

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2016 (duemilasedici) il giorno 9 (nove) del mese di settembre, alle ore quindici e ventiquattro minuti primi, in Comune di Roma, Via del Tritone n. 132, avanti a me Cesare Quaglia, Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

é personalmente comparso

avvocato CAPORALE Antonio, nato a Roma (RM) il 20 gennaio 1951, domiciliato presso la sede sociale di cui infra il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

"NOVA RE S.P.A.", con sede in Comune di Milano (MI), Via Vittor Pisani n. 19, capitale sociale Euro 380.694,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Milano 00388570426, R.E.A. n. MI-1856945, indirizzo Pec: novarespa@legalmail.it (di seguito per brevità la "**Società**").

Detto comparante della cui identità personale io notaio sono certo

mi premette

che in questi giorno, luogo ed ora si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società "**NOVA RE S.P.A.**" per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) Esercizio parziale della delega attribuita dall'Assemblea degli Azionisti del 25 luglio 2016 al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile ad aumentare il capitale sociale anche con esclusione del diritto di opzione; conseguente modifica dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

2) Varie ed eventuali.

REGOLARITA' COSTITUZIONE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Assume la presidenza della riunione il comparante, nella sua qualità sopra indicata, il quale constata quanto segue:

a) il consiglio è stato regolarmente convocato a mezzo di avviso spedito ai membri del Consiglio di Amministrazione e ai membri del Collegio Sindacale in data 2 settembre 2016 a mezzo di posta elettronica, nel rispetto delle previsioni dell'art. 17 dello statuto sociale;

b) la presenza dei seguenti membri del consiglio di amministrazione: il Presidente nella sua persona ed i Consiglieri Stefano CERVONE, Enrico BERTON, Valeria CONTI, Lara LIVOLSI, Francesco MARELLA e Maria Luisa MOSCONI;

c) la presenza di tutti i membri del collegio sindacale: Dott. Marino MARRAZZA, Presidente, Dott.ssa Giuliana Maria CONVERTI, Sindaco Effettivo e Dott. Antonio FERRAIOLI, Sindaco Effettivo;

Registrato presso l'Agenzia

delle Entrate di Roma 1

il 13/09/2016

n° 25078 Serie 1T

Versati Euro € 356,00

d) il consiglio di amministrazione si costituisce con la presenza della maggioranza degli amministratori in carica e delibera a maggioranza assoluta dei voti dei presenti; in caso di parità di voti prevale il voto del Presidente;

e) tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione hanno diritto di voto.

Il Presidente, inoltre, constata e fa constare di aver accertato le identità e la legittimazione ad intervenire nella riunione di tutti i presenti; quindi dichiara l'adunanza regolarmente costituita ed idonea a deliberare sulla materia per la quale è stata convocata.

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

premesse

Il Presidente attesta che, in conformità con le delibere assunte dall'assemblea straordinaria in data 25 luglio 2016 e dal Consiglio di Amministrazione in data 3 agosto 2016, in data 7 settembre 2016 la **Società** ha presentato presso la competente Agenzia delle Entrate l'opzione prevista dall'articolo 1, comma 120 della legge 27 settembre 2006 n. 296 (opzione per il regime speciale SIIQ) mediante il servizio telematico Entratel a partire dal periodo di imposta decorrente dal giorno 1 gennaio 2017.

Pertanto, hanno prodotto effetto, salvo l'iscrizione presso il Registro delle Imprese, le modifiche statutarie adottate dall'assemblea straordinaria del 25 luglio 2016 relative a: modifica della denominazione sociale; integrazione dell'oggetto sociale; modifica della clausola relativa alla distribuzione degli utili.

Pertanto, il Presidente attesta che in data 8 settembre 2016 protocollo n. 321306 è stato depositato presso il Registro delle Imprese di Milano il testo dello statuto sociale nella sua redazione aggiornata. Inoltre, in data 7 settembre 2016 è stato altresì messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, il sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e il meccanismo di stoccaggio autorizzato lInfo all'indirizzo www.linfo.it, nonché trasmesso per teleraccolta alla Consob nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 72 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971/99 e s.m.i. ("Reg. Emittenti").

Il Presidente rammenta che l'esercizio dell'opzione SIIQ e la pubblicazione dello statuto sociale aggiornato sono stati prontamente comunicati al pubblico in data 7 settembre 2016, rendendo altresì noto che, a decorrere dall'iscrizione nel Registro delle Imprese delle modifiche statutarie, la Società muterà la propria denominazione sociale in Nova Re SIIQ S.p.A.

I punto ordine del giorno

Il Presidente illustra quanto segue:

A) l'assemblea straordinaria della Società, con delibera in data 25 luglio 2016 di cui al verbale in pari data a mio ro-

gito rep.n. 762/559 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma l° il 26 luglio 2016 al n. 21.903 Serie 1T ha conferito al consiglio deliberante, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, e comma 5, del codice civile, la facoltà di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale, a pagamento, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l'importo massimo di euro 400.000.000,00 (quattrocentomilioni virgola zerozero), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell'articolo 2441, comma 5, del codice civile, prevedendo, altresì, le seguenti condizioni dell'aumento:

(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;

B) conseguentemente, la medesima assemblea, ha deliberato la modifica dell'art. 5 dello statuto sociale, inserendovi la previsione dell'attribuzione di detta facoltà agli amministratori, articolo del seguente tenore letterale:

"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 eu-

ro 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."

C) il Consiglio di Amministrazione, alla conclusione della necessaria istruttoria in ordine all'opportunità di provvedere all'esercizio parziale della delega di cui sopra è venuto alla determinazione di procedere ad aumento di capitale per l'importo e per le caratteristiche analiticamente descritte nella relazione illustrativa del Consiglio di Ammi-

nistrazione redatta ai sensi degli articoli 2441 e 2443 c.c. e 70 e 72 del Regolamento Emittenti, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 3 agosto 2016, tempestivamente trasmessa alla Società di Revisione e messa a disposizione del pubblico sin dal 24 agosto 2016 presso la sede sociale, il sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e il meccanismo di stoccaggio autorizzato lInfo all'indirizzo www.linfo.it, che - a richiesta del comparante - si allega al presente verbale sotto la lettera "A". Il Presidente comunica che in data odierna è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione un addendum a detta relazione illustrata, il quale viene allegato sotto la lettera A) congiuntamente alla medesima.

Il Presidente attesta che alle ore 16.02 si allontana il Consigliere Enrico BERTON, confermando la sussistenza dei quorum necessari ai fini dell'adozione delle delibere di cui infra del presente verbale.

Il Presidente dà atto che, unitamente alla menzionata relazione illustrativa, sono state regolarmente messe a disposizione del pubblico in data 24 agosto 2016 presso la sede sociale, sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato lInfo:

(i) il parere di congruità emesso dalla Società di Revisione EY S.p.a. ai sensi degli articoli 2441, comma 6, c.c. e 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, che - a richiesta del comparante - si allega al presente verbale sotto la lettera "B";

(ii) la Valutazione dell'esperto indipendente Patrigest S.p.A. redatta ai sensi dell'articolo 2343 ter, comma 2, lettera b) c.c. dalla quale risulta il valore attribuito ai conferimenti; a richiesta del comparante, la Valutazione dell'esperto indipendente si allega al presente verbale sotto la lettera "C". Il Presidente comunica che in data odierna l'esperto indipendente Patrigest S.p.A. ha trasmesso alla Società un addendum della propria perizia in cui si limita a correggere meri refusi tra cui il valore finale del contratto di leasing immobiliare di Milano Corso San Gottardo Via Cuneo e Via Spadari; tale addendum viene allegato congiuntamente alla valutazione sopra menzionata per formarne parte integrante e sostanziale.

Il Presidente richiama le ragioni - analiticamente descritte nella relazione illustrativa del Consiglio - per le quali è opportuno 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, dettagliati nella Valutazione dell'Esperto indipendente, sopra allegata al presente verbale, 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 (due-

centoquindicimilionicentonovantaquattromilacentosettanta-
cinque) azioni ordinarie, ad un prezzo per azione di Euro
0,2585 (zero virgola duemilacinquecentoottantacinque) per
azione, pari al corrispettivo OPA, comprensivo di sovrappre-
zzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 zero
virgola dodicimilanovecentoventicinque), e, quindi, sino ad
un ammontare massimo di Euro 55.627.694,00 (cinquantacinque-
milioniseicentoventisettemilaseicentonovantaquattro virgola
zerozero) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare
massimo di Euro 27.813.847,00 (ventisettemilioniottocento-
tredicimilaottocentoquarantasette virgola zerozero) (**l' "Au-
mento 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 (duecentomilioni) azioni
ordinarie, ad un prezzo da individuarsi in una forchetta tra
Euro 0,2585 (zero virgola duemilacinquecentoottantacinque)
per azione e minimo Euro 0,20 (zero virgola venti) per azio-
ne, comprensivo di sovrapprezzo, e quindi sino ad un ammon-
tare massimo di Euro 40.000.000,00 (quarantamiloni virgola
zerozero) comprensivo di sovrapprezzo, di cui Euro
18.000.000,00 (diciottomilioni virgola zerozero) 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 commer-
ciali, finanziari e/o strategici, ivi inclusi Saites S.r.l.
e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi ge-
stiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fon-
di gestiti da Sorgente SGR S.p.A. (**l' "Aumento di Capitale
per Cassa"**).

Al fine di incentivare la sottoscrizione dell'**Aumento di Ca-
pitale per Cassa**, come precisato nella Relazione Illustrati-
va, il Presidente, a nome dell'intero Consiglio di ammini-
strazione, propone altresì di:

(iii) emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordi-
narie di nuova emissione rinvenienti dall'**Aumento di Capita-
le per Cassa**, massimi n. 200.000.000 (duecentomilioni) war-
rant 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 banca-
rio del mese di luglio 2020 incluso, una nuova azione ordi-
naria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordina-
rie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi
in dipendenza dell'esercizio dei warrant ad un prezzo per
ciascuna nuova azione ordinaria (comprensivo di sovrapprez-
zo) pari al prezzo di emissione delle azioni rinvenienti
dall'**Aumento di Capitale per Cassa** (e quindi da individuarsi
in una forchetta compresa tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20
zero virgola venti). Conseguentemente, di ulteriormente au-
mentare 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 (quarantamiliardi virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) 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 rinvenienti dall'**Aumento di Capitale per Cassa** (e quindi da individuarsi in una forchetta compresa tra Euro 0,2585 (zero virgola duemilacinquecentoottantacinque) e minimo Euro 0,20 zero virgola venti), 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 (dieci) nuove azioni rinvenienti 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 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'**Aumento di Capitale per Cassa** sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 (dodici) 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 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione).

Il Presidente rammenta che, come precisato nella relazione illustrativa, l'**Aumento di Capitale in Natura** dovrà essere sottoscritto e liberato entro il 31 dicembre 2016, salvo proroga da adottarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 c.c., mentre la sottoscrizione delle nuove azioni rinvenienti dall'**Aumento di Capitale per Cassa** dovrà essere effettuata entro il termine ultimo del 31 dicembre 2017. Inoltre, gli atti di sottoscrizione e conferimento dell'**Aumento di Capitale in Natura** saranno sottoposti alla condizione sospensiva volontaria del raggiungimento, entro il 30 dicembre 2016, salvo proroga in ragione di quanto sopra 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 18.000.000,00 (diciottomilioni virgola zerozero) (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui i ne-

gozi di sottoscrizione e conferimento vengano stipulati posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'**Aumento Capitale per Cassa**.

Infine, il Presidente richiama brevemente al Consiglio di Amministrazione le ragioni dell'esclusione del diritto di opzione ed i criteri di determinazione del prezzo di emissione delle azioni, dettagliatamente riportati nella menzionata relazione illustrativa.

Il Presidente rammenta ai presenti che, ai sensi dell'art. 2443 comma 4 c.c., i conferimenti dell'**Aumento di Capitale in Natura** non potranno avere efficacia prima del decorso del termine di trenta giorni dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della delibera di aumento contenente anche le dichiarazioni di cui all'art. 2343 quater comma 3 lettere a), b), c) ed e) c.c.. Pertanto, il Presidente invita il consiglio di amministrazione a rendere dette dichiarazioni secondo il testo riportato nella delibera di infra nel presente verbale.

Al riguardo, esaminata la documentazione richiamata dal Presidente e allegata al presente verbale quale sua parte integrante, ciascun membro del Consiglio di Amministrazione

DICHIARA

a) che il proposto **Aumento di Capitale in Natura** prevede il conferimento dei seguenti elementi patrimoniali, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Patrigest S.p.A. ai sensi dell'art. 2343-ter c.c. e riferita alla data del 30 giugno 2016 (cfr. allegato C al presente verbale):

(1) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19, composto da otto piani fuori terra e di due interrati - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia (tenuto conto della garanzia collegata) pari ad Euro 11.382.629 - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 44.033.381;

(2) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1, composto da tredici piani fuori terra e due piani interrati - 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;

(3) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2 (l'immobile si compone di sei piani fuori terra e due interrati; la porzione oggetto di conferimento è costituita dal piano terra e da un piano interrato con destinazione d'uso

commerciale, e da un secondo piano interrato adibito a magazzino); (ii) Milano, Via Cuneo n. 2 (l'immobile si compone di cinque piani fuori terra e due interrati); (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 (l'immobile è composto da quattro piani fuori terra; le superfici commerciali oggetto del conferimento si situano rispettivamente al piano terra ed al primo piano; il secondo piano ospita una zona scoperta adibita ad uso parcheggio) - 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;

(4) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30, che si sviluppa su sette piani fuori terra - 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 zero-zero) 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 alla **Società** 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 alla **Società**, sono pari ad euro pari a n. 24.139.265;

(5) immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro, che si sviluppa su sei piani fuori terra - 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 alla **Società** 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 alla **Società**, sono pari ad euro pari a n. 38.492.843;

b) il valore complessivo netto degli assets oggetto dei conferimenti in natura alla data del 30 giugno 2016, come risultante dalla perizia redatta dall'esperto indipendente Patrigest S.p.A. ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2343-ter c.c., (allegata al presente verbale sotto la lettera C, ammonta ad Euro 55.627.694,00. La metodologia di valutazione adottata da Patrigest S.p.A. e ritenuta più adatta per tipologia degli immobili, loro localizzazione e destinazione d'uso - e condivisa dal Consiglio di Amministrazione - è stata il DCF (Discounted Cash Flow);

c) il valore complessivo netto degli assets oggetto dei conferimenti in natura individuato nella perizia redatta da Patrigest S.p.A. (Euro 55.627.694,00) è almeno pari al valore attribuito ai fini della determinazione dell'**Aumento di Capitale in Natura** (Euro 55.627.694,00 comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00);

e) l'esperto indipendente Patrigest S.p.A. ha i requisiti di professionalità ed indipendenza di cui all'art. 2343-ter, comma 2, lett. b) c.c. e ai paragrafi 156-159 del documento "ESMA update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive" n. 2013/319, come attestato dal medesimo esperto con dichiarazione allegata alla relativa perizia allegata sotto la lettera C) al presente verbale.

