 mesi pari a Euro 0,275 e degli ultimi sei mesi pari a Euro 0,306. Va osservato come il valore di Borsa debba essere considerato scarsamente rappresentativo della valorizzazione dell'Emittente ai fini della presente relazione, dal momento che, ad avviso del Consiglio di Amministrazione, è influenzato dal ridotto livello di flottante e dalla conseguente ridotta liquidità del titolo.

5.1 Considerazioni in merito alla determinazione del prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale in Natura

Alla data della presente relazione, è previsto che l'Aumento di Capitale in Natura – in conformità con quanto previsto dall'Accordo di Investimento – verrà liberato mediante il conferimento dei seguenti *asset* immobiliari (al netto del debito in linea capitale):

- Milano - Via Vittor Pisani, 19 - Contratto di leasing;

- Roma - Via Zara, 28-30, Immobile;
- Bari - Via Dioguardi, 1, Contratto di leasing;
- Milano - Via Spadari, 2, Contratto di leasing;
- Milano - Via Cuneo, 2 Contratto di leasing;
- Milano - Corso San Gottardo, 29-31 Contratto di leasing;
- Bari – Lungomare Nazario Sauro Immobile.

La metodologia di valutazione adottata dall'esperto e ritenuta più adatta per la tipologia degli immobili, la loro localizzazione e destinazione d'uso – e condivisa dal Consiglio di Amministrazione – è stata il DCF (*Discounted Cash Flow*).

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, rappresenta adeguatamente il valore reale degli immobili oggetto di valutazione, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per uso diretto (uso strumentale) sia ai fini d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un costo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il valore del cespite, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questi generati.

Per l'elaborazione della valutazione da parte dell'esperto è stato utilizzato il canone di locazione annuo in essere e relativo ai singoli contratti di locazione per ogni immobile e per la determinazione del canone di locazione alla scadenza contrattuale è stato ipotizzato un rinnovo a valori di mercato; per le porzioni sfitte è stato considerato un canone annuo di mercato.

Per l'elaborazione del *market value* sono stati indicizzati i canoni percepiti per le porzioni locate e quelli di mercato per le porzioni sfitte considerando uno scenario temporale compreso tra i 15 e i 20 periodi a seconda della destinazione d'uso dell'immobile e della situazione dei contratti di locazione in essere. Nel modello utilizzato dall'esperto si è quindi ipotizzata la vendita dell'immobile all'ultimo periodo con un valore ottenuto per capitalizzazione del reddito operativo relativo a quel periodo ad un tasso di capitalizzazione d'uscita, adeguato per ogni singolo immobile.

Con riferimento ai finanziamenti accesi sugli immobili in proprietà è previsto che nel contesto del negozio di sottoscrizione e conferimento la parte conferitaria si accoli il debito

in linea capitale alla data del 30 giugno e/o, in ogni caso, il perfezionamento di negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati alla data della presente Relazione.

La tabella sottostante riporta i valori degli *asset* immobiliari oggetto di conferimento individuati dall'esperto indipendente, il debito residuo (tenuto presente che il finanziamento in essere con Intesa San Paolo contiene una clausola di rimborso anticipato in caso di conferimento dell'immobile di Via Zara) e, per l'immobile di Via Pisani, la garanzia collegata:

Comune	Provincia	Indirizzo	Società / Fondo conferente	Natura giuridica	Valore al 30/06/2016 (€)	Debito residuo al 30/06/2016 (€)	Società di leasing / Banca	Garanzie collegate (€)	Net Asset value (€)
BARI	BA	LUNGOMARE N. SAURO	SAITES S.r.l. (SAITES S.p.A. SIIQ)	Piena Proprietà	€ 27.030.000	€ 17.079.600	Banca Popolare di Bari		€ 9.950.400
BARI	BA	VIA DIOGUARDI	Fondo Donatello Comparto Puglia Due	Leasing immobiliare	€ 17.450.000	€ 7.572.948	Unicredit Leasing		€ 9.877.052
MILANO	MI	CORSO SAN GOTTARDO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola						
MILANO	MI	VIA CUNEO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola	Leasing immobiliare	€ 75.700.000	€ 57.522.387	Unicredit Leasing		€ 18.177.613
MILANO	MI	VIA SPADARI	Fondo Tiziano Comparto San Nicola						
MILANO	MI	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tullipano	Leasing immobiliare	€ 25.030.000	€ 15.173.035	Unicredit Leasing	€ 1.525.664	€ 11.382.629
ROMA	RM	VIA ZARA	SAITES S.r.l. (SAITES S.p.A. SIIQ)	Piena Proprietà	€ 10.740.000	€ 4.500.000	Intesa San Paolo		€ 6.240.000
Totale					€ 155.950.000	€ 101.847.970		€ 1.525.664	€ 55.627.694

5.2 Considerazioni in merito alla determinazione del prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa

Come detto, il prezzo di emissione delle nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa sarà compreso in una forchetta tra Euro 0,2585 (prezzo previsto per l'emissione delle nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale in Natura, pari al corrispettivo unitario, determinato nel rispetto del principio stabilito dall'articolo 106, comma 2 del TUF, offerto dal Fondo Tintoretto – Comparto Akroterion, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR.), ed un importo comunque non inferiore ad Euro 0,20.

Tale previsione si reputa coerente con l'esigenza di promuovere il successo dell'operazione di ricapitalizzazione e riflette l'attuale contesto del mercato, nel quale gli investitori si rendono disponibili ad effettuare iniezioni di nuova finanza previo ottenimento di sconti significativi rispetto al NAV; come detto, i corsi di borsa dei titoli dei principali *players* immobiliari, come riportato nella tabella seguente, permangono a tutt'oggi a livelli anche significativamente inferiori rispetto al valore del NAV.

	Price	NAVps	P/NAV	Discount to NAV 2016
	@02/08/2016	2016	2016	
Aedes SIIQ S.p.A.	0,369	0,98	0,38	-62%
Beni Stabili S.p.A. SIIQ	0,565	0,79	0,714866	-29%
IGD SIIQ S.p.A.	0,756	1,33	0,570406	-43%
Coima RES S.p.A. SIIQ	7,325	10,00	0,7325	-27%
Media				-40%

Anche al fine di stimolare la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per Cassa sono stati previsti i seguenti ulteriori meccanismi incentivanti: (i) contestuale assegnazione a titolo gratuito di un *warrant* per ogni nuova azione ordinaria, ciascuno valido per la sottoscrizione, al medesimo prezzo di sottoscrizione delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, comprensivo di sovrapprezzo, di una nuova azione ordinaria; si riporta in allegato la bozza del Regolamento dei *warrant*; (ii) attribuzione ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa, senza ulteriori pagamenti, di *bonus share* in ragione (a) di una azione ordinaria per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa sottoscritte e conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede.