Prende la parola il Presidente del Collegio Sindacale, il quale dichiara che nulla osta all'eseguibilità legale dell'operazione di cui sopra in quanto, ai sensi dell'articolo 2438 del codice civile, le azioni precedentemente emesse sono state interamente liberate.

DELIBERAZIONI

Terminata la relazione e nessuno più chiedendo la parola il Presidente mette ai voti per alzata di mano il seguente testo di deliberazione:

"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 dall'esperto indipenden-

te 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 (cinquantacinquemilioneiseicentoventisettemilaseicentonovantaquattro virgola zerozero) (comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00 ventisette milioniottocentotredicimilaottocentoquarantasette virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 215.194.175 (duecentoquindicimilioneicentonovantaquattromilacentosettantacinque) 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 (zero virgola duemilacinquecentoottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 zero virgola dodicimilanovecentoventicinque), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - **entro il termine ultimo del 31 dicembre 2016, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 c.c.** - 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 11.382.629,00 (undicimilioneitrecentoottantaduemilaseicentoventinove virgola zerozero) - nove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 44.033.381 (quarantaquattromilioneitrentatremilatrecentoottantuno);

(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 9.877.052,00 (novemilioneottocentosettantasettemilacinquantadue virgola zerozero) - nove azioni ordinarie da emettere

a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.209.099 (trentottomilioniduecentonovemilanovantanove);

(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 18.177.613,00 (diciottomilionicentosestasettemilaseicentotredici virgola zerozero) - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 70.319.586 (settantamilionitrecentodiciannovemilacinquecentottantasei);

(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 (diecimilionisettecentoquarantamila virgola zerozero), 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 autentiche 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 (ventiquattromilionicentotrentanove miladuecentosessantacinque);

(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 (ventisettemilionitrentamila virgola zerozero), da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 17.079.600,00 (diciassettemilionisettantanove milaseicento virgola zerozero) 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 (trentottomilioniquattrocentonovantaduemilaottocentoquarantatre);

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 (quarantamiliardi virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 18.000.000,00 (diciottomiliardi virgola zerozero) - (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 (duecentomilioni) 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 (zero virgola duemilacinquecentottantacinque) e minimo Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 31 dicembre 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 (duecentomilioni) 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 (duemilaventi) 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 rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 zero virgola duemilacinquecentotantacinque e minimo Euro 0,20 zero virgola venti 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 (quarantamiliardi virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) 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 rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 zero virgola duemilacinquecentotantacinque e minimo Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo), riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 (duemilaventi) 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 rinvenienti 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 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 (dodici) 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 ventiquattro 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 (trenta) dicembre 2016 (duemilasedici), salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub. 1, 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 18.000.000,00 (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 9 settembre 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 (cinquantacinquemilioneiseicentoventisettemila-seicentonovantaquattro virgola zerozero) (comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00 ventisettemilioniottocentotredicimilaottocentoquarantasette virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 215.194.175 (duecentoquindicimilioneicentonovantaquattromilacentosettantacinque) 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 (zero virgola duemilacinquecentoottantacinque) 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, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 c.c. - 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 (trenta) 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 e 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;

(è) 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 18.000.000,00 (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 entro il termine ultimo del 31 dicembre 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 so-

cietà 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 rinvenienti 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 rinvenienti 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 rinvenienti 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 entro 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 rinvenienti 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 rinvenienti 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 salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub. 1 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 18.000.000,00 (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 sotto la lettera D);

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 tranches - 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."

PROCLAMAZIONE DEI RISULTATI DELLA VOTAZIONE

Il Presidente attesta che il presente testo di deliberazione viene approvato con il voto favorevole di tutti i presenti.

CHIUSURA DELLA RIUNIONE

Null'altro essendovi da deliberare e non avendo chiesto la parola nessuno degli intervenuti, il Presidente dichiara chiusa la presente riunione alle ore diciassette e venti minuti primi.

ALLEGAZIONE DELLO STATUTO

A richiesta del componente si allega sotto la lettera "E" il testo dello Statuto Sociale nella sua redazione aggiornata. Il Presidente attesta che il testo dello Statuto Sociale costituisce un aggiornamento del testo depositato presso il Registro delle Imprese di Milano in data 8 settembre 2016 sopra menzionato nel presente verbale.

SPESE

Le spese del presente verbale sono a carico della Società. Il componente mi dispensa espressamente dalla lettura di quanto sopra allegato, per averne preso prima d'ora esatta e completa visione, come dichiara.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente verbale da me letto al componente, il quale lo dichiara in tutto conforme alla sua volontà e con me notaio lo sottoscrive alle ore diciassette e venticinque minuti primi.

Consta di undici fogli scritti in parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio per quarantuno intere pagine e parte della presente fino a qui.

F.to Antonio CAPORALE

F.to Cesare QUAGLIA, Notaio

(IMPRONTA DEL SIGILLO)

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* per 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 Rc 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

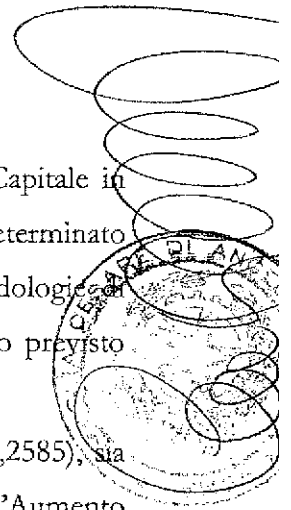
Il prezzo di emissione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in Natura, dall'Aumento di Capitale per Cassa e dall'Aumento Warrant è stato determinato facendo riferimento alle prassi di mercato per operazioni simili, alle metodologie di valutazione più comunemente riconosciute e utilizzate, 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



Handwritten signature

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 capirale):

- 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 residuale (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 30/06/2015 (€)	Debito residuo al 30/06/2016 (€)	Società di cessione / 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	€ 17.679.600	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 CURIO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola	Leasing immobiliare	€ 75.700.000	€ 57.322.387	Unicredit Leasing	€	18.127.613
MILANO	MI	VIA SPADARI	Fondo Tiziano Comparto San Nicola						
MILANO	MI	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Telfano	Leasing immobiliare	€ 25.030.000	€ 15.173.095	Unicredit Leasing	€ 1.525.664	11.381.629
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					€ 155.990.000	€ 106.072.970		€ 1.525.664	€ 56.776.694

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

Come detto, il prezzo di emissione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa sarà compreso in una forchetta tra Euro 0,2585 (prezzo previsto per l'emissione delle nuove azioni rivenienti 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 @02/08/2016	NAVps 2016	P/NAV 2016	Discount to NAV 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%

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. Saites, *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 Info all'indirizzo www.info.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 locare 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 attestasse rispettivamente al valore minimo e massimo dell'intervallo individuato:

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	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

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	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:

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	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*

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	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.

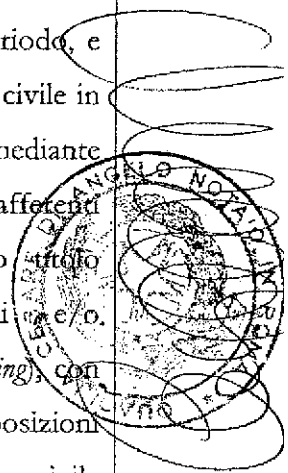
TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p data-bbox="347 723 663 757">ART. 5 – Capitale sociale</p> <p data-bbox="233 835 778 1081">Il capitale sociale è determinato in euro 380.694,00 (trecentottantamila seicento novantaquattro) diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentomila) azioni senza valore nominale.</p> <p data-bbox="233 1104 778 1305">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="233 1328 778 1529">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="233 1552 778 1630">I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p> <p data-bbox="233 1653 778 1955">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="919 723 1235 757">ART. 5 – Capitale sociale</p> <p data-bbox="804 835 1350 1081">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="804 1104 1350 1305">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="804 1328 1350 1529">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="804 1552 1350 1630">I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p> <p data-bbox="804 1653 1350 1955">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>

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

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

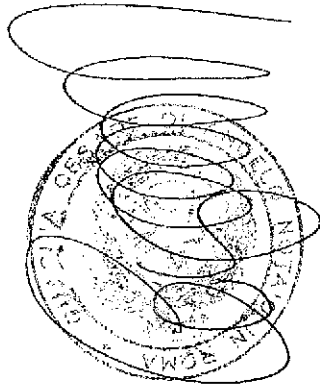


A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page, below the notary seal.

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

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.



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

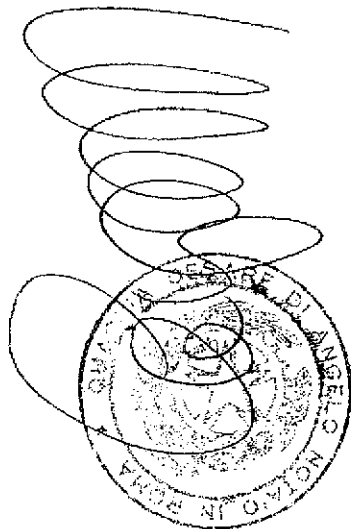
Antonio T. P. del

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

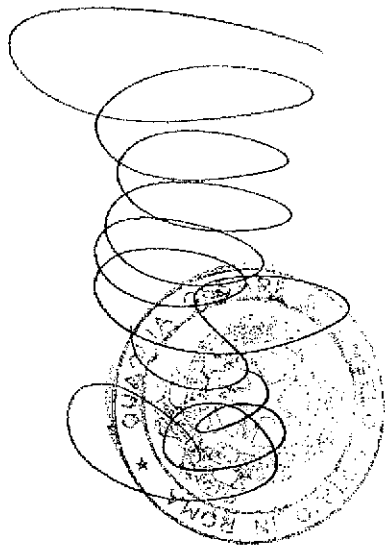


SGR S.p.A. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 18.177.613 – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 70.319.586;

(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,

Autografo

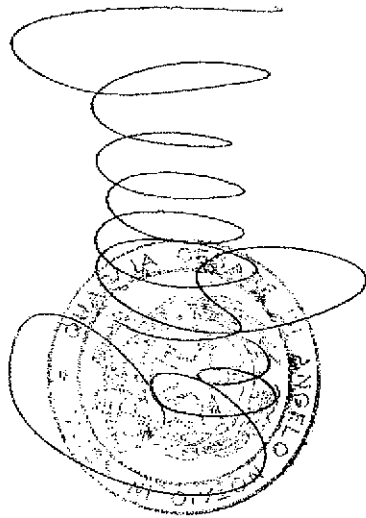
	<p>tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re S.p.A., sono pari ad euro pari a n. 24.139.265;</p> <p>(e) immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro – Conferente Saites S.r.l. – valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 27.030.000,00, da cui occorre 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>
--	---



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

	<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>
--	---

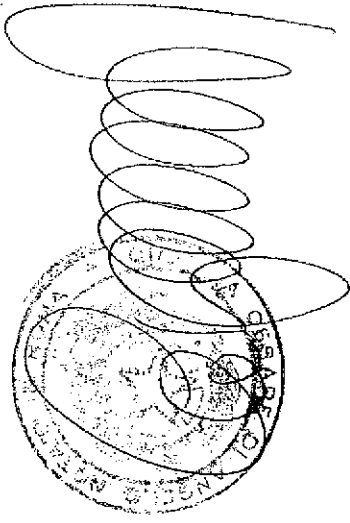


nuova azione ordinaria comprensivo di sovrapprezzo pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo);

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

A vertical handwritten signature in black ink, located on the right side of the page. The signature is cursive and appears to be a name, possibly starting with 'R' and ending with a long horizontal stroke.

	<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 tranches - 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.

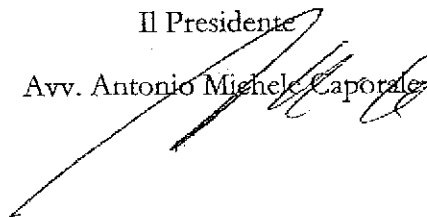
§ § §

Milano, 3 agosto 2016

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Antonio Michele Caporale



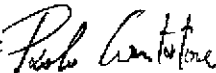
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

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.

Att. 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.;

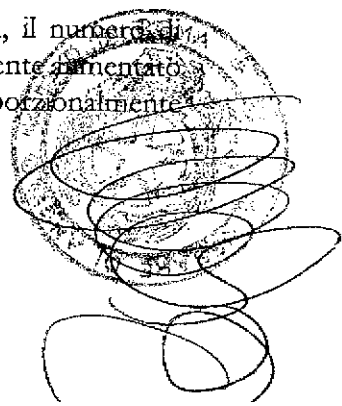
- P_{ex} rappresenta la media aritmetica semplice dei primi cinque prezzi di chiusura "ex diritto" (di opzione relativo all'aumento di cui trattasi) dell'azione ordinaria Nova Re registrati sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;

(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 delle 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

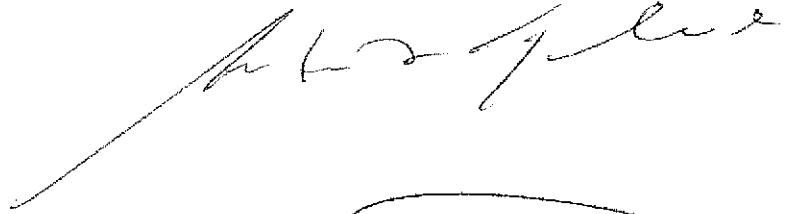
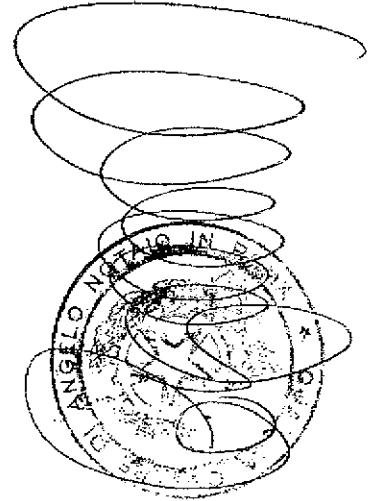
7.1 I Warrant sono regolati dalla legge italiana. Per qualsiasi contestazione relativa ai Warrant ed alle disposizioni del presente Regolamento sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Milano.

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.

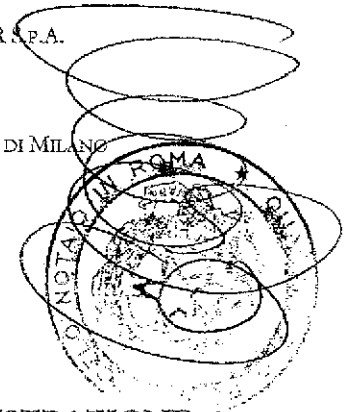
8.2 Il possesso dei Warrant comporta la piena accettazione di tutte le condizioni fissate nel presente Regolamento.

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Angelo Nello".

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



ADDENDUM

ALLA

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

Il presente *addendum* è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. (di seguito anche la "Società" o l'"Emittente" o "Nova Re") nella riunione del 9 settembre 2016 ad integrazione e modifica della relazione illustrativa redatta dal Consiglio di Amministrazione 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 (la "Relazione Illustrativa"), e messa a disposizione del pubblico – unitamente alla ulteriore documentazione richiesta dalla legge – sin dal 24 agosto 2016 presso la sede sociale, il sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Più in particolare, in data 9 settembre 2016 il Consiglio di Amministrazione ha, tra l'altro, deliberato di modificare il piano industriale approvato nella riunione consiliare del 23 giugno 2016 (il "Piano") e, in sede di esercizio parziale della delega ricevuta dall'Assemblea degli Azionisti in data 25 luglio 2016 ai sensi dell'art. 2443 del codice civile ad aumentare il capitale sociale della Società, ha deliberato di aumentare la quota inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, portandola da 15 milioni a 18 milioni di euro, e di prorogare il termine per la sottoscrizione dell'aumento di capitale per cassa al 31

dicembre 2017. Tutte le altre condizioni degli aumenti di capitale descritte nella Relazione Illustrativa sono rimaste invariate.

Di seguito viene fornito un aggiornamento sugli effetti diluitivi degli aumenti di capitale e sulla composizione dell'azionariato a seguito dell'esecuzione degli aumenti di capitale, nonché riportate le deliberazioni di aumento di capitale assunte dal Consiglio di Amministrazione in data 9 settembre 2016. Per ogni altra informazione si rinvia alla Relazione Illustrativa, disponibile sin dal 24 agosto 2016 presso la sede sociale, il sito internet della Società all'indirizzo www.novate.it e il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

§ § §

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% (95,47% 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% (95,76% 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)	<u>18.000,00</u>	<u>18.000,00</u>
Valore Post Aumento di Capitale per Cassa (quota inscindibile) (i)+(ii)	<u>-82.137,30</u>	<u>73.695,90</u>
(iii) Aumento di Capitale per Cassa (quota scindibile)	<u>22.000,00</u>	<u>22.000,00</u>

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 alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. di azioni ordinarie di Nova Re.

§ § §

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

Sulla base delle informazioni a disposizione della Società alla data del 9 settembre 2016, 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:

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Investitori istituzionali*	195.000.000	44,09%	85.000.000	26,67%
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	70.319.586	16,40%	70.319.586	22,06%
Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SIIQ)	67.632.108	17,18%	67.632.108	21,22%
Fondo Donatello Comparto Tulipano	44.033.381	10,27%	44.033.382	13,82%
Fondo Donatello Comparto Puglia Due	38.209.099	8,91%	38.209.099	11,99%
TOTALE	415.194.175	96,85%	305.194.175	95,76%

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

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Investitori istituzionali*	150.870.406	39,35%	65.764.023	22,04%
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	70.319.586	18,34%	70.319.586	23,57%
Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SIIQ)	66.500.580	17,34%	66.500.580	22,29%
Fondo Donatello Comparto Tulipano	44.033.382	11,48%	44.033.382	14,76%

Fondo Donatello Comparto Puglia Due	38.209.099	9,96%	38.209.099	12,81%
TOTALE	369.933.053	96,48%	284.826.670	95,47%

*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:

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Investitori istituzionali*	429.000.000	64,15%	<u>187.000.000</u>	<u>43,83%</u>
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	70.319.586	10,52%	<u>70.319.586</u>	<u>16,48%</u>
Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SIIQ)	73.632.108	11,01%	<u>73.632.108</u>	<u>17,26%</u>
Fondo Donatello Comparto Tulipano	44.033.381	6,58%	<u>44.033.382</u>	<u>10,32%</u>
Fondo Donatello Comparto Puglia Due	38.209.099	5,71%	<u>38.209.099</u>	<u>8,95%</u>
TOTALE	655.194.175	97,98%	<u>413.194.175</u>	<u>96,84%</u>

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

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Investitori istituzionali*	331.914.893	58,32%	<u>144.680.851</u>	<u>37,89%</u>
Fondo Tiziano Comparto San Nicola	70.319.586	12,36%	<u>70.319.586</u>	<u>18,41%</u>
Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SIIQ)	71.142.747	12,50%	<u>71.142.747</u>	<u>18,63%</u>
Fondo Donatello Comparto Tulipano	44.033.381	7,74%	<u>44.033.382</u>	<u>11,53%</u>
Fondo Donatello Comparto Puglia Due	38.209.099	6,71%	<u>38.209.099</u>	<u>10,01%</u>
TOTALE	555.619.706	97,63%	<u>368.385.664</u>	<u>96,46%</u>

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

§ § §

DELIBERAZIONI ASSUNTE DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

"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 dall'esperto indipendente ai sensi dell'art. 2343-ter cod. civ.;
- ritenuto, anche alla luce della situazione patrimoniale e finanziaria in cui versa la Società e risultante anche dalla relazione predisposta ai sensi dell'art. 2446, comma 1, del codice civile, che l'Assemblea 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 (cinquantacinquemilioneisecentoventisette milaseicentonovantaquattro virgola zerozero) (comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00 ventisette milioniottocottredicimilaottocentoquarantasette virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 215.194.175 (duecentoquindicimilioneicentonovantaquattromilacentosettantacinque) 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 (zero virgola duemilacinquecentottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 zero virgola dodicimilanovecentoventicinque), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 31 dicembre 2016, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 c.c. - 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 11.382.629,00 (undicimilioneitrecentoottantaduemilaseicentoventinove virgola zerozero) - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 44.033.381 (quarantaquattromilioneitrentatremilatrecentoottantuno);

(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

9.877.052,00 (novemilioniottocentosettantasettemilacinquantadue virgola zerozero) - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.209.099 (trentottomilioniduecentonovemilanovantanove);

(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 18.177.613,00 (diciottomilionicentosettantasettemilaseicentotredici virgola zerozero) - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 70.319.586 (settantamilionitrecentodiciannovemilacinquecentoottantasei);

(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 (diecimilionesettecentoquarantamila virgola zerozero), 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 (ventiquattromilionicentotrentanovemiladuecentosessantacinque);

(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 (ventisettemilionitrentamila virgola zerozero), da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 17.079.600,00 (diciassettemilionsettantanovemilaseicento virgola zerozero) 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 (trentottomilioni quattrocentonovantaduemilaottocentoquarantatre);

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 (quarantamiliardi virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 18.000.000,00 (diciottomilioni virgola zerozero) - (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 (duecentomilioni) 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 (zero virgola duemilacinquecentottantacinque) e minimo Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del 31 dicembre 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 (duecentomilioni) 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 (duemilaventi) 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 zero virgola duemilacinquecentottantacinque e minimo Euro 0,20 zero virgola venti 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 (quarantamilioni virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) 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 rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 zero virgola duemilacinquecentoottantacinque e minimo Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo), riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 (duemilaventi) 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 rinvenienti 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 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 (dodici) 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 ventiquattro 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 (trenta) dicembre 2016 (duemilasedici), salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub. 1 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 18.000.000,00 (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

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 9 settembre 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 (cinquantacinquemilioneisecentoventisettemilaseicentonovantaquattro virgola zerozero)

(comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00 ventisettemilioniottocentotredicimilaottocentoquarantasette virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 215.194.175

(duecentoquindicimilioneicentonovantaquattromilacentosettantacinque) 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 (zero virgola duemilacinquecentoottantacinque) 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, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 c.c. - 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 (trenta) 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 18.000.000,00 (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 entro il termine ultimo del 31 dicembre 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 rinvenienti 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 rinvenienti 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 rinvenienti 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 entro 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 rinvenienti 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 rinvenienti 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 salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub. 1 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 18.000.000,00 (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.”.

§ § §

Roma, 9 settembre 2016

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Antonio Michele Capotale

Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

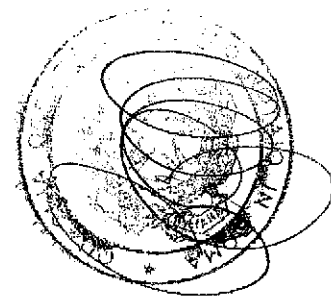
Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re S.p.A., Dott. Paolo Cantatore, attesta – ai sensi dell’art. 154-bis, comma 2 del T.U.F. – che l’informativa contabile contenuta nel presente *Addendum* alla Relazione Illustrativa corrisponde alle risultanze documentali,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

Roma, 9 settembre 2016

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

ALLEGATO

Regolamento dei Warrant Nova Re S.p.A. 2016 – 2020



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 9 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 18.000.000,00 (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 dicembre 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 di *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 per Cassa in ragione di 1 (un) 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 (comprensivo di sovrapprezzo) pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'Aumento per Cassa (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 2.7, 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 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 2.7, 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

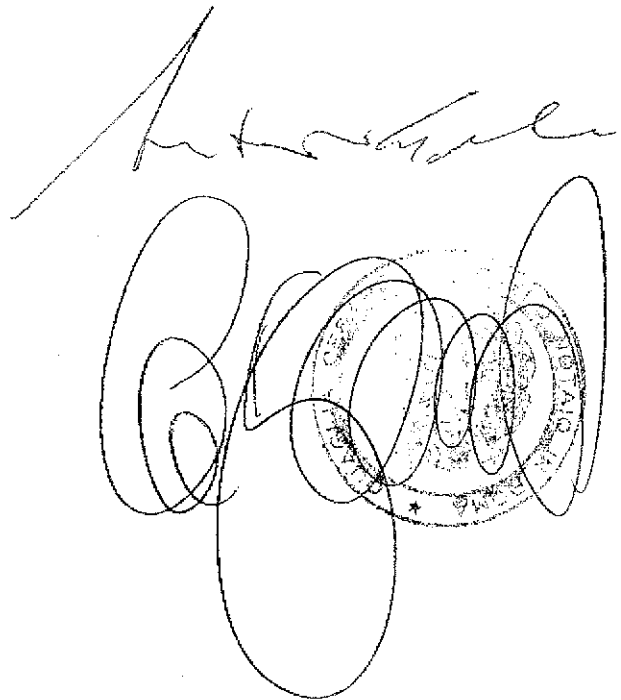
7.1 I Warrant sono regolati dalla legge italiana. Per qualsiasi contestazione relativa ai Warrant ed alle disposizioni del presente Regolamento sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Milano.

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.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Antonio...'. Below the signature is a circular stamp, partially obscured by the signature's loops. The stamp contains the text 'CANTIERI MARITIMI' at the top and 'SOCIETÀ PER AZIONI' at the bottom, with a small star in the center. The stamp is surrounded by several large, overlapping loops of the signature.

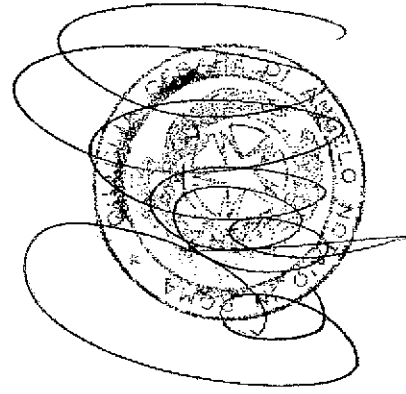


Building a better
working world

Nova Re S.p.A.

Parere della Società di revisione sulla congruità del prezzo di
emissione delle azioni per gli aumenti di capitale sociale con
esclusione del diritto di opzione

(Art. 158 D. Lgs. 24 febbraio 1998, n.58)



Handwritten signature

**EY**Building a better
working worldEY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 MilanoTel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Parere della società di revisione sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni per gli aumenti di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 6 del Codice Civile e dell'art. 158 D. Lgs. 24 febbraio 1998, n.58.

Agli Azionisti di
Nova Re S.p.A.

1. Motivo, oggetto e natura dell'incarico

In relazione alle proposte di aumento di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi degli articoli 2441, sesto comma del Codice Civile e dell'art. 158, primo comma del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n.58, abbiamo ricevuto da Nova Re S.p.A. ("Nova Re" o la "Società" o l'"Emittente") la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione datata 3 agosto 2016, predisposta ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo e comma 5 del Codice Civile (la "Relazione degli Amministratori"), che:

- i) illustra e giustifica l'esclusione del diritto d'opzione indicando i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni;
- ii) si colloca nell'ambito delle attività avviate dal Consiglio di Amministrazione per il progetto di sviluppo della Società, in conformità con quanto previsto dal piano industriale (il "Piano"), approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 giugno 2016, che 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, deliberate 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 (gli "Aumenti di Capitale" o l'"Operazione"), da liberarsi in natura e/o per cassa, con o senza esclusione del diritto di opzione, per un controvalore complessivo massimo di Euro 400 milioni (comprensivo di capitale e sovrapprezzo), prevalentemente finalizzati all'acquisizione di asset immobiliari da includersi nel portafoglio della Società.