Va considerato che: (i) l'assegnazione dei *warrant* consente ai sottoscrittori di beneficiare dell'eventuale maggior valore di borsa che i titoli della Società potranno registrare rispetto al prezzo di esercizio come oggi determinato; (ii) l'attribuzione della *bonus share* consente alla Società di garantire una ulteriore componente economica premiale ai sottoscrittori, a fronte della loro "fidelizzazione".

Tali componenti sono state stabilite per tener conto della necessità di incentivare l'adesione di potenziali investitori disponibili a prendere parte all'Aumento per Cassa, anche in linea con quanto registrato dalla prassi in operazioni comparabili.

* * *

In conclusione, alla luce di tutti gli elementi precedentemente indicati, tenuto conto tra l'altro dell'impossibilità, in assenza del perfezionamento degli Aumenti di Capitale, di proseguire l'operatività della Società in una prospettiva di continuità aziendale, nonché dell'assenza allo stato di operazioni alternative a quella sopra descritta che risulta funzionale agli obiettivi di rilancio della Società previsti dal piano industriale, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di individuare:

(i) nel prezzo pari ad Euro 0,2585 per azione sopra indicato, un valore congruo ai fini dell'Aumento di Capitale in Natura;

(ii) in un intervallo di prezzo compreso tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 un valore congruo ai fini dell'Aumento di Capitale per Cassa (e correlativamente ai fini dell'Aumento Warrant).

La società di revisione EY S.p.A., incaricata della revisione legale dei conti di Nova Re, esprimerà il proprio parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni ai sensi del combinato disposto degli artt. 2443 e 2441, comma 6, del codice civile e dell'art. 158 del TUF.

L'operazione relativa agli Aumenti di Capitale ha ricevuto il preventivo parere favorevole del Comitato Indipendenti, ai sensi dell'art. 8, comma 1 e dell'art. 11, comma 2, del Regolamento Consob n. 17221/2010 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi degli applicabili articoli della procedura di Nova Re in materia di operatività delle parti correlate. L'operazione in esame, appare infatti qualificabile con "parti correlate" in quanto: Sorgente SGR (i) detiene la partecipazione di controllo di Nova Re in misura pari all'84,78% del capitale sociale quale gestore dotato di discrezionalità e indipendenza del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, comparto istituito, gestito e ad oggi interamente sottoscritto da Sorgente SGR, e (ii) esercita su Nova Re attività di direzione e coordinamento; Saïtes, *inter alia*, è una società il cui capitale sociale è detenuto in misura superiore all'80% da fondi gestiti – sempre in via discrezionale e indipendente – da Sorgente SGR (oltre che da Sorgente SGR stessa in misura pari allo 0,85%).

Per ogni dettaglio in merito si fa rinvio al documento informativo approvato in data 23 giugno 2016 e al documento informativo integrativo approvato in data 3 agosto 2016 dal Consiglio di Amministrazione.

6. PERIODO PREVISTO PER L'ESECUZIONE DEGLI AUMENTI DI CAPITALE – DISPONIBILITÀ A SOTTOSCRIVERE LE AZIONI

È previsto che l'Aumento di Capitale in Natura venga eseguito entro il 31 dicembre 2016, mentre la sottoscrizione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa debba essere effettuata entro il termine ultimo del 31 luglio 2017. Al riguardo si precisa che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'Aumento di Capitale in Natura sarà sottoposta alla condizione sospensiva volontaria del raggiungimento entro il 30 dicembre 2016 nell'Aumento di Capitale per Cassa di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento di Capitale per Cassa, pari ad Euro 15.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'Aumento Capitale per Cassa.

Per completezza, e fermo restando che con riferimento al conferimento delle posizioni contrattuali di utilizzatore dei contratti di *leasing*, dovrà essere acquisito il consenso di UniCredit Leasing S.p.A., si precisa che: (i) la sottoscrizione delle azioni ordinarie relative ai conferimenti immobiliari da parte di Saites (immobili di Roma, Via Zara e di Bari, Lungomare N. Sauro) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato sull'immobile soggetto al vincolo di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 di Bari, Lungomare N. Sauro nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del citato Decreto; (ii) i conferimenti in natura avranno efficacia decorso il termine di cui all'art. 2443, comma 4 del codice civile.

Come detto, le nuove azioni ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale in Natura saranno riservate alla sottoscrizione dei seguenti soggetti, parti correlate della Società, con i quali la Società ha concluso l'Accordo di Investimento sopra menzionato (per la descrizione del quale si rinvia al documento informativo disponibile sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it e sul sito internet della Società):

- (a) Fondo Donatello – Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR, con riferimento al contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19;
- (b) Saites, con riferimento agli immobili siti in Roma, Via Zara n. 28-30 (e relativi oneri finanziari in linea capitale) e in Bari, Lungomare N. Sauro (e relativi oneri finanziari in linea capitale);
- (c) Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR, con riferimento al contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1;
- (d) Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR, con riferimento al contratto di *leasing* relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31.

Con riguardo all'Aumento di Capitale per Cassa si precisa che, allo stato, Saites si è impegnata a partecipare all'aumento sottoscrivendo un importo complessivo di un milione di euro (tra capitale e sovrapprezzo), impegnandosi tra l'altro ad anticipare tale importo mediante un versamento in conto Aumento di Capitale per Cassa.

7. DATA DI GODIMENTO DELLE AZIONI

Le azioni ordinarie di nuova emissione oggetto degli Aumenti di Capitale avranno godimento regolare e attribuiranno ai loro possessori pari diritti rispetto alle azioni ordinarie in circolazione di Nova Re.

E' previsto che la Società proceda ad avviare il processo per l'ammissione alla quotazione delle azioni ordinarie rivenienti dagli Aumenti di Capitale, che sarà finalizzato nei tempi tecnici necessari.

8. EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI ED EFFETTI SUL VALORE UNITARIO DELLE AZIONI DELL'EVENTUALE DILUIZIONE

Gli Aumenti di Capitale comporteranno per gli azionisti non destinatari degli stessi un effetto diluitivo sulle proprie partecipazioni fino ad un massimo del 96,48% (95,29% considerando, per l'Aumento di Capitale per Cassa, solo la parte inscindibile) nell'ipotesi che il prezzo di emissione dell'Aumento di Capitale per Cassa si attesti sul valore massimo della forchetta. Tali effetti diluitivi si attestano al 96,85% (95,55% considerando, per l'Aumento di Capitale per Cassa, solo la parte inscindibile) nell'ipotesi che il prezzo di emissione dell'Aumento di Capitale per Cassa si attesti sul valore minimo dell'intervallo individuato.