Gli Aumenti di Capitale con esclusione del diritto di opzione proposti nella Relazione degli Amministratori sono i seguenti:

- i) un aumento di capitale mediante conferimenti di beni in natura, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione per n. 215.194.175 azioni ordinarie, ad un prezzo di Euro 0,2585 per azione, pari al prezzo individuato ai fini dell'offerta pubblica di acquisto totalitaria promossa nel dicembre 2015 da Sorgente SGR S.p.A. ("Sorgente SGR") in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto (il "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 (l'"Aumento in Natura");
- ii) un aumento di capitale in danaro, con esclusione del diritto di opzione per massime n. 200.000.000 azioni ordinarie, ad un prezzo compreso in una forchetta tra un minimo di Euro 0,20 per azione ed un massimo di Euro 0,2585 per azione, pari al Corrispettivo OPA, 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

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Po, 32 - 00198 Roma
Capitale Sociale € 2.750.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. 250904
P.IVA 00691231003
Iscritta all'Albo Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo 1.2 delibera n.10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better
working world

- sovrapprezzo, in via inscindibile, e, per la restante parte, in via scindibile, 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. ("Saites") e società controllate da Sorgente SGR e/o fondi gestiti da Sorgente SGR e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. (l'"Aumento per Cassa");
- iii) un aumento di capitale in danaro al servizio dell'esercizio dei *warrant* assegnati gratuitamente ai sottoscrittori dell'Aumento per Cassa per massimi n. 200.000.000 *warrant*, 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. Questo aumento di capitale al servizio dell'esercizio dei *warrant*, a pagamento e in via scindibile è quindi sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (l'"Aumento Warrant").

Con riferimento agli Aumenti di Capitale, Saites si è impegnata: (i) a partecipare all'aumento di capitale in natura (mediante conferimento degli immobili siti in Roma, Via Zara 28-30 e in Bari, Lungomare N. Sauro e dei connessi oneri finanziari), e (ii) a partecipare anche all'aumento per cassa prevedendo la sottoscrizione di un importo complessivo pari a Euro 1 milione (tra capitale e sovrapprezzo), nonché ad anticipare tale importo mediante un versamento in conto aumento di capitale per cassa. La Società rende noto che il 10 agosto 2016, Saites ha anticipato Euro 300 migliaia a titolo di versamento soci in conto aumento di capitale per cassa.

Inoltre, al fine di incentivare la sottoscrizione dell'Aumento per Cassa il Consiglio di Amministrazione intendere prevedere l'attribuzione ai sottoscrittori dell'Aumento 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 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 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).

In qualità di revisori incaricati della revisione legale del bilancio d'esercizio della Società ed in considerazione delle caratteristiche delle suddette operazioni di aumento di capitale, esprimiamo nel seguito, ai sensi dell'art. 158 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, il nostro parere sulla congruità dei prezzi di emissione delle azioni con esclusione del diritto di opzione.

Al fine di fornire agli azionisti informazioni sulle modalità di determinazione dei prezzi di emissione delle azioni, la presente relazione riporta i criteri utilizzati dagli Amministratori per la determinazione dei prezzi stessi e le nostre conclusioni sull'adeguatezza dei metodi utilizzati sotto il profilo della ragionevolezza e non arbitrarietà.

Nell'esaminare i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni non abbiamo effettuato una valutazione economica della Società né dei beni oggetto dell'Aumento in Natura.

2. Sintesi dell'Operazione

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche e le modalità dell'Operazione.



Building a better
working world

In data 29 dicembre 2015 il Fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion (l'“Offerente”), gestito da Sorgente SGR, ha acquistato la totalità delle azioni della Società possedute da Aedes SIIQ S.p.A., ovvero l'80,29% del capitale sociale di Nova Re. In data 28 gennaio 2016 il Consiglio di Amministrazione di Nova Re, tenuto conto del parere degli Amministratori indipendenti redatto ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971/99 (“Reg. Emittenti”), ha approvato il comunicato redatto ai sensi dell'art. 103, comma 3 del D. Lgs. n. 58/98 (“TUF”) e dell'art. 39 del Reg. Emittenti, esprimendo le proprie valutazioni in merito all'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa ai sensi degli artt. 102 e 106, primo comma, del TUF da Sorgente SGR in nome e per conto dell'Offerente, ad oggi interamente sottoscritto da Sorgente SGR. Ad esito della riunione, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto congruo il corrispettivo di Euro 0,2585 per azione previsto dall'Offerente.

In data 2 febbraio 2016, Consob ha dato il via libera all'OPA promossa dall'Offerente. L'offerta ha riguardato il 19,71% del capitale della Società non ancora di proprietà al prezzo di Euro 0,2585 per azione.

In data 3 marzo 2016 sono stati resi noti i risultati definitivi dell'OPA. In particolare, sono state portate in adesione all'Offerta n. 606.406 azioni ordinarie Nova Re, per un controvalore complessivo di Euro 156.755,95, corrispondente al 22,78% circa delle azioni Nova Re oggetto dell'Offerta, e pari al 4,49% circa del capitale sociale della Società. L'Offerente pertanto, tenuto conto delle azioni portate in adesione all'Offerta, e delle azioni di Nova Re già direttamente detenute dall'Offerente prima dell'inizio del periodo di adesione (pari a n. 10.839.151 azioni ordinarie rappresentative dell'80,29% del capitale sociale della Società), detiene complessive n. 11.445.557, pari all'84,78% circa del capitale sociale di Nova Re. In considerazione del mancato acquisto di almeno la metà dei titoli oggetto dell'Offerta ai sensi dell'art. 40-bis, comma 1, lett. b), n. 2 del Reg. Emittenti, non si sono verificati i presupposti per la riapertura dei termini dell'Offerta. Inoltre, in considerazione del mancato raggiungimento da parte dell'Offerente di una partecipazione superiore al 90% del capitale sociale della Società, non si sono verificati i presupposti richiesti (i) dall'articolo 108, comma 1, del TUF per l'adempimento da parte dell'Offerente dell'obbligo di acquisto ai sensi della menzionata norma; nonché (ii) dall'articolo 108, comma 2, del TUF per procedere al ripristino del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

In data 23 giugno 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano sulla base delle linee guida adottate dal Consiglio di Amministrazione comunicate al mercato in data 15 aprile 2016. In particolare, l'obiettivo strategico del Piano, secondo gli Amministratori, è il rilancio dell'attività 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 una rivalutazione 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: (i) 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); (ii) l'individuazione di conduttori per gli immobili a reddito tra soggetti ad alto standing creditizio e (iii) 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 (in qualità di



Building a better
working world

gestore di alcuni fondi) e Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SIIQ), hanno assunto l'impegno a sottoscrivere l'Aumento in Natura che si prevede consentirà a Nova Re di acquisire, nei tempi tecnici necessari, un portafoglio iniziale di immobili coerente con quanto previsto dal Piano.

L'Accordo di Investimento prevede che venga data esecuzione ad un aumento di capitale della Società da liberarsi in natura, per consentire l'acquisizione di un portafoglio immobiliare a reddito, costituito da immobili e relativo debito, contratti di leasing e, per l'immobile di Via Pisani, la garanzia collegata (congiuntamente il "Portafoglio Conferenti"), attualmente detenuti da Saites e da fondi gestiti da Sorgente SGR.

Il Piano prevede, inoltre, l'Aumento 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 in Natura, oltre alla copertura degli impegni finanziari connessi alla gestione della Società e agli asset oggetto dell'Aumento in Natura.

Gli Aumenti di Capitale, che verranno utilizzati ai fini del raggiungimento degli obiettivi previsti nel Piano, si inseriscono nell'ambito delle attività avviate per il rilancio della gestione e per il mantenimento di condizioni di continuità aziendale, attualmente unica opzione individuata dagli Amministratori per il superamento della situazione contemplata dall'art. 2446 del Codice Civile in cui si trova la Società, tenuto conto come la continuità aziendale sia legata all'impegno di Sorgente Group S.p.A. a garantire il sostegno finanziario necessario.

Ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, l'Assemblea degli azionisti del 25 luglio 2016, in sede straordinaria, ha attribuito al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro quattro anni, per l'importo massimo di Euro 400 milioni. Tale ricapitalizzazione è comprensiva 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 relativi all'oggetto sociale (quali, a 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 - in presenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento - eventuali conferimenti alternativi e (ii) da effettuarsi mediante conferimenti in denaro, a favore di soggetti individuati dall'Organo Amministrativo tra investitori istituzionali.

Il Consiglio di Amministrazione del 3 agosto 2016, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, in esecuzione parziale della delega ad aumentare il capitale conferita dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti in data 25 luglio 2016, ha approvato la proposta di delibera di aumentare il capitale sociale a pagamento mediante:

- (i) l'Aumento in Natura;
- (ii) l'Aumento per Cassa;
- (iii) l'Aumento Warrant;

e ha previsto, inoltre, l'attribuzione ai sottoscrittori dell'Aumento per Cassa, senza ulteriori pagamenti, di una *bonus share*.

Il perfezionamento dell'Operazione risulta pertanto subordinato alle seguenti condizioni:

1. l'Aumento in Natura deve essere eseguito entro il 31 dicembre 2016. Al riguardo si precisa che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'Aumento in Natura è sottoposto alla condizione sospensiva volontaria del raggiungimento entro il 30 dicembre 2016 di tante



Building a better
working world

sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento per Cassa, pari ad Euro 15 milioni (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 per Cassa;

2. il consenso al conferimento delle posizioni contrattuali di utilizzatore dei contratti di leasing stipulati con UniCredit Leasing S.p.A., deve essere ottenuto dalla stessa;
3. la sottoscrizione delle azioni ordinarie relative ai conferimenti immobiliari da parte di Saites (immobili di Roma, Via Zara e di Bari, Lungomare N. Sauro) è 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;
4. le proposte di Aumenti di Capitale, in attuazione della delega assembleare del 25 luglio 2016, devono essere approvate da parte del Consiglio di Amministrazione.

Alcuni immobili del Portafoglio Conferenti sono inoltre oggetto di prelazione volontaria da parte dei conduttori attuali; ai sensi dell'Accordo di Investimento, nel caso in cui venga esercitata la prelazione su uno o più degli immobili oggetto di prelazione volontaria, l'investimento avrà oggetto il controvalore in denaro del bene trasferito a terzi.

Inoltre, si precisa che con riferimento al contratto di mutuo ipotecario acceso con Intesa Sanpaolo sull'immobile di Via Zara a Roma, pari ad Euro 4,5 milioni, lo stesso include una clausola di rimborso anticipato obbligatoria in caso di conferimento dell'immobile a terzi.

3. Considerazione in merito ai criteri utilizzati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni degli Aumenti di Capitale

Gli Amministratori per determinare il prezzo di emissione delle nuove azioni hanno fatto riferimento alle prassi di mercato per operazioni simili, alle metodologie di valutazione più comunemente riconosciute e utilizzate, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2441, comma 6, del Codice Civile. In particolare, gli Amministratori hanno determinato il prezzo di emissione relativo all'Aumento in Natura, pari ad Euro 0,2585, prendendo come primario riferimento il valore economico di Nova Re individuato nella transazione realizzata nel mese di dicembre 2015 tra soggetti non correlati e indipendenti tra loro, Aedes SIIQ S.p.A. e Sorgente SGR S.p.A..

Con riferimento all'Aumento per Cassa e Aumento *Warrant*, gli Amministratori hanno individuato un intervallo compreso tra un minimo di Euro 0,20 per azione ed un massimo di Euro 0,2585 per azione, pari al Corrispettivo OPA, comprensivo di sovrapprezzo, e quindi applicando uno sconto massimo rispetto al Corrispettivo OPA del 22,63%.

Al fine di incentivare la sottoscrizione dell'Aumento per Cassa, è altresì prevista l'attribuzione ai sottoscrittori dell'Aumento per Cassa, senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie: (a) di una azione ordinaria per ogni 10 nuove azioni rivenienti dall'Aumento 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 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).

Secondo gli Amministratori, 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*



Building a better
working world

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.

Per quanto concerne la determinazione del prezzo di emissione, gli Amministratori hanno tenuto conto:

- (i) della situazione economico patrimoniale e finanziaria della Società e dello stato di tensione finanziaria e di liquidità della stessa, a partire dalla situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2015, da cui si evince un patrimonio netto pari a Euro 380.695 (pari ad un valore di patrimonio netto per azione di Euro 0,03) e una perdita d'esercizio pari a Euro 660.396, 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 ad Euro 380.694 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 (pari ad un valore di patrimonio netto per azione di Euro 0,01);
- (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 e un patrimonio netto ridotto ad Euro 68.189 (pari ad un valore di patrimonio netto per azione di Euro 0,01), 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 (TUF), proposto dall'Offerente, nel contesto dell'offerta pubblica di acquisto per ciascuna azione portata in adesione ed acquistata; tale criterio deve essere considerato particolarmente 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 S.p.A.); nell'ambito dell'Aumento 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 è reputata dagli Amministratori coerente con l'esigenza di promuovere il successo dell'Operazione 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; gli Amministratori sottolineano 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 Piano, 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;



Building a better
working world

- (ix) dell'andamento delle quotazioni di borsa nell'ultimo semestre: in particolare è stato considerato il prezzo medio ponderato per i volumi scambiati, considerando archi temporali da tre a sei mesi, ritenuti i più significativi, da cui si evince 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.

Nella Relazione degli Amministratori viene sottolineato 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.

Considerazioni degli Amministratori in merito alla determinazione del prezzo di emissione delle azioni nell'ambito dell'Aumento in Natura

Nell'ambito dell'attuazione del Piano, è previsto che l'Aumento in Natura verrà liberato mediante il conferimento di asset immobiliari. La tabella sottostante riporta i valori del Portafoglio Conferenti individuati dall'esperto indipendente:

Comune	Provincia	Indirizzo	Società / Fondo cedente	Natura giuridica	Valore al 30/06/2016 (€)	Debito residuo al 30/06/2016 (€)	Società di leasing / Banca	Garanzie obbligate (€)	Net Asset Value (€)
BARI	BA	LUNGOMARE N. SAURO	SAITES S.r.l. (SAITES S.p.A. SIK)	Piena Proprietà	€ 27.030.000	€ 17.079.600	Banca Popolare di Bari		€ 9.950.400
BARI	BA	VIA INGUARDI	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 CLINEO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola	Leasing immobiliare	€ 75.700.000	€ 57.522.387	Unicredit Leasing		€ 18.177.613
MILANO	MI	VIA SFAODAR	Fondo Tiziano Comparto San Nicola						
MILANO	MI	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tullipani	Leasing immobiliare	€ 75.030.000	€ 15.173.035	Unicredit Leasing	€ 1.525.664	€ 11.382.629
ROMA	RM	VIA ZARA	SAITES S.r.l. (SAITES S.p.A. SIK)	Piena Proprietà	€ 10.740.000	€ 4.500.000	Intesa San Paolo		€ 6.240.000
Totale					€ 135.950.000	€ 101.842.970		€ 1.525.664	€ 55.627.694

Tali immobili sono stati oggetto di valutazione al 30 giugno 2016 da parte dell'esperto indipendente, Patrigest S.p.A., nominato ai sensi dell'art. 2343-ter del Codice Civile che ha emesso la propria relazione in data 21 luglio 2016.

La metodologia di valutazione adottata dall'esperto, condivisa dal Consiglio di Amministrazione, e ritenuta dallo stesso più adatta per la tipologia degli immobili, la loro localizzazione e destinazione d'uso 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.

Come descritto dagli Amministratori nel Documento Informativo Integrativo, con riferimento ai finanziamenti accesi sugli immobili in proprietà (Roma, Via Zara 28-30 e Bari, Lungomare N. Sauro) è previsto che nel contesto del negozio di sottoscrizione e conferimento la parte conferitaria si accollì il debito in linea capitale alla data del 30 giugno e/o, in ogni caso, è previsto il perfezionamento di negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come sopra riportati, tenuto presente che il finanziamento in essere con Intesa Sanpaolo contiene una clausola di rimborso anticipato in caso di conferimento dell'immobile di Via Zara a terzi.



Building a better
working world

Considerazioni degli Amministratori in merito alla determinazione del prezzo di emissione delle azioni nell'ambito dell'Aumento per Cassa

L'operazione relativa agli Aumenti di Capitale ha ricevuto il preventivo parere favorevole del Comitato Indipendenti, ai sensi dell'art. 8, comma 1 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, risulta infatti qualificabile come operazione 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; Saites 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%).

Come riportato in precedenza, il prezzo di emissione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento per Cassa è stato individuato dagli Amministratori in un intervallo compreso tra un minimo di Euro 0,20 per azione ed un massimo di Euro 0,2585 per azione, pari al Corrispettivo OPA, comprensivo di sovrapprezzo, e quindi applicando uno sconto massimo rispetto al Corrispettivo OPA del 22,63%.

Tale previsione è ritenuta dagli Amministratori coerente con l'esigenza di promuovere il successo dell'Operazione 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; come sottolineato, i corsi di borsa dei titoli dei principali *players* immobiliari permangono a tutt'oggi a livelli anche significativamente inferiori rispetto al valore del NAV.

Al fine di stimolare la sottoscrizione dell'Aumento per Cassa sono stati previsti dagli Amministratori 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 per Cassa, comprensivo di sovrapprezzo, di una nuova azione ordinaria; (ii) attribuzione ai sottoscrittori dell'Aumento 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 per Cassa sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede.

Va considerato che, secondo gli Amministratori: (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 dagli Amministratori 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:



Building a better
working world

- (i) nel prezzo pari ad Euro 0,2585 per azione un valore congruo ai fini dell'Aumento di Capitale in Natura;
- (ii) nell'intervallo di prezzo compreso un minimo di Euro 0,20 e un massimo di Euro 0,2585 un valore congruo ai fini dell'Aumento di Capitale per Cassa (e correlativamente ai fini dell'Aumento Warrant).

4. Natura e portata del presente parere

Il presente parere di congruità, emesso ai sensi dell'art. 2441 sesto comma del Codice Civile, e dell'art. 158, primo comma del TUF, ha la finalità di rafforzare l'informativa a favore degli azionisti esclusi dal diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo e quinto comma, del Codice civile in ordine all'adeguatezza dei criteri adottati, sotto il profilo della ragionevolezza e non arbitrarietà, dal Consiglio di amministrazione ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni di Nova Re nell'ambito dell'Aumento in Natura e dell'Aumento per Cassa.

Il presente parere indica pertanto, come illustrato al precedente paragrafo 3, i criteri e le circostanze alla base della determinazione da parte del Consiglio di Amministrazione del prezzo di emissione delle nuove azioni Nova Re:

- pari ad Euro 0,2585 per azione in relazione all'Aumento in Natura;
- compreso nell'intervallo tra un minimo di Euro 0,20 per azione ed un massimo di Euro 0,2585 per quanto riguarda l'Aumento per Cassa, comprensivo di uno sconto massimo rispetto al prezzo di riferimento per l'Aumento in Natura pari al 22,63%. La proposta di Aumento Warrant prevede che i warrant diano diritto ad acquisire una azione ordinaria in ragione di ciascun warrant assegnato al medesimo prezzo dell'Aumento per Cassa. Al fine di incentivare l'adesione all'Aumento per Cassa, è stato previsto un meccanismo di "bonus share". Quest'ultimo prevede l'attribuzione agli investitori, a valere sul portafoglio azioni proprie, di una azione ordinaria ogni 10 nuove azioni sottoscritte e conservate ininterrottamente per 12 mesi e di una ulteriore azione ordinaria in caso di conservazione per ulteriori 12 mesi.

Il parere riporta le nostre considerazioni sull'adeguatezza, sotto il profilo della loro ragionevolezza e non arbitrarietà, nelle circostanze, di tali metodi.

Non abbiamo quindi effettuato una valutazione economica della Società né dei beni rientranti nell'ambito dell'Aumento in Natura ed oggetto di valutazione da parte dell'esperto indipendente Patrigest S.p.A. ai sensi dell'art. 2343-ter del Codice Civile.

Il parere non contiene neppure alcun giudizio in merito alla struttura dell'Operazione nel suo complesso la cui valutazione di adeguatezza della stessa alle dichiarate finalità di rilancio della gestione e di mantenimento di condizioni di continuità aziendale resta di esclusiva responsabilità del Consiglio di Amministrazione.

5. Documentazione utilizzata e lavoro svolto

Nello svolgimento del nostro lavoro abbiamo ottenuto dalla Società i documenti e le informazioni ritenute utili nella fattispecie. A tal fine abbiamo analizzato la documentazione ottenuta ed in particolare:

- i) la Relazione degli Amministratori del 3 agosto 2016 che illustra e giustifica le operazioni di aumento di capitale sociale, incluse quelle con esclusione del diritto d'opzione, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma primo periodo e quinto comma del Codice Civile, indicando i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione;

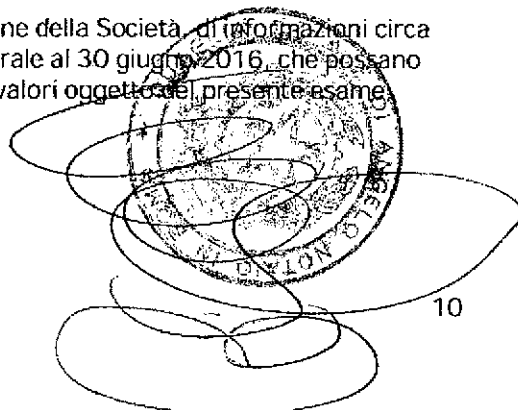


Building a better
working world

- ii) il bilancio d'esercizio della Nova Re al 31 dicembre 2015, da noi assoggettato a revisione legale;
- iii) il bilancio semestrale di Nova Re al 30 giugno 2016, da noi assoggettato a revisione contabile limitata;
- iv) la relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile comprensiva della situazione patrimoniale della Società al 31 maggio 2016;
- v) il piano industriale approvato in data 23 giugno 2016 dal Consiglio di Amministrazione, sulla base delle linee guida adottate dal Consiglio di Amministrazione comunicate al mercato in data 15 aprile 2016;
- vi) lo Statuto vigente della Società;
- vii) la documentazione relativa all'impegno di Saites alla partecipazione agli Aumenti di Capitale;
- viii) il Documento Informativo predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/2010 relativo ad un'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate datato 23 giugno 2016;
- ix) il Documento Informativo Integrativo predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/2010 relativo ad un'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate, datato 3 agosto 2016;
- x) la perizia redatta da Patrigest S.p.A., in qualità di esperto indipendente, redatta ai sensi dell'articolo 2343-ter del Codice Civile;
- xi) la relazione di gestione del fondo comune di investimento immobiliare multicomparto speculativo di tipo chiuso Tiziano, Comparto San Nicola per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione legale da parte di KPMG S.p.A.;
- xii) la relazione di gestione del fondo comune di investimento immobiliare multicomparto di tipo chiuso Donatello, Comparto Puglia Due per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione legale da parte di KPMG S.p.A.;
- xiii) la relazione di gestione del fondo comune di investimento immobiliare multicomparto di tipo chiuso Donatello, Comparto Tulipano per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione legale da parte di KPMG S.p.A.;
- xiv) il parere ai sensi dell'art. 8, comma 1 del Regolamento Consob n. 17221/2010 e successive modifiche e integrazioni e ai sensi dell'articolo 5.2 della Procedura di Nova Re in materia di operatività con Parti Correlate, datato 2 agosto 2016;
- xv) il parere ai sensi dell'art. 8, comma 1 del Regolamento Consob n. 17221/2010 e successive modifiche e integrazioni e ai sensi dell'articolo 5.2 della Procedura di Nova Re in materia di operatività con Parti Correlate, datato 23 giugno 2016;
- xvi) l'Accordo di Investimento siglato in data 23 giugno 2016;
- xvii) l'analisi effettuata dalla Società, con il supporto dei propri consulenti finanziari, in merito agli sconti medi applicati da Società quotate operanti nel medesimo settore (SIIQ) in termini di rapporto tra quotazione di mercato e NAV (*Net Asset Value*);
- xviii) il verbale del Consiglio di Amministrazione datato 28 gennaio 2016, in cui gli Amministratori di Nova Re hanno espresso il proprio parere favorevole sulla congruità del prezzo OPA;
- xix) le ulteriori informazioni contabili ed extracontabili ritenute utili ai fini della presente relazione.

Il nostro lavoro ha comportato inoltre:

- i) la raccolta, anche attraverso discussione con la Direzione della Società, di informazioni circa gli eventi avvenuti dopo la chiusura del bilancio semestrale al 30 giugno 2016, che possano avere un effetto significativo sulla determinazione dei valori oggetto del presente esame;
- ii) la lettura dei comunicati stampa della Società;





Building a better
working world

- iii) la lettura dei verbali delle riunioni del Consiglio di Amministrazione della Società e delle bozze dei verbali delle riunioni tenutesi sino alla data della presente relazione;
- iv) la raccolta, anche attraverso discussione con la Direzione di Saites e dei Fondi Immobiliari, di informazioni circa gli eventi avvenuti dopo la chiusura di tali dati finanziari riesposti in conformità agli IFRS al 30 giugno 2016, che possano avere un effetto significativo sulla determinazione dei valori oggetto del presente esame;
- v) l'esame critico dei metodi di valutazione adottati dagli Amministratori;
- vi) la discussione con i consulenti nominati dalla Società su contenuti e documentazione della stessa;
- vii) l'osservazione dell'andamento delle quotazioni di Borsa della azioni di Nova Re per intervalli temporali significativi.

Le sopradescritte attività sono state svolte nella misura necessaria per il raggiungimento delle finalità dell'incarico, indicate nel paragrafo 1.

Abbiamo inoltre ottenuto attestazione che, per quanto a conoscenza della Direzione della Società, non sono intervenute modifiche significative ai dati ed alle informazioni utilizzate nello svolgimento delle nostre analisi, o altri fatti e circostanze che possano avere un effetto sui criteri di determinazione del prezzo di emissione delle azioni indicati nella Relazione degli Amministratori che, come tali, potrebbero essere rilevanti per le finalità della presente relazione.

6. Considerazioni sull'adeguatezza dei criteri adottati e sulla congruità dei prezzi di emissione determinati

La Relazione predisposta dagli Amministratori per illustrare le operazioni di aumento di capitale in esame descrive le motivazioni sottostanti le scelte metodologiche dagli stessi effettuate ed il processo logico seguito ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle azioni al servizio dei suddetti Aumenti di Capitale.

Al riguardo, in considerazione delle caratteristiche dell'Operazione, esprimiamo di seguito le nostre considerazioni sull'adeguatezza, in termini di ragionevolezza e non arbitrarietà, dei metodi di valutazione adottati dagli Amministratori.

Nell'ipotesi di esclusione del diritto di opzione, la norma dell'art. 2441, sesto comma, del Codice Civile, stabilisce che il prezzo di emissione delle azioni deve essere determinato "in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto, per le azioni quotate in Borsa, anche dell'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre". Secondo accreditata dottrina, tale disposizione va interpretata nel senso che il prezzo di emissione delle azioni non deve essere necessariamente uguale al valore patrimoniale, dal momento che la sua determinazione deve essere fatta "in base" a tale valore; ciò lascia un margine di discrezionalità agli Amministratori, che potrebbero emettere le nuove azioni ad un prezzo non coincidente con il valore del patrimonio netto. Analogamente, si ritiene che il riferimento della norma all'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre lasci agli Amministratori libertà di scelta nella individuazione del valore dell'azione che possa ritenersi maggiormente rappresentativo della tendenza del mercato nel periodo di osservazione.