L'eventuale esercizio integrale dei *warrant* e delle *bonus share* da parte dei sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa comporterà un'ulteriore dilazione delle partecipazioni detenute dagli Azionisti non destinatari fino ad un massimo del 97,63%, che sale al 97,98% nel caso in cui il prezzo di emissione dell'Aumento di Capitale per Cassa si attesti sul valore minimo dell'intervallo individuato.

Gli Aumenti di Capitale comporteranno corrispondenti effetti sul patrimonio netto e sulla posizione finanziaria netta come di seguito rappresentato.

Pro-forma effetti operazione di capitale		
€/000	Posizione Finanziaria Netta	Patrimonio Netto
Valore al 30.06.2016	185	68,2
(i) Aumento di Capitale in Natura	-100.322,30	55.627,70
Valore Post Aumento di Capitale in Natura (i)	-100.137,30	55.695,90
(ii) Aumento di Capitale per Cassa (quota inscindibile)	15.000,00	15.000,00
Valore Post Aumento di Capitale per Cassa (quota inscindibile) (i)+(ii)	-85.137,30	70.695,90
(iii) Aumento di Capitale per Cassa (quota scindibile)	25.000,00	25.000,00
Valore Post Aumento di Capitale per Cassa (quota scindibile) (i)+(ii)+(iii)	-60.137,30	95.695,90
(iv) Aumento Warrant (1)	40.000,00	40.000,00

Valore Post Esercizio integrale dei Warrant (quota scindibile) (i)+(ii)+(iii)+(iv)	-20.137,30	135.695,90
---	------------	------------

(1) Importo massimo

Gli effetti sopra riassunti per una corretta ed esaustiva rappresentazione verranno rappresentati unitamente agli altri effetti derivanti dagli Aumenti di Capitale nei prospetti pro-forma che saranno inclusi nel Prospetto Informativo relativo all'ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. di azioni ordinarie di Nova Re.

9. RIFLESSI TRIBUTARI SULLA SOCIETÀ DERIVANTI DALL'AUMENTO DI CAPITALE IN NATURA

Il conferimento dei contratti di leasing in dipendenza dell'operazione societaria di aumento di capitale sociale sconta l'Iva al 22% su base imponibile costituita dalla differenza fra il valore dell'asset ed il debito residuo sul contratto di leasing.

L'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di € 200,00 (RM. n. 55898/2014).

Tuttavia, in considerazione e sempre che venga esercitata preventivamente l'opzione per il Regime SIIQ, trattandosi di conferimenti effettuati da fondi immobiliari ed aventi ad oggetto un diritto di godimento (RM 389/E/2008), su una pluralità di immobili prevalentemente locati, al conferimento dei predetti contratti di leasing si renderebbe applicabile il beneficio di cui all'art. 1 comma 140-ter della Legge 296/2006¹, con conseguente esclusione da Iva ed imposte di registro in misura fissa.

In base al regime ordinario, il conferimento dell'immobile in Roma, Via Zara 28/30 e dell'immobile in Bari Lungotevere Nazario Sauro n. 7 - nel presupposto che il conferente non ha eseguito interventi di recupero e/o di ristrutturazione edilizia negli ultimi 5 anni - su opzione del conferente espresso in atto (art. 10, comma 1 n. 8-bis) del DPR n. 633/72), sarebbe soggetto ad Iva al 22% con applicazione del meccanismo di inversione contabile, c.d. "reverse charge" (art. 17, comma 6, lett. a - bis del DPR n. 633/72). In questo caso, per il principio di alternatività Iva/Registro, l'imposta di registro sarebbe dovuta in misura fissa (€ 200,00) mentre, le imposte Ipotecarie e catastali nella misura del 4%.

Tuttavia, in considerazione e sempre che venga esercitata preventivamente l'opzione per il Regime SIIQ, trattandosi di conferimento di una “*pluralità di immobili prevalentemente locati*”, al conferimento dei predetti immobili si renderebbe applicabile il comma 138 della Legge n. 296/2006,¹ con conseguente esclusione da Iva ed imposta di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

Quand'anche infine non ricorresse la condizione di “*pluralità di immobili prevalentemente locati*”, sarebbe in ogni caso applicabile il comma 139 della Legge n. 296/2006 per cui, fermo restando l'Iva al 22% e l'imposta fissa di registro (€ 200,00), le imposte ipotecarie e catastali verrebbero ridotte alla metà e quindi complessivamente al 2%.

(iii) Peraltro, come chiarito anche dalla circolare n. 32/E/2015, (e già nella circolare n. 8/E/2008) nell'ipotesi in cui l'accesso al Regime SIIQ non si verificasse nel periodo di imposta per il quale si è esercitata l'opzione, i conferimenti che avessero fruito dei benefici della normativa SIIQ sconterebbero le imposte nei modi ordinari “*in sede di revisione ex post della tassazione*”.

Quanto sopra riferito, considerati i valori di conferimento, il “*carico fiscale*” stimabile ai fini delle imposte indirette è schematicamente rappresentabile come segue.

Oggetto conferimento per aumento c.s.	Valore Asset	Debito residuo (al 30.06.2016)	Valore conferimento	Regime ordinario		Regime speciale SIIQ	
Immobile Bari Lungomare Nazario Sauro	27.030.000	17.079.600	9.950.400	Iva (1)	5.946.600	Iva	No/5.946.600 (2)
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
				Ipo/catastali	1.081.200	Ipo/catastali	Fisse/540.600 (2)
	10.740.000	4.500.000	6.240.000	Iva (1)	2.362.800	Iva	No/2.362.800 (2)

¹ La predetta disciplina si applica esclusivamente ai conferimenti che abbiano ad oggetto un complesso qualificato di beni immobili con specifica destinazione alla locazione: deve trattarsi, pertanto, del conferimento di due o più immobili prevalentemente locati.

Per “immobili”, si devono intendere le unità immobiliari (fabbricati e terreni) identificate catastalmente.

Per quanto concerne il requisito della prevalenza, come già chiarito nella circolare 31 gennaio 2008, n. 8/E, va verificato con riguardo al rapporto tra il valore effettivo delle unità immobiliari locate rispetto al valore complessivo delle unità immobiliari oggetto del singolo apporto. In tal modo, tale requisito si può considerare verificato ogniqualvolta detto rapporto (in termini percentuali) sia superiore al 50 per cento.