Come evidenziato nella Relazione degli Amministratori, nella determinazione del prezzo di emissione delle azioni ai fini degli Aumenti di Capitale in oggetto, non è possibile una mera e rigida applicazione del criterio del patrimonio netto e dell'andamento della quotazione del titolo sopra richiamati, in quanto:

- (i) la Società si trova nella fattispecie prevista dall'articolo 2446 del Codice Civile e allo stato non dispone di liquidità sufficienti a coprire il proprio fabbisogno finanziario in autonomia, a tal



Building a better
working world

riguardo infatti gli Amministratori nel bilancio semestrale chiuso al 30 giugno 2016 dichiarano di aver redatto il bilancio ritenendo soddisfatto il presupposto della continuità aziendale grazie al supporto finanziario rilasciato da Sorgente Group S.p.A.. In tale contesto, gli Amministratori hanno valutato la necessità e l'urgenza di realizzare l'Operazione in tempi compatibili con i fabbisogni aziendali e tali da consentire la continuità aziendale e il rilancio di Nova Re;

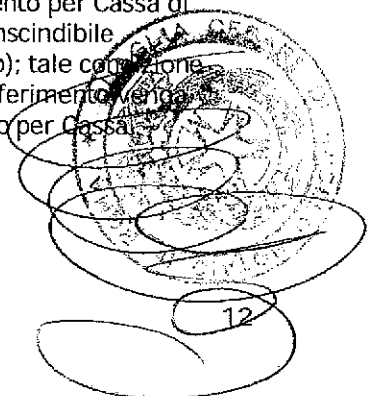
- (ii) il valore di patrimonio netto risultante dal bilancio semestrale chiuso al 30 giugno 2016 risulta essersi ridotto ad Euro 68.189, pari ad un valore per azione di Euro 0,01;
- (iii) l'andamento del titolo Nova Re è ritenuto scarsamente rappresentativo della valorizzazione della Società, dal momento che è influenzato dal ridotto livello di flottante e dalla conseguente ridotta liquidità del titolo;
- (iv) la transazione più significativa che ha coinvolto il titolo è stata quella legata all'acquisto da parte di Sorgente SGR S.p.A. in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto dell'80,29% del capitale sociale di Nova Re, al prezzo unitario per azione di Euro 0,2585.

Il prezzo di emissione delle nuove azioni relative agli Aumenti di Capitale è stato quindi determinato dagli Amministratori non attraverso l'applicazione del criterio del patrimonio netto e dell'andamento della quotazione esplicitamente previsti dal Codice Civile, ma sulla base delle negoziazioni che hanno portato alla sottoscrizione dell'Accordo di Investimento in data 23 giugno 2016 tra la Società, Sorgente SGR S.p.A. (in qualità di gestore dei fondi immobiliari conferenti) e Saites S.r.l. (le "Parti") che hanno riconosciuto quale valore economico di Nova Re il valore individuato nella transazione realizzata nel mese di dicembre 2015 tra soggetti non correlati e indipendenti tra loro, Aedes SIIQ S.p.A. e Sorgente SGR S.p.A.. Tale prezzo di emissione, pari ad Euro 0,2585, corrisponde anche al prezzo individuato ai fini dell'offerta pubblica di acquisto totalitaria promossa da Sorgente SGR S.p.A. in nome e per conto del Comparto Akroterion del Fondo Tintoretto avente ad oggetto il 19,71% del capitale della Società conclusasi il 26 febbraio 2016.

Inoltre, come evidenziato nella Relazione degli Amministratori alla luce delle circostanze esistenti, l'Operazione nel suo complesso rappresenta allo stato dei fatti, l'unica opzione individuata dagli Amministratori per garantire il rilancio della gestione e il mantenimento di condizioni di continuità aziendale, alternativa alla liquidazione della Società.

Come descritto nei paragrafi precedenti, il Consiglio di Amministrazione del 3 agosto 2016, deliberando ai sensi degli art. 2443 e 2441 del Codice Civile e in attuazione della delega assembleare del 25 luglio 2016, ha definito le proposte di ricapitalizzazione della Società mediante (i) un Aumento in Natura, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione sino ad un ammontare massimo di Euro 55,6 milioni comprensivo di sovrapprezzo e (ii) un Aumento per Cassa con esclusione del diritto di opzione sino ad un ammontare massimo di Euro 40 milioni comprensivo di sovrapprezzo, di cui Euro 15 milioni comprensivi di sovrapprezzo in via inscindibile, e, per la restante parte, in via scindibile, 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. nonché (iii) un aumento di capitale, sino ad un ammontare massimo di Euro 40 milioni, al servizio dei warrant che saranno abbinati gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione nell'ambito dell'Aumento per Cassa.

L'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'Aumento in Natura sarà sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento entro il 30 dicembre 2016 nell'Aumento per Cassa di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento per Cassa, pari ad Euro 15.000.000 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento è stato stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'Aumento per Cassa.



Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre che il prezzo di emissione delle nuove azioni di Nova Re S.p.A sia:

- pari ad Euro 0,2585 per azione per quanto riguarda l'Aumento in Natura;
- compreso nell'intervallo tra un minimo di Euro 0,20 ed un massimo di Euro 0,2585 per azione per quanto riguarda l'Aumento per Cassa. La proposta di Aumento *Warrant* prevede che i *warrant* diano diritto ad acquisire una azione ordinaria in ragione di ciascun *warrant* assegnato al medesimo prezzo dell'Aumento per Cassa. Al fine di incentivare l'adesione all'Aumento per Cassa, è stato previsto un meccanismo di "*bonus share*". Quest'ultimo prevede l'attribuzione agli investitori, a valere sul portafoglio azioni proprie, di una azione ordinaria ogni 10 nuove azioni sottoscritte e conservate ininterrottamente per 12 mesi e di una ulteriore azione ordinaria in caso di conservazione per ulteriori 12 mesi.

Come evidenziato nella Relazione degli Amministratori, l'Aumento 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 si prevede consentirà l'acquisizione di un portafoglio immobiliare a reddito, costituito dal Portafoglio Conferenti, coerente con gli obiettivi strategici approvati dal Consiglio di Amministrazione. Alla data della 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 per Cassa (e il conseguente Aumento *Warrant*), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del Codice Civile, consentirà di acquisire le risorse necessarie per l'acquisizione di immobili ulteriori rispetto al portafoglio immobiliare conferito, nonché il ripristino del flottante necessario in considerazione dell'esecuzione dell'Aumento 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 in Natura.

Secondo gli Amministratori pertanto gli Aumenti di Capitale costituiscono 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.

Sulla base del lavoro svolto, sono inoltre emerse le seguenti considerazioni:

- i) la congruità del prezzo di emissione delle azioni tiene conto del valore economico della Società, individuato nella transazione realizzata nel mese di dicembre 2015 tra soggetti non correlati e indipendenti tra loro, Aedes SIIQ S.p.A. e Sorgente, e deve essere considerata anche in relazione al fatto che l'Operazione è l'unica opzione individuata dagli Amministratori per il risanamento economico, finanziario e patrimoniale della Società in un'ottica di continuità aziendale ed al processo seguito dagli Amministratori nella definizione e attuazione dell'Accordo di Investimento;
- ii) l'Operazione è essenziale per l'esecuzione del Piano approvato;
- iii) gli Aumenti di Capitale sono qualificabili come operazioni con "parti correlate" ed hanno ricevuto il preventivo parere favorevole del Comitato Indipendenti, ai sensi dell'art. 8, comma 1 del Regolamento CONSOB N. 17221/2010 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 5.2 della procedura di Nova Re in materia di operatività con le parti correlate.

7. Limiti specifici ed altri aspetti di rilievo emersi nell'espletamento del presente incarico

Come in precedenza evidenziato, nell'esecuzione del nostro incarico abbiamo utilizzato dati, documenti ed informazioni forniti dalla Società, assumendone la veridicità, correttezza e completezza, senza svolgere verifiche al riguardo. Parimenti non abbiamo effettuato una valutazione economica della Società né dei beni oggetto di conferimento. Allo stesso modo, non sono state



Building a better
working world

eseguite, sempre perché estranee all'ambito del nostro incarico, verifiche e/o valutazioni della validità e/o efficacia della perizia redatta ai sensi dell'art. 2343-ter del Codice Civile sul Portafoglio Conferenti, inoltre non abbiamo effettuato analisi o valutazioni di natura legale circa la congruità, le modalità e le tempistiche dell'Operazione.

Come evidenziato dagli Amministratori, alla luce dello stato attuale di inoperatività della Società, l'Accordo di Investimento e gli Aumenti di Capitale in oggetto rappresentano allo stato attuale l'unica opzione concreta per garantire la continuità aziendale della Società e il rilancio della propria attività aderendo al regime previsto per le SIIQ, alternativa alla liquidazione della Società.

Gli Aumenti di Capitale sociale in esame, risultano alla data attuale ancora soggetti ad alcune condizioni sospensive non ancora realizzatesi, di cui al punto 2. Se tali condizioni non venissero soddisfatte le considerazioni contenute nella presente relazione in ordine alla congruità dei prezzi di emissione delle azioni relative agli aumenti di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione, potrebbero non essere più valide o applicabili. Nell'ambito dell'Operazione si segnala l'obbligo di rimborso anticipato del mutuo ipotecario acceso con Intesa Sanpaolo, pari ad Euro 4,5 milioni in caso di conferimento dell'immobile di Via Zara a Roma.

La determinazione dei prezzi di emissione è avvenuta nell'ambito del descritto processo negoziale che ha portato alla sottoscrizione dell'Accordo di Investimento in data 23 giugno 2016 tra le Parti che hanno riconosciuto quale valore economico di Nova Re il valore individuato nella transazione realizzata nel mese di dicembre 2015 tra soggetti non correlati e indipendenti tra loro, Aedes SIIQ S.p.A. e Sorgente SGR S.p.A., i cui risultati finali tengono conto del particolare contesto in cui tale processo è stato condotto e non è basata su modelli di valutazione aziendale comunemente applicati nella prassi professionale, che possano essere oggetto di nostra analisi di adeguatezza e di corretta applicazione.

Conseguentemente, nel caso di specie, la congruità del prezzo di emissione delle azioni è stata considerata principalmente in relazione all'adeguatezza dei criteri seguiti dagli Amministratori nel processo di negoziazione intercorso tra le Parti, tenuto conto di alcuni fattori quali:

- i) l'assenza di concrete operazioni alternative a quella delineata dagli Amministratori;
- ii) l'Operazione è essenziale per l'esecuzione del Piano;
- iii) l'impossibilità in assenza del perfezionamento degli Aumenti di Capitale, di proseguire l'operatività della Società in una prospettiva di continuità aziendale, ad oggi legata all'impegno di Sorgente Group S.p.A. a garantire il proprio sostegno finanziario;
- iv) la congruità del prezzo di emissione delle azioni tiene conto del valore economico della Società, individuato nella transazione realizzata nel mese di dicembre 2015 tra soggetti non correlati e indipendenti tra loro, Aedes SIIQ S.p.A. e Sorgente SGR S.p.A.;
- v) l'Operazione è stata delineata dagli Amministratori, nell'ambito del processo seguito per la definizione e attuazione dell'Accordo di Investimento, per permettere di mantenere il presupposto della continuità aziendale;
- vi) gli Aumenti di Capitale sono qualificabili come operazioni con "parti correlate" ed hanno ricevuto il preventivo parere favorevole del Comitato Indipendenti, ai sensi dell'art. 8, comma 1 del Regolamento CONSOB N. 17221/2010 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 5.2 della procedura di Nova Re in materia di operatività con le parti correlate.

8. Conclusioni

Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione esaminata e delle procedure sopra indicate, e tenuto conto della natura e della portata del nostro lavoro come illustrati nella presente Relazione, e



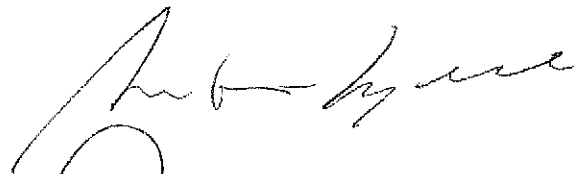
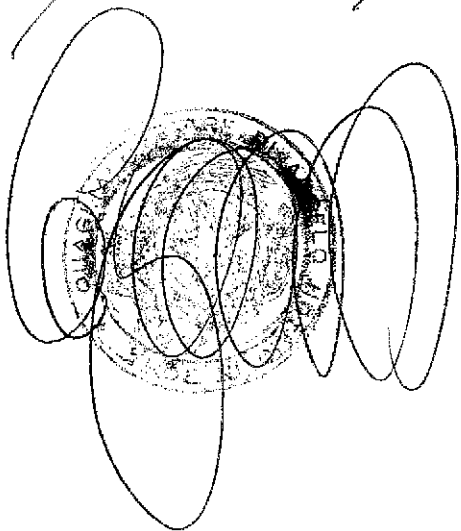
Building a better
working world

sull'assunto che ricorrano i presupposti indicati al paragrafo 2 delle Relazione medesima, riteniamo che i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione dei prezzi di emissione delle azioni ai fini degli aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, sesto comma del Codice Civile previsti dall'Operazione, siano adeguati, in quanto nella circostanza ragionevoli e non arbitrari, ed esprimiamo parere favorevole sulla congruità dei relativi prezzi di emissione.

Milano, 24 agosto 2016

EY S.p.A.

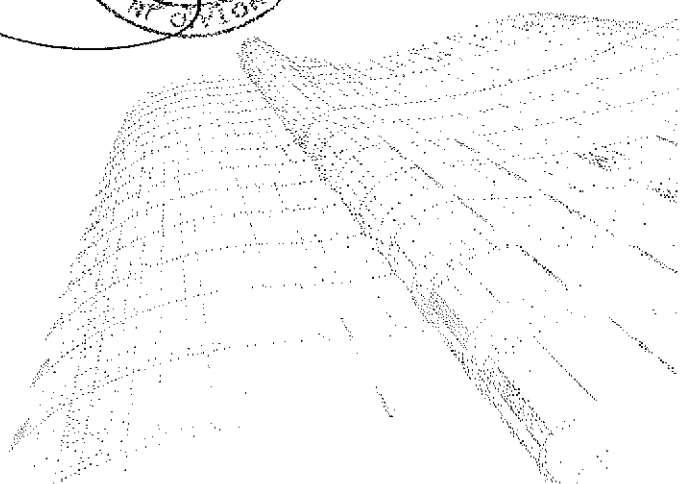
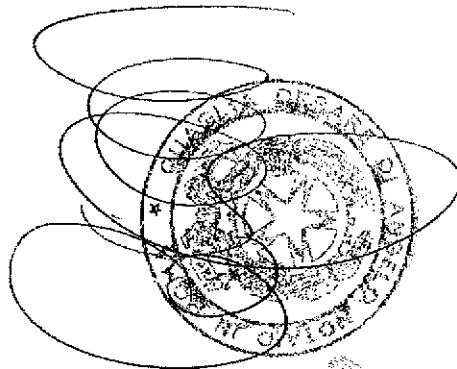

Aldo Alberto Amorese
(Socio)

NOVA RE S.P.A.

*Determinazione del Valore di Mercato di un portafoglio immobiliare
a destinazione mista (office, retail, ricettivo) sparso sul territorio nazionale
ai sensi e per gli effetti dell'art. 2343-ter del Codice Civile.*

Handwritten signature



www.patrigest.it

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Indice

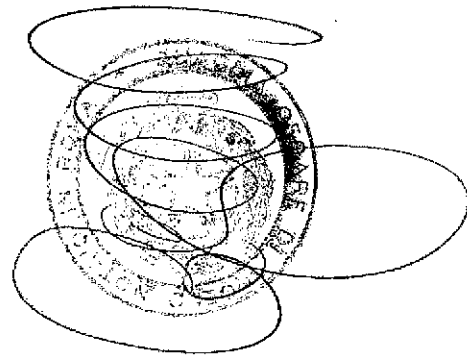
EXECUTIVE SUMMARY	4
Destinatari, Scopo della Valutazione e Conformità agli Standard Valutativi	5
Perimetro di Valutazione	5
Destinazione d'Uso Prevalente	6
Metodologia Valutativa Utilizzata	6
Data di Redazione del Presente Documento	6
Data di Valutazione	6
Market Value (MV)	6
RELAZIONE DI STIMA	7
Ai sensi dell'art.2343 ter c.c.	7
Destinatari e Scopo della Valutazione	8
Conformità agli Standard Valutativi	8
Dati e Materiale Utilizzato	9
Assunzioni e Limitazioni	11
Riservatezza dei dati	13
Composizione del Portafoglio Immobiliare	14
Situazione Locativa	14
Gravami o altri vincoli	15
Situazione canoni di mercato	16
Metodologia Estimativa Utilizzata	16
Market Value (MV)	17
Net Asset Value (NAV)	18
Nota Finale	21
ALLEGATI	22

Allegato A – Dichiarazione ai sensi del Paragrafo 130 del documento *“ESMA update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive”* n. 2013/319

Allegato B – Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie

Allegato C – Andamento del Mercato Immobiliare

Allegato D – Schede Descrittive dei Singoli Asset



Handwritten signature

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

Destinatari, Scopo della Valutazione e Conformità agli Standard Valutativi

Patrigest S.p.A., società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A. specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, ha ricevuto dal Dott Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato di Nova RE S.p.A., l'incarico di determinare, ai sensi per gli effetti dell'art.2343 ter del Codice Civile, il valore da attribuire, alla data del 30 giugno 2016, ad un portafoglio immobiliare costituito da due immobili in proprietà e tre contratti di leasing immobiliare (di cui uno relativo a tre immobili), per un totale di sette immobili, siti in Milano, Roma e Bari, al fine di procedere al conferimento di detto portafoglio immobiliare in una società quotata.

Le metodologie valutative, i format ("Output") adottati ed il processo operativo saranno in linea con:

- la prassi internazionale IVS (*International Valuation Standards*);
- quanto prescritto nel *Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)*.

Per giungere alla determinazione del valore degli immobili che si intendono conferire è possibile utilizzare diversi metodi valutativi che si fondano su criteri distinti, utilizzati nella prassi delle valutazioni immobiliari.

Si ritiene opportuno indicare i principi generali cui tali diversi metodi si ispirano, per poi specificare come sono stati eventualmente utilizzati nel caso in questione, precisando che il principio generale cui si riferiscono i vari metodi valutativi usualmente utilizzati nell'ambito delle valutazioni immobiliari è quello di determinare, al momento della stima, l'importo a cui il complesso immobiliare potrebbe essere compravenduto, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che compratore e venditore agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Si rimanda all'allegato A per la descrizione dei principali metodi di valutazione.

Perimetro di Valutazione

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione, due immobili in proprietà e tre contratti di leasing immobiliare (di cui uno relativo a tre immobili), per un totale di sette immobili

sparsi sul territorio nazionale ubicati a Milano, Roma e Bari a destinazione mista (office, retail, ricettivo).

Il perimetro di conferimento è stato definito dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A con delibera del 23 Giugno 2016 ed è dato dagli asset immobiliari al netto dei debiti (immobili e relativi contratti di finanziamento e contratti di *leasing*).

Destinazione d'Uso Prevalente

La destinazione d'uso dell'intero portafoglio è da considerarsi mista (office, retail, ricettivo).

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo Finanziario Reddituale (D.C.F.)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **21 Luglio 2016**

Data di Valutazione

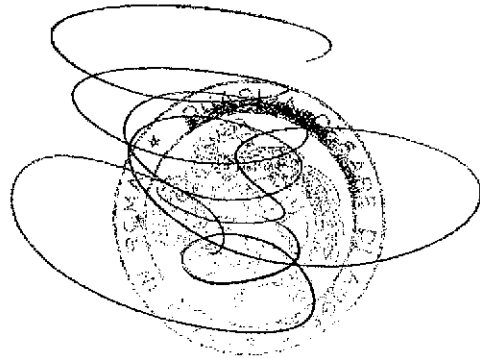
La presente valutazione si riferisce alla data del **30 Giugno 2016**

Market Value (MV)

Il più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare è, arrotondato, pari a:

€ 155.950.000

(€ Centocinquantacinquemilioni novacentocinquantamila,00)



Handwritten signature or scribble on the right side of the page.

RELAZIONE DI STIMA

Ai sensi dell'art.2343 ter c.c.

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

Patrigest S.p.A., società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A. specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, ha ricevuto dal Dott Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato di Nova RE S.p.A., l'incarico di determinare, ai sensi per gli effetti dell'art.2343 *ter* del Codice Civile, il valore da attribuire, alla data del 30 giugno 2016, ad un portafoglio immobiliare costituito da due immobili in proprietà e tre contratti di leasing immobiliare (di cui uno relativo a tre immobili), per un totale di sette immobili, siti in Milano, Roma e Bari, al fine di procedere al conferimento di detto portafoglio immobiliare in una società quotata.

Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutative, i format ("Output") adottati ed il processo operativo saranno in linea con:

- la prassi internazionale IVS (*International Valuation Standards*);
- quanto prescritto nel *Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)*.

Per giungere alla determinazione del valore degli immobili che si intendono conferire è possibile utilizzare diversi metodi valutativi che si fondano su criteri distinti, utilizzati nella prassi delle valutazioni immobiliari.

Si ritiene opportuno indicare i principi generali cui tali diversi metodi si ispirano, per poi specificare come sono stati eventualmente utilizzati nel caso in questione, precisando che il principio generale cui si riferiscono i vari metodi valutativi usualmente utilizzati nell'ambito delle valutazioni immobiliari è quello di determinare, al momento della stima, l'importo a cui il complesso immobiliare potrebbe essere compravenduto, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che compratore e venditore agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Si rimanda all'allegato A per la descrizione dei principali metodi di valutazione.

Dati e Materiale Utilizzato

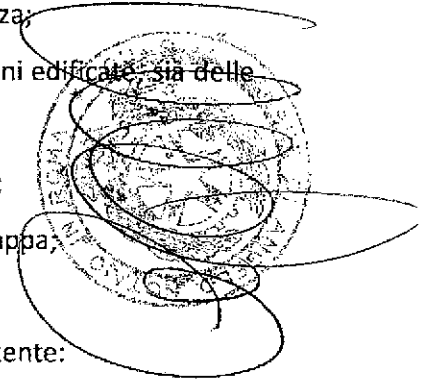
Lo scrivente, direttamente e tramite propri collaboratori, ha preso contatto con il *management* di Nova Re S.p.A. con cui ha precisato le questioni di base necessarie allo svolgimento dei lavori ed ha ricevuto dagli organi di Direzione di Nova Re S.p.A. le informazioni necessarie per poter definire esattamente le caratteristiche dei beni da conferire, sia in termini di individuazione del complesso, che in termini di utilizzo.

per la Nova

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda su:

1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla proprietà:

- Le tabelle riepilogative delle superfici (consistenze) dei fabbricati e delle relative destinazioni d'uso livello per livello Aree esterne e cortilizie di pertinenza;
- Planimetrie in formato dwg dei complessi immobiliare, sia delle porzioni edificate, sia delle aree cortilizie pertinenziali e comunque di tutte le aree di proprietà;
- Convenzioni, Vincoli urbanistici e/o ambientali, Servitù attive e passive;
- Foglio, Mappale e Particella su cui insiste la proprietà evidenziata in mappa;
- Inquadramento catastale e classe del cespite;
- Analisi della documentazione urbanistica qualora fornita dalla Committente:
 - a) Estratto di Piano Regolatore Generale (o di strumenti urbanistici equivalenti) ed eventuali varianti;
 - b) Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - c) Estratti di Piani Urbanistici Attuativi Comunali (piani di lottizzazione e Convenzioni Urbanistiche, piani particolareggiati, piani esecutivi, piani di recupero, ecc.);
 - d) Progetto di sviluppo.
 - e) Contratti Leasing degli immobili di Bari via Dioguardi 1, Milano Corso San Gottardo 29/30, Milano via Cuneo, Milano via Spadari 2 e Milano via Vittor Pisani 19 aventi come oggetto piano di ammortamento e debito residuo al 30/06/2016.
 - f) Il valore della garanzia collegata al leasing immobiliare dell'immobile di Milano via Vittor Pisani 19;



- g) Contratti di Finanziamento degli immobili di Bari Lungomare N. Sauro e Roma via Zara 28/30;
- h) Gravami e altri vincoli pendenti sugli asset.

2. **Sopralluoghi dei beni immobiliari** effettuati da personale tecnico di Patrigest S.p.A. al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
- caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
- stato manutentivo.

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle attività di sopralluogo effettuati tra il mese di Giugno 2016 e il mese di Luglio 2016:

ID	Comune	Provincia	Indirizzo	Main use	Data sopralluogo
1	BARI	BA	LUNGOMARE N. SAURO	HOTEL	01/07/2016
2	BARI	BA	VIA DIOGUARDI 1	OFFICE	01/07/2016
3	MILANO	MI	CORSO SAN GOTTARDO 29/31	RETAIL	30/06/2016
4	MILANO	MI	VIA CUNEO 2	RETAIL	30/06/2016
5	MILANO	MI	VIA SPADARI 2	RETAIL	30/06/2016
6	MILANO	MI	VIA VITTOR PISANI 19	OFFICE	28/06/2016
7	ROMA	RM	VIA ZARA 28/30	OFFICE	30/06/2016

- 3. **Sull'analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).
- 4. **Sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico**, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo per l'elaborazione del più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare.

Assunzioni e Limitazioni

La presente relazione di stima ai sensi dell'art.2343 *ter* c.c. è effettuata secondo criteri di imparzialità ed indipendenza; le valutazioni espresse nel contesto del presente documento sono state formulate sul presupposto che la destinazione degli immobili da conferire ed i loro indirizzi di gestione non subiscano variazioni sostanziali rispetto a quanto risultante dalla documentazione e dalle informazioni fornite dagli Organi di Direzione di Nova Re S.p.A.

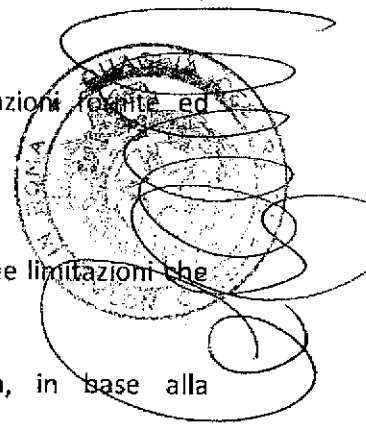
La sintesi del processo di valutazione si basa essenzialmente sulle informazioni contrattualistiche, economiche e finanziarie ad oggi disponibili e sulle attuali condizioni dei mercati immobiliari e finanziari. Le informazioni ed i documenti utilizzati per lo svolgimento dell'incarico sono stati forniti direttamente dalla Direzione di Nova Re S.p.A.; tali informazioni e documenti sono stati analizzati dalla scrivente unicamente per confermarne la ragionevolezza e la coerenza complessiva.

La responsabilità della veridicità ed idoneità dei documenti e delle informazioni fornite ed utilizzate appartengono esclusivamente alla Direzione di Nova Re S.p.A..

Nell'elaborazione delle valutazioni sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- Gli immobili sono stati considerati nell'attuale situazione locativa, in base alla documentazione fornita dalla Committenza, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) ovvero canoni unitari (€/mq/anno), sono state ricavate dai dati forniti dalla Committenza. Per il computo del valore dell'intero patrimonio immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tiene conto di tutte le superfici disponibili ridotte

Patrigest



(per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;

- La superficie lorda urbanistica o il potenziale diritto edificatorio utilizzato come dato input nelle ipotesi di valorizzazione contenute nel presente report, è stato stimato da Patrigest S.p.a. sulla base della superficie lorda fornita dalla Committenza;
- Si precisa che Patrigest S.p.A. non ha eseguito alcuna verifica riguardo le superfici legittimamente assentite alla data di valutazione, né ha effettuato alcun rilievo in situ per verificarne la corretta determinazione. Per tale motivo la quantificazione della superficie urbanistica e/o del potenziale diritto edificatorio contenuta nel presente documento è da considerarsi una stima. Solo attraverso una progettazione tecnica (attività che esula dall'incarico a cui tale documento risponde) è possibile quantificare la corretta superficie ovvero il diritto edificatorio utilizzabile ai fini della valorizzazione dell'asset.
- Ne segue che le indicazioni relative al potenziale edificatorio/superficie urbanistica riportate nelle schede degli immobili (allegato 3) non possono in alcun modo sostituirsi agli output di un progetto tecnico redatto attraverso il confronto con tecnici comunali preposti. Si precisa infine che, il computo della superficie urbanistica o del diritto edificatorio utilizzato nel presente documento, non tiene in considerazione eventuali limiti derivati dal rispetto di parametri relativi a distanze, norme igienico-sanitarie, indicazioni morfologiche e ogni altro tipo di prescrizione normativa il cui soddisfacimento non può prescindere da una progettazione architettonica di dettaglio che esula dall'incarico affidato a Patrigest S.p.A.;
- Per il calcolo della superficie lorda sviluppabile ovvero del diritto edificatorio non sono state prese in considerazione eventuali premialità volumetriche, previste da piani urbanistici e/o leggi regionali e concesse in base alla qualità architettonica e prestazionale degli edifici.
- Il calcolo del costo parametrico unitario (€/mq) utilizzato nelle ipotesi di valorizzazione, sia per la nuova edificazione sia per la ristrutturazione edilizia, è stato computato in riferimento al DEI 2014 del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Tipografia del Genio Civile, considerando la Superficie Lorda di Pavimento (s.l.p.), definita dal DEI come la

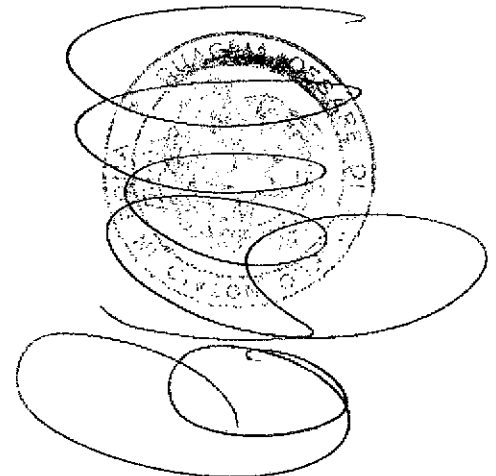
superficie delimitata dal perimetro esterno murario compresi scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, aumentata a carattere prudenziale di portici, balconi, etc.

- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dalla Committenza e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state ricercate e verificate da Patrigest S.p.A. eventuali problematiche ambientali;
- Si precisa che la valutazione dei contratti di leasing è stata effettuata sulla base della determinazione del Market Value detratto il debito residuo;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.



Riservatezza dei dati

La presente perizia di stima è stata redatta per il conferimento di alcuni beni (immobili e relativi finanziamenti e contratti di leasing) ai fini di un aumento di capitale di una società quotata ai fini per gli effetti di cui all'art.2343 *ter* c.c. e potrà, pertanto, essere messa a disposizione del pubblico (su stoccaggio, sito internet e registro imprese) nel rispetto della vigente normativa.



Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da immobili in proprietà o in leasing con destinazione d'uso mista commerciale, terziario e alberghiero ubicati nelle città di Milano, Roma e Bari.

ID	Comune	Provincia	Indirizzo	Main use	Superficie Lorda (mq)	Superficie Commerciale (mq)
1	BARI	BA	LUNGOMARE N. SAURO	HOTEL	10.838	7.974
2	BARI	BA	VIA DIOGUARDI 1	OFFICE	20.779	9.538
3	MILANO	MI	CORSO SAN GOTTARDO 29/31	RETAIL	5.194	2.857
4	MILANO	MI	VIA CUNEO 2	RETAIL	5.391	3.861
5	MILANO	MI	VIA SPADARI 2	RETAIL	1.974	1.450
6	MILANO	MI	VIA VITTOR PISANI 19	OFFICE	10.117	6.436
7	ROMA	RM	VIA ZARA 28/30	OFFICE	4.563	3.025

Situazione Locativa

Sono di seguito riportate le informazioni inerenti ai contratti attualmente in essere sugli immobili presenti in portafoglio: i beni risultano, ad esclusione di via Vittor Pisani e via Zara, completamente locati in condizioni di monotenancy.

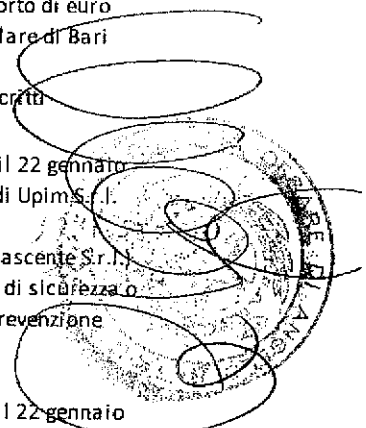
ID	Comune	Indirizzo	GLA (mq)	Vacancy (mq)	N. Tenants	Tipologia contrattuale prevalente	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Prima scadenza (year)	Seconda scadenza (year)
1	BARI	LUNGOMARE N. SAURO	7.974	-	1	9+9	1.100.000	138	2030	2039
2	BARI	VIA DIOGUARDI 1	9.538	-	1	7+6	1.075.321	113	2018	2024
3	MILANO	CORSO SAN GOTTARDO 29/31	2.857	-	1	12+12	994.747	348	2019	2031
4	MILANO	VIA CUNEO 2	3.861	-	1	12+12	1.111.663	288	2019	2031
5	MILANO	VIA SPADARI 2	1.450	-	1	12+12	1.437.369	991	2019	2031
6	MILANO	VIA VITTOR PISANI 19	6.436	3,59%	16	6+6	1.481.772	239	2017	2022
7	ROMA	VIA ZARA 28/30	3.025	12,42%	2	6+6	624.555	236	2019	2025

Gravami o altri vincoli

Si riportano per completezza eventuali gravami, servitù ed ulteriori vincoli pendenti sugli immobili oggetto di analisi.

Città	Indirizzo	Piena proprietà / Diritto di superficie / Contratto di leasing	Gravami o altri vincoli pendenti
			<p>Risultano trascritti</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vincolo al sensi del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 con provvedimento del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali – Direzione Regionale della Regione Puglia – in data 14 settembre 2006 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bari il 23 maggio 2007 al 19942 di formalità. - Locazione ultra novennale trascritta il 12 luglio 2012 al n. 20860 di formalità in dipendenza di atto autenticato nelle firme dal Notaio Nicola Cinotti di Roma, in data 18 giugno 2012, rep. 140452 a favore di BHS S.p.A. - Ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio in data 30 dicembre 2015 ai numeri 49351/7058 per l'importo di euro 34.400.000,00 a favore di Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni
Bari	Lungomare N. Sauro	Piena Proprietà	
Bari	Via Dioguardi	Leasing	<p>Non sussistono vincoli o gravami trascritti</p> <p>Risultano trascritte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locazione ultra novennale trascritta il 22 gennaio 2008 al n. 2733 di formalità a favore di Upim S.r.l. (già Rinascente S.r.l.) - Servitù a favore di Upim S.r.l. (già Rinascente S.r.l.) sulla particella 323 sub 708 per uscita di sicurezza o emergenza verso via Gentilino a fine prevenzione incendi.
Milano	Corso San Gottardo	Leasing	
Milano	Via Cuneo	Leasing	<p>Risulta trascritta</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locazione ultra novennale trascritta il 22 gennaio 2008 al n. 2734 di formalità a favore di Upim S.r.l. (già Rinascente S.r.l.)
Milano	Via Spadari	Leasing	<p>Risulta trascritta</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locazione ultra novennale trascritta il 22 gennaio 2008 al n. 2732 di formalità a favore di Upim S.r.l. (già Rinascente S.r.l.)
Milano	Via Pisani	Leasing	<p>Non sussistono vincoli o gravami trascritti</p>
Roma	Via Zara	Piena Proprietà	<p>Ipoteca iscritta presso l'Agenzia del territorio di Roma 1 in data 13 luglio 2016 ai numeri 81.482/13.880 per l'importo di euro 9.000.000,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.</p>

Handwritten signature and scribbles on the right margin.



Situazione canoni di mercato

Sono di seguito riportate, dettagliate per singolo immobile, le informazioni riguardanti le superfici commerciali rilevate ed i canoni di mercato (ERV – *Estimated Rental Value*) stimati.

ID	Comune	Indirizzo	Main use	Superficie Commerciale (mq)	Canone di mercato (€)	ERV (€/mq/anno)
1	BARI	LUNGOMARE N. SAURO	HOTEL	7.974	1.754.240	220
2	BARI	VIA DIOGUARDI 1	OFFICE	9.538	1.239.940	130
3	MILANO	CORSO SAN GOTTARDO 29/31	RETAIL	2.857	885.729	310
4	MILANO	VIA CUNEO 2	RETAIL	3.861	1.660.196	430
5	MILANO	VIA SPADARI 2	RETAIL	1.450	2.029.650	1.400
6	MILANO	VIA VITTOR PISANI 19	OFFICE	6.436	1.528.613	238
7	ROMA	VIA ZARA 28/30	OFFICE	3.025	630.127	208

Metodologia Estimativa Utilizzata

Le metodologie di valutazione ritenute più adatte per la tipologia di immobili presi in esame, per la loro localizzazione e per la loro destinazione d'uso sono quelle elencate nella seguente tabella:

ID	Comune	Indirizzo	Metodo valutativo
1	BARI	LUNGOMARE N. SAURO	Discounted Cah Flow (DCF)
2	BARI	VIA DIOGUARDI	Discounted Cah Flow (DCF)
3	MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Discounted Cah Flow (DCF)
4	MILANO	VIA CUNEO	Discounted Cah Flow (DCF)
5	MILANO	VIA SPADARI	Discounted Cah Flow (DCF)
6	MILANO	VIA PISANI	Discounted Cah Flow (DCF)
7	ROMA	VIA ZARA	Discounted Cah Flow (DCF)

Market Value (MV)

La seguente tabella riepiloga nel dettaglio, per ogni singolo immobile oggetto della presente valutazione, alla data del **30 Giugno 2016**, il **Market Value (MV)**:

ID	Comune	Provincia	Indirizzo	Valore al 30/06/16 (€)	Valore al 31/12/15 (€)	Δ (%)
1	BARI	BA	LUNGOMARE N. SAURO	€ 27.030.000	€ 27.700.000	-2,42%
2	BARI	BA	VIA DIOGUARDI 1	€ 17.450.000	€ 17.950.000	-2,79%
3	MILANO	MI	CORSO SAN GOTTARDO 29/31	€ 16.590.000	€ 16.540.000	0,30%
4	MILANO	MI	VIA CUNEO 2	€ 23.910.000	€ 24.470.000	-2,29%
5	MILANO	MI	VIA SPADARI 2	€ 35.200.000	€ 35.570.000	-1,04%
6	MILANO	MI	VIA VITTOR PISANI 19	€ 25.030.000	€ 24.800.000	0,93%
7	ROMA	RM	VIA ZARA 28/30	€ 10.740.000	€ 10.500.000	2,29%
Totale				€ 155.950.000	€ 157.530.000	-1,00%

Aut. Val. Im. n. 123/16

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie (Allegati), otteniamo il più probabile valore di mercato al 30/06/2016 del portafoglio immobiliare che, arrotondato, è pari a:

€ 155.950.000

(€ Centocinquantacinquemilioni novecentocinquantamila,00)

Per un maggior dettaglio degli elementi che hanno portato a stimare i suindicati MV dei beni oggetto del conferimento si rimanda all'allegato "B", "C" e "D".



Net Asset Value (NAV)

Di seguito il riepilogo dei valori netti per singolo immobile e contratti di leasing immobiliare al 30/06/2016. I debiti indicati sono stati considerati al valore nominale come risulta dalle certificazioni bancarie ricevute.

IMMOBILI IN PROPRIETA':

- **Bari, Lungomare N. Sauro:** Immobile con valore attuale di mercato pari a 27.030.000 €. Risulta pendente sul bene un mutuo ipotecario di Banca Popolare di Bari, con data di stipula 29/12/2015, con valore originale di 17.200.000 €. Al 30/06/2016 il valore residuale di tale mutuo è pari a 17.070.600. Il valore finale dell'immobile al netto del debito risulta quindi essere di **9.950.400 €**.
- **Roma, Via Zara:** Immobile con valore attuale di mercato pari a 10.740.000 €. Risulta pendente sul bene un mutuo ipotecario di Intesa Sanpaolo con data di stipula ed erogazione 11/07/2016, con valore di 4.500.000 €¹. Il valore finale dell'immobile al netto del debito risulta quindi essere di **6.240.000 €**.

IMMOBILI IN LEASING IMMOBILIARE:

- **Bari, Via Dioguardi:** Immobile in leasing immobiliare con valore attuale di mercato pari a 17.450.000 €. Il debito residuo al 30/06/2016 risulta essere pari a 7.572.948 €. Il valore finale del contratto di leasing immobiliare risulta pertanto essere di **9.877.052 €**.
- **Milano, Corso San Gottardo, Via Cuneo, Via Spadari:** Immobili, in leasing immobiliare, il cui valore attuale di mercato complessivo è pari a 75.700.000 €. Il debito residuo pendente sui tre immobili al 30/06/2016 risulta essere pari a 57.522.388 €. Il valore finale del contratto di leasing immobiliare risulta pertanto essere di **18.177.612 €**.

¹ tenuto conto della clausola di rimborso anticipato obbligatorio in caso di conferimento dell'immobile

- **Milano, Via Pisani:** Immobile in leasing immobiliare con valore attuale di mercato pari a 25.030.000 €. Il debito residuo al 30/06/2016 risulta essere pari a 15.173.035 €. Il contratto di leasing prevede una garanzia collegata, nella fattispecie un pegno su conto vincolato di Banca Popolare di Vicenza, pari a 1.525.664 €. Il valore finale del contratto di leasing immobiliare, considerata la garanzia collegata, risulta pertanto essere di **11.382.692 €**.

Nella tabella sottostante sono riportate in forma tabulare le informazioni inerenti ai valori di mercato, di debito residuale e di eventuali garanzie collegate appena esposte.

ID	Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Valore al 30/06/16 (€)	Debito residuo al 30/06/16 (€)	Garanzie collegate (€)	Net Asset Value (€)
1	BARI	LUNGOMARE N. SAURO	Piena proprietà	€ 27.030.000	€ 17.079.600		€ 9.950.400
7	ROMA	VIA ZARA 28/30	Piena proprietà	€ 10.740.000	€ 4.500.000		€ 6.240.000
Totale immobili in proprietà				€ 37.770.000	€ 21.579.600		€ 16.190.400

ID	Comune	Indirizzo	Natura giuridica	Valore al 30/06/16 (€)	Debito residuo al 30/06/16 (€)	Garanzie collegate (€)	Valore contratto Leasing immobiliare
2	BARI	VIA DIOGUARDI 1	Leasing immobiliare	€ 17.450.000	€ 7.572.948		€ 9.877.052
3	MILANO	CORSO SAN GOTTARDO 29/31					
4	MILANO	VIA CUNEO 2	Leasing immobiliare	€ 75.700.000	€ 57.522.388		€ 18.177.612
5	MILANO	VIA SPADARI 2					
6	MILANO	VIA VITTOR