Ai fini della verifica dei requisiti richiesti dalla norma, è irrilevante la circostanza che gli immobili oggetto del conferimento siano locati ad un unico soggetto o a più soggetti.

In merito al momento in cui deve essere verificata la condizione della prevalenza della locazione, occorre fare riferimento alla data in cui ha effetto l'atto di trasferimento. Ne consegue che, ai fini della suddetta prevalenza, rileva l'utilizzo degli immobili in capo al soggetto conferente.

Immobile Roma Via Zara				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
				Ipo/catastali	429.600	Ipo/catastali	Fisse/214.800 (2)
Contratto leasing Milano Via Pisani	25.030.000	15.173.035	9.856.965	Iva	2.168.532	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto leasing Bari Via Dioguardi	17.450.000	7.572.948	9.877.052	Iva	2.172.951	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto leasing Milano Via Spadari	35.200.000	26.718.090	8.481.910	Iva	1.866.020	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto leasing Milano Via Cuneo	23.910.000	18.380.423	5.529.577	Iva	1.216.507	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto leasing Milano Corso San Gottardo	16.590.000	12.423.874	4.166.126	Iva	916.548	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)

(1) iva su opzione espressa in atto con reverse charge

(2) in caso di insussistenza della condizione di "pluralità di immobili prevalentemente locati"

10. INDICAZIONE COMPAGINE AZIONARIA DI NOVARE A SEGUITO DELL'ESECUZIONE DEGLI AUMENTI DI CAPITALE

Sulla base delle informazioni a disposizione della Società alla data della presente Relazione, ad esito dell'integrale esecuzione degli Aumenti di Capitale, gli azionisti rilevanti di Nova Re ai sensi di legge sarebbero quelli rappresentati nelle tabelle seguenti, nelle ipotesi in cui il prezzo di emissione dell'Aumento di Capitale per Cassa si attesti rispettivamente al valore minimo e massimo dell'intervallo individuato:

	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
Azionisti rilevanti (quota > 5%)	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Investitori istituzionali*	195.000.000	44,09%	70.000.000	23,05%
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	70.319.586	16,40%	70.319.586	23,15%
Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SIIQ)	67.632.108	17,18%	67.632.108	22,27%
Fondo Donatello Comparto Tulipano	44.033.381	10,27%	44.033.382	14,50%
Fondo Donatello Comparto Puglia Due	38.209.099	8,91%	38.209.099	12,58%
TOTALE	415.194.175	96,85%	290.194.175	95,55%

*Soggetti a cui è rivolto l'Aumento di Capitale per Cassa

	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
Azionisti rilevanti (quota > 5%)	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso

Investitori istituzionali*	150.870.406	39,35%	54.158.607	18,89%
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	70.319.586	18,34%	70.319.586	24,53%
Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SIIQ)	66.500.580	17,34%	66.500.580	23,19%
Fondo Donatello Comparto Tulipano	44.033.382	11,48%	44.033.382	15,36%
Fondo Donatello Comparto Puglia Due	38.209.099	9,96%	38.209.099	13,33%

TOTALE **369.933.053** **96,48%** **273.221.254** **95,29%**

*Soggetti a cui è rivolto l'Aumento di Capitale per Cassa

Sulla base delle informazioni a disposizione della Società alla data della presente Relazione, ad esito dell'integrale esecuzione degli Aumenti di Capitale, dell'Aumento Warrant e dell'attribuzione integrale delle *bonus share*, gli azionisti rilevanti di Nova Re ai sensi di legge sarebbero quelli rappresentati nelle tabelle seguenti, nelle ipotesi in cui il prezzo di emissione dell'Aumento di Capitale per Cassa si attesti rispettivamente al valore minimo e massimo dell'intervallo individuato:

Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Investitori istituzionali*	429.000.000	64,15%	154.000.000	39,12%
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	70.319.586	10,52%	70.319.586	17,86%
Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SIIQ)	73.632.108	11,01%	73.632.108	18,70%
Fondo Donatello Comparto Tulipano	44.033.381	6,58%	44.033.382	11,18%
Fondo Donatello Comparto Puglia Due	38.209.099	5,71%	38.209.099	9,71%
TOTALE	655.194.175	97,98%	380.194.175	96,57%

*Soggetti a cui è rivolto l'Aumento di Capitale per Cassa, l'Aumento Warrant e l'attribuzione delle *bonus share*

Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Investitori istituzionali*	331.914.893	58,32%	119.148.936	33,44%
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	70.319.586	12,36%	70.319.586	19,73%
Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SIIQ)	71.142.747	12,50%	71.142.747	19,96%
Fondo Donatello Comparto Tulipano	44.033.381	7,74%	44.033.382	12,36%
Fondo Donatello Comparto Puglia Due	38.209.099	6,71%	38.209.099	10,72%
TOTALE	555.619.706	97,63%	342.853.749	96,21%

*Soggetti a cui è rivolto l'Aumento di Capitale per Cassa, l'Aumento Warrant e l'attribuzione delle *bonus share*

11. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE – PARERE DI CONGRUITÀ

Il prezzo di emissione dovrà essere sottoposto al giudizio di congruità da parte della Società di Revisione ai sensi dell'articolo 158 del TUF.

12. MODIFICA DELLO STATUTO SOCIALE

Per effetto dell'esercizio della delega ad aumentare il capitale sociale, si rende necessario modificare l'articolo 5 dello statuto sociale.

L'illustrazione dettagliata della proposta di modifica è contenuta nella tabella sotto riportata, nella quale è messo a confronto il testo vigente e il nuovo testo proposto, con evidenziazione delle modifiche conseguenti all'approvazione della proposta.

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p data-bbox="352 768 671 801">ART. 5 – Capitale sociale</p> <p data-bbox="236 875 786 1122">Il capitale sociale è determinato in euro 380.694,00 (trecentottantamila seicento novantaquattro) diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentomila) azioni senza valore nominale.</p> <p data-bbox="236 1144 786 1335">Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse.</p> <p data-bbox="236 1357 786 1547">L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile.</p> <p data-bbox="236 1570 786 1659">I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p> <p data-bbox="236 1682 786 1984">L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 25 luglio 2016, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più</p>	<p data-bbox="922 768 1241 801">ART. 5 – Capitale sociale</p> <p data-bbox="802 875 1353 1122">Il capitale sociale è determinato in euro 380.694,00 (trecentottantamila seicento novantaquattro) diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentomila) azioni senza valore nominale.</p> <p data-bbox="802 1144 1353 1335">Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse.</p> <p data-bbox="802 1357 1353 1547">L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile.</p> <p data-bbox="802 1570 1353 1659">I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p> <p data-bbox="802 1682 1353 1984">L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 25 luglio 2016, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più</p>

<p>volte, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l'importo massimo di euro 400 (quattrocento) milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell'art. 2441 comma 5, del codice civile in quanto: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili e/o partecipazioni e/o contratti di <i>leasing</i>), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-<i>ter</i> del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; (ii) da effettuarsi mediante conferimenti in denaro, a favore di soggetti individuati dall'Organo Amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o <i>partner</i> commerciali e/o finanziari e/o strategici.</p> <p>L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola <i>tranche</i>, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di</p>	<p>volte, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l'importo massimo di euro 400 (quattrocento) milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell'art. 2441 comma 5, del codice civile in quanto: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili e/o partecipazioni e/o contratti di <i>leasing</i>), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-<i>ter</i> del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; (ii) da effettuarsi mediante conferimenti in denaro, a favore di soggetti individuati dall'Organo Amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o <i>partner</i> commerciali e/o finanziari e/o strategici.</p> <p>L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola <i>tranche</i>, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di</p>
---	---

<p>determinare per ogni singola <i>tranche</i>, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di <i>warrant</i>, modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali <i>warrant</i>) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesto, necessario o anche solo opportuno; (iii) per provvedere alle pubblicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e per apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente</p>	<p>determinare per ogni singola <i>tranche</i>, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di <i>warrant</i>, modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali <i>warrant</i>) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesto, necessario o anche solo opportuno; (iii) per provvedere alle pubblicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e per apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente</p>
---	---

<p>registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.</p>	<p>registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.</p> <p>Il Consiglio di Amministrazione in data [●] 2016 ha deliberato di dare parziale esecuzione alla delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria in data 25 luglio 2016 e per l'effetto di:</p> <p>1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro 55.627.694,00 (comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00), mediante l'emissione di massime n. 215.194.175 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,2585 comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 31 dicembre 2016 - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti elementi patrimoniali dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto</p>
--	---

	<p>indipendente Patrigest S.p.A. e riferita alla data del 30 giugno 2016, allegata al presente verbale:</p> <p>(a) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 – Conferente Fondo Donatello – Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 11.382.629 – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 44.033.381;</p> <p>(b) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 – Conferente Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 9.877.052 – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.209.099;</p> <p>(c) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 – Conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente</p>
--	--

	<p>SGR S.p.A. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 18.177.613 – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 70.319.586;</p> <p>(d) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 – Conferente Saites S.r.l. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 10.740.000,00, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zerozero) alla data del giorno 11 luglio 2016 di cui la Conferente è debitrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di mutuo con sottoscrizioni autenticate dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 11 luglio 2016 n. 739/538 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 13 luglio 2016 al numero 20156 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento,</p>
--	---

	<p>tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re S.p.A., sono pari ad euro pari a n. 24.139.265;</p> <p>(e) immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro – Conferente Saites S.r.l. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 27.030.000,00, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 17.079.600,00 alla data del 30 giugno 2016 di cui la Conferente è debitrice nei confronti della Banca Popolare di Bari S.c.p.a. in forza di mutuo ricevuto dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 29 dicembre 2015 n. 475/375 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 30 dicembre 2015 al numero 34734 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re S.p.A., sono pari ad euro pari a n. 38.492.843;</p>
--	---

	<p>2) di prendere atto che la sottoscrizione delle azioni ordinarie di cui al punto 1) lett. d)-e) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato sull'immobile soggetto al vincolo di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 di cui alla lett. e) nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del citato Decreto; pertanto, l'atto di conferimento avente per oggetto i menzionati beni dovrà essere perfezionato in un tempo tale da consentire l'avveramento della condizione sospensiva legale anteriormente al termine finale fissato per la sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura;</p> <p>3) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, in via inscindibile per Euro 15.000.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche) per la restante parte, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per</p>
--	--

	<p>ciascuna nuova azione ordinaria da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del 31 luglio 2017 - in una o più volte, di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo e/o partner commerciali, finanziari e/o strategici, ivi inclusi Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);</p> <p>4) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3), massimo n. 200.000.000 warrant in ragione di un warrant ogni nuova azione ordinaria, ciascuno dei quali incorporante il diritto di sottoscrivere, entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, una nuova azione ordinaria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi in dipendenza dell'esercizio dei warrant ad un prezzo per ciascuna</p>
--	---

	<p>nuova azione ordinaria comprensivo di sovrapprezzo pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo);</p> <p>5) in conseguenza della precedente delibera 4), di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell'esercizio dei warrant, a pagamento e in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche), sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria, comprensivo di sovrapprezzo, pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo) , riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di</p>
--	--

	<p>luglio 2020 incluso - in una o più volte, dei detentori dei warrant (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni warrant esercitato;</p> <p>6) di prevedere l'attribuzione ai sottoscrittori dell'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3), senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "bonus share") per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) sottoscritte e conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("bonus share") per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 mesi dalla data di sottoscrizione);</p> <p>7) di stabilire che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'aumento di capitale in natura di cui al punto 1) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del</p>
--	---

	<p>raggiungimento entro il 30 dicembre 2016 nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto 3) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 15.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'aumento capitale per cassa.</p>
--	--

13. VALUTAZIONE SULLA RICORRENZA DEL DIRITTO DI RECESSO

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che le modifiche statutarie sopra illustrate non configurino alcun diritto di recesso in capo agli azionisti di Nova Re.

§ § §

14. PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,
in considerazione di quanto in precedenza esposto, si propone di assumere le seguenti deliberazioni:

- “Il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A.,*
- in parziale esecuzione della delega ad aumentare il capitale conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti in data 25 luglio 2016;*
- preso atto di quanto illustrato nella Relazione predisposta ai sensi degli artt. 2441 e 2443 del codice civile e degli artt. 70 e 72 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99;*
- preso atto del parere della Società di Revisione sulla congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni;*

- preso atto della valutazione resa dell'esperto indipendente ai sensi dell'art. 2343-ter cod. civ.;

- ritenuto, anche alla luce della situazione patrimoniale e finanziaria in cui versa la Società come risultante anche dalla relazione predisposta ai sensi dell'art. 2446, comma 1, del codice civile, che l'interesse sociale esige di deliberare quanto segue;

DELIBERA

1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro 55.627.694,00 (comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00), mediante l'emissione di massime n. 215.194.175 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,2585 comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 31 dicembre 2016 - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti elementi patrimoniali dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Patrigest S.p.A. e riferita alla data del 30 giugno 2016, allegata al presente verbale:

(a) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 – Conferente Fondo Donatello – Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 11.382.629 – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 44.033.381;

(b) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 – Conferente Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 9.877.052 – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.209.099;

(c) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 – Conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 18.177.613 – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 70.319.586;

(d) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 – Conferente Saites S.r.l. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 10.740.000,00, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zerozero) alla data del giorno 11 luglio 2016 di cui la Conferente è debitrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di mutuo con sottoscrizioni autenticate dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 11 luglio

2016 n. 739/ 538 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 13 luglio 2016 al numero 20156 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re S.p.A., sono pari ad euro pari a n. 24.139.265;

(e) immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro – Conferente Saites S.r.l. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 27.030.000,00, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 17.079.600,00 alla data del 30 giugno 2016 di cui la Conferente è debitrice nei confronti della Banca Popolare di Bari S.c.p.a. in forza di mutuo ricevuto dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 29 dicembre 2015 n. 475/ 375 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 30 dicembre 2015 al numero 34734 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re S.p.A., sono pari ad euro pari a n. 38.492.843;

2) di prendere atto che la sottoscrizione delle azioni ordinarie di cui al punto 1) lett. d)-e) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato sull'immobile soggetto al vincolo di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 di cui alla lett. e) nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del citato Decreto; pertanto, l'atto di conferimento avente per oggetto i menzionati beni dovrà essere perfezionato in un tempo tale da consentire l'avveramento della condizione sospensiva legale anteriormente al termine finale fissato per la sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura;

3) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, in via inscindibile per Euro 15.000.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche) per la restante parte, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del 31 luglio 2017 - in una o più volte, di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo e/o partner commerciali, finanziari e/o strategici, ivi inclusi Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti

da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);

4) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3), massimo n. 200.000.000 warrant in ragione di un warrant ogni nuova azione ordinaria, ciascuno dei quali incorporante il diritto di sottoscrivere, entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, una nuova azione ordinaria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi in dipendenza dell'esercizio dei warrant ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria comprensivo di sovrapprezzo pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo);

5) in conseguenza della precedente delibera 4), di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell'esercizio dei warrant, a pagamento e in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche), sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria, comprensivo di sovrapprezzo, pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo), riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso - in una o più volte, dei detentori dei warrant (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni warrant esercitato;

6) di prevedere l'attribuzione ai sottoscrittori dell'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3), senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "bonus share") per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) sottoscritte e conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("bonus share") per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 mesi dalla data di sottoscrizione);

7) di stabilire che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'aumento di capitale in natura di cui al punto 1) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento entro il 30 dicembre 2016 nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto 3) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno

l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 15.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'aumento capitale per cassa;

8) di modificare l'art. 5 dello statuto sociale come segue:

ART. 5 - Capitale sociale

Il capitale sociale è determinato in euro 380.694,00 (trecentottantamila seicento novantaquattro) diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentomila) azioni senza valore nominale.

Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse.

L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile.

I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.

L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 25 luglio 2016, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l'importo massimo di euro 400 (quattrocento) milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell'art. 2441 comma 5, del codice civile in quanto: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili e/o partecipazioni e/o contratti di *leasing*), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; (ii) da effettuarsi mediante conferimenti in denaro, a favore di soggetti individuati dall'Organo Amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o *partner* commerciali e/o finanziari e/o strategici.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola *tranche*, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola *tranche*, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di *warrant*, modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione

delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali *warrant*) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesto, necessario o anche solo opportuno; (iii) per provvedere alle pubblicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e per apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.

Il Consiglio di Amministrazione in data [●] 2016 ha deliberato di dare parziale esecuzione alla delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria in data 25 luglio 2016 e per l'effetto di:

1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro 55.627.694,00 (comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00), mediante l'emissione di massime n. 215.194.175 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,2585 comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 31 dicembre 2016 - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti elementi patrimoniali dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Patrigest S.p.A. e riferita alla data del 30 giugno 2016, allegata al presente verbale:

(a) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 – Conferente Fondo Donatello – Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 11.382.629 – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 44.033.381;

(b) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 – Conferente Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 9.877.052 – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.209.099;

(c) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 –

Conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 18.177.613 – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 70.319.586;

(d) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 – Conferente Saites S.r.l. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 10.740.000,00, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zerozero) alla data del giorno 11 luglio 2016 di cui la Conferente è debitrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di mutuo con sottoscrizioni autenticate dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 11 luglio 2016 n. 739/538 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 13 luglio 2016 al numero 20156 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re S.p.A., sono pari ad euro pari a n. 24.139.265;

(e) immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro – Conferente Saites S.r.l. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 27.030.000,00, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 17.079.600,00 alla data del 30 giugno 2016 di cui la Conferente è debitrice nei confronti della Banca Popolare di Bari S.c.p.a. in forza di mutuo ricevuto dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 29 dicembre 2015 n. 475/375 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 30 dicembre 2015 al numero 34734 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re S.p.A., sono pari ad euro pari a n. 38.492.843;

2) di prendere atto che la sottoscrizione delle azioni ordinarie di cui al punto 1) lett. d)-e) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato sull'immobile soggetto al vincolo di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 di cui alla lett. e) nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del citato Decreto; pertanto, l'atto di conferimento avente per oggetto i menzionati beni dovrà essere perfezionato in un tempo tale da consentire l'avveramento

della condizione sospensiva legale anteriormente al termine finale fissato per la sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura;

3) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, in via inscindibile per Euro 15.000.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche) per la restante parte, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del 31 luglio 2017 - in una o più volte, di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo e/o partner commerciali, finanziari e/o strategici, ivi inclusi Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);

4) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3), massimo n. 200.000.000 warrant in ragione di un warrant ogni nuova azione ordinaria, ciascuno dei quali incorporante il diritto di sottoscrivere, entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, una nuova azione ordinaria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi in dipendenza dell'esercizio dei warrant ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria comprensivo di sovrapprezzo pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo);

5) in conseguenza della precedente delibera 4), di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell'esercizio dei warrant, a pagamento e in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche), sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria, comprensivo di sovrapprezzo, pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo) , riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del quinto

giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso - in una o più volte, dei detentori dei warrant (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni warrant esercitato;

6) di prevedere l'attribuzione ai sottoscrittori dell'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3), senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "bonus share") per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) sottoscritte e conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("bonus share") per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 mesi dalla data di sottoscrizione);

7) di stabilire che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'aumento di capitale in natura di cui al punto 1) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento entro il 30 dicembre 2016 nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto 3) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 15.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'aumento capitale per cassa.

9) di approvare il Regolamento dei Warrant, nel testo esaminato e discusso che viene allegato al verbale della presente riunione consiliare;

10) di conferire al Presidente e al Consigliere Delegato, in via disgiunta tra loro, con facoltà di subdelega, tutti i poteri (nessuno escluso) al fine di porre in essere tutto quanto necessario od opportuno per dare esecuzione alle delibere che precedono, e così tra l'altro per eseguire – anche in più tranche – gli aumenti di capitale, in natura e in denaro, sopra deliberati, per individuare i sottoscrittori degli aumenti in denaro e le relative ulteriori condizioni di dettaglio, ivi incluso il prezzo definitivo di sottoscrizione, per procedere - tenuto anche conto delle intese con i nuovi conferenti - alla quotazione delle nuove azioni rinvenienti dai menzionati aumenti di capitale (e, ove ritenuto opportuno anche in considerazione delle intese con i sottoscrittori dell'aumento di capitale in denaro, dei warrant abbinati alle azioni ordinarie di nuova emissione), per depositare documenti presso il registro delle imprese (tra cui il verbale delle deliberazioni di aumento di capitale, il testo dello statuto sociale di volta in volta aggiornato e le attestazioni richieste dalla legge) e per procedere alla esecuzione di tutti gli adempimenti (anche pubblicitari) e formalità connessi all'esecuzione delle presenti deliberazioni, con ogni

più ampia facoltà, inclusa quella di apportare alle delibere ed ai documenti ogni modifica che risultasse necessaria od opportuna per procedere all'esecuzione degli aumenti di capitale e/o per ottemperare alle prescrizioni disposte dalla normativa di volta in volta vigente e/o eventualmente richieste dalle Autorità di Vigilanza, da Borsa Italiana o dalla Camera di Commercio.

§ § §

Milano, 3 agosto 2016

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Antonio Michele Caporale

Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re S.p.A., Dott. Paolo Cantatore, attesta – ai sensi dell'art. 154-*bis*, comma 2 del T.U.F. – che l'informativa contabile contenuta nella presente Relazione del Consiglio di Amministrazione corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili della Società.

Milano, 3 agosto 2016

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Dott. Paolo Cantatore

ALLEGATO

Regolamento dei “Warrant Nova Re S.p.A. 20[...]–20[...]”

Art. 1 Warrant Nova Re S.p.A.

1.1 In parziale esecuzione della delega ad aumentare il capitale conferita ai sensi dell’art. 2443 del codice civile dall’Assemblea Straordinaria degli Azionisti in data 25 luglio 2016, in data [●] settembre 2016 il Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. (di seguito “**Nova Re**” o la “**Società**”) ha deliberato, tra l’altro, di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, in via inscindibile per Euro 15.000.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna *tranche*) per la restante parte, mediante l’emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 per azione e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del 31 luglio 2017 - in una o più volte, di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo e/o partner commerciali, finanziari e/o strategici, ivi inclusi Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A., e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, comma 5 del codice civile (nel seguito l’“**Aumento per Cassa**”).

1.2 Nella medesima riunione il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall’Aumento per Cassa, massimo n. 200.000.000 *warrant* (nel seguito i “**Warrant**”) in ragione di un Warrant ogni nuova azione ordinaria, ciascuno dei quali incorporante il diritto di sottoscrivere, entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, una nuova azione ordinaria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi in dipendenza dell’esercizio dei Warrant ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria (comprensivo di sovrapprezzo) pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall’Aumento per Cassa (e quindi da individuarsi in una forchetta compresa tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20).

1.3 Sempre nella medesima riunione il Consiglio di Amministrazione della Società ha conseguentemente deliberato di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell’esercizio dei Warrant, a pagamento e in via scindibile (in via progressiva per ciascuna *tranche*), sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, mediante l’emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria (comprensivo di sovrapprezzo) pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall’Aumento per Cassa (e quindi da individuarsi in una forchetta compresa tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20), riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso - in una o più volte, dei detentori dei Warrant (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni Warrant esercitato (nel seguito l’“**Aumento Warrant**”).

1.4 I Warrant sono assegnati gratuitamente ai sottoscrittori dell’Aumento in Denaro in ragione di 1 (uno) Warrant per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta.

1.5 Ove ritenuto opportuno anche in considerazione delle intese con i sottoscrittori dell’Aumento per Cassa, i Warrant potranno eventualmente essere quotati sul mercato telematico azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.

1.6 I Warrant sono ammessi al sistema di amministrazione accentrata di Monte Titoli S.p.A. in regime di dematerializzazione ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti. I Warrant sono titoli al portatore e circoleranno separatamente dalle azioni a cui sono abbinati a partire dalla data di emissione e saranno liberamente trasferibili.

Art. 2 Modalità di esercizio dei Warrant

2.1 Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 3, i Warrant attribuiscono ai titolari ed ai loro aventi causa (i “**Titolari**”) il diritto di sottoscrivere n. 1 (una) nuova azione ordinaria di Nova Re riveniente dall’Aumento Warrant (ciascuna, una “**Azione di Compendio**”) ogni 1 (un) Warrant detenuto, al prezzo unitario di Euro [●] (il “**Prezzo d’Esercizio**”), con le modalità, nei termini ed alle condizioni stabiliti dal presente Regolamento (il “**Diritto di Sottoscrizione**”).

2.2 Salvo quanto previsto al successivo punto 2.6, i Titolari dei Warrant potranno esercitare il proprio Diritto di Sottoscrizione durante i primi cinque giorni lavorativi bancari dei mesi di gennaio, maggio, luglio e ottobre di ciascun trimestre a partire dal 1° gennaio 2017 e fino al quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso (il “**Periodo di Esercizio**”).

2.3 Il Diritto di Sottoscrizione sarà validamente esercitato solo mediante presentazione, durante il Periodo di Esercizio, fatte salve le ipotesi di sospensione di cui al successivo punto 2.6, di apposita richiesta di sottoscrizione (la “**Richiesta di Esercizio**”) da presentare all’intermediario aderente a Monte Titoli S.p.A. presso cui i Warrant sono depositati.

2.4 Le Azioni di Compendio saranno messe a disposizione, per il tramite di Monte Titoli S.p.A., entro l’ultimo giorno di Borsa aperta del mese in cui viene presentata la Richiesta di Esercizio.

2.5 Le Azioni di Compendio sottoscritte in esercizio dei Warrant avranno godimento regolare.

2.6 Il Prezzo di Esercizio dovrà essere integralmente versato all’atto della presentazione della Richiesta di Esercizio, senza aggravio di commissioni e di spese a carico dei richiedenti.

2.7 L’esercizio dei Warrant è automaticamente sospeso dalla data (esclusa) in cui l’organo amministrativo di Nova Re convoca le assemblee dei soci titolari di azioni ordinarie Nova Re sino al giorno (incluso) in cui abbia avuto luogo la riunione assembleare - anche in convocazione successiva alla prima - e, comunque, sino al giorno (escluso) dello stacco dei dividendi eventualmente deliberati dalle assemblee medesime.

2.8 Le Richieste di Esercizio non potranno essere presentate durante la sospensione del Periodo di Esercizio.

2.9 All'atto della Richiesta di Esercizio, oltre a fornire le necessarie e usuali informazioni, il Titolare dei Warrant:

(i) prenderà atto che le azioni sottoscritte in esercizio dei Warrant non sono state registrate ai sensi del *US Securities Act* del 1933 e successive modifiche, vigente negli Stati Uniti d'America;

(ii) dichiarerà di non essere una "U.S. Person" come definita ai sensi della "Regulations S".

Nessuna Azione di Compendio sottoscritta in esercizio dei Warrant sarà attribuita ai Titolari di Warrant che non soddisfino le condizioni sopra descritte.

Art. 3 Diritti dei Titolari dei Warrant in caso di operazioni sul capitale sociale di Nova Re

3.1 Qualora, tra la data di emissione dei Warrant ed il quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, Nova Re dia esecuzione:

(i) ad aumenti di capitale a pagamento, mediante emissione in opzione di nuove azioni, anche al servizio di *warrant* validi per la loro sottoscrizione, o di obbligazioni convertibili – dirette od indirette – o con *warrant* o comunque ad operazioni che diano luogo allo stacco di un diritto negoziabile, il Prezzo di Esercizio per ciascuna Azione di Compendio sarà diminuito di un importo, arrotondato al millesimo di Euro inferiore, pari a:

$$(P_{cum} - P_{ex})$$

nel quale

- P_{cum} rappresenta la media aritmetica semplice degli ultimi cinque prezzi di chiusura "cum diritto" (di opzione relativo all'aumento di cui trattasi) dell'azione ordinaria Nova Re registrati sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;

- P_{ex} rappresenta la media aritmetica semplice dei primi cinque prezzi di chiusura "ex diritto" (di opzione relativo all'aumento di cui trattasi) dell'azione ordinaria Nova Re registrati sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;

(ii) al raggruppamento o al frazionamento delle azioni, saranno variati di conseguenza il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili dai Titolari dei Warrant ed il Prezzo di Esercizio;

(iii) alla riduzione del capitale, mediante annullamento di azioni, salvo quelle eventualmente possedute da Nova Re, il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant sarà diminuito proporzionalmente, fermo restando il Prezzo di Esercizio;

(iv) ad aumenti gratuiti del valore nominale delle azioni o a riduzioni del valore nominale delle azioni, non saranno modificati né il Prezzo di Esercizio né il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant come indicato ai precedenti artt. 1 e 2;

(v) ad aumenti gratuiti del capitale mediante assegnazione di nuove azioni, il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant sarà proporzionalmente aumentato mentre il Prezzo di Esercizio per ciascuna Azione di Compendio sarà proporzionalmente ridotto;

(vi) ad operazioni di fusione o scissione in cui Nova Re non sia la società incorporante/beneficiaria, sarà conseguentemente modificato il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili sulla base dei relativi rapporti di concambio/assegnazione, fermo restando il Prezzo di Esercizio;

(vii) ad aumenti di capitale con esclusione o limitazione del diritto di opzione, anche abbinati a obbligazioni convertibili e/o *warrant*, modificazioni dello statuto concernenti la ripartizione degli utili, incorporazione di altra società nella Società, non saranno modificati né il Prezzo di Esercizio né il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant come indicato ai precedenti artt. 1 e 2.

3.2 L'elencazione sopra riportata non è esaustiva. In caso di compimento da parte della Società di altre operazioni sul capitale, diverse da quelle considerate nei punti precedenti e suscettibile di determinare effetti analoghi, potranno essere rettificati dalla Società il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili e/o, se del caso, il Prezzo di Esercizio secondo metodologie di generale accettazione.

3.3 In nessun caso il prezzo di sottoscrizione di azioni in esercizio dei Warrant potrà risultare inferiore al loro valore nominale, ove esistente, a detta data.

Art. 4 Soggetti incaricati

4.1 Le operazioni di esercizio dei Warrant avranno luogo presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata della Monte Titoli S.p.A..

Art. 5 Termini di decadenza

5.1 Il Diritto di Sottoscrizione dei Warrant dovrà essere esercitato, a pena di decadenza, presentando la Richiesta di Esercizio entro il quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso. Pertanto a partire dalla data successiva alla data del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso i Warrant per i quali non sia stata presentata una Richiesta di Esercizio, diverranno definitivamente privi di effetto.

Art. 6 Regime Fiscale

6.1 L'assegnazione, l'acquisto, la detenzione, la cessione e l'esercizio dei Warrant da parte degli investitori sono soggetti al regime fiscale di volta in volta vigente e applicabile al singolo investitore.

Art. 7 Legislazione e foro competente

7.1 I Warrant sono regolati dalla legge italiana. Per qualsiasi contestazione relativa ai Warrant ed alle disposizioni del presente Regolamento sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Milano.

Art. 8 Varie

8.1 Tutte le comunicazioni di Nova Re ai Titolari dei Warrant verranno effettuate, ove non diversamente disposto dalla legge, mediante comunicato pubblicato sul sito internet di Nova Re, e in ogni caso con le modalità previste dalla normativa di volta in volta vigente.

8.2 Il possesso dei Warrant comporta la piena accettazione di tutte le condizioni fissate nel presente Regolamento.

8.3 Senza necessità del preventivo assenso dei Titolari dei Warrant, Nova Re potrà apportare al presente Regolamento le modifiche che essa ritenga necessarie ovvero anche solo opportune anche al fine di eliminare errori materiali, ambiguità od imprecisioni nel testo, a condizione che tali modifiche non pregiudichino i diritti e gli interessi dei Titolari dei Warrant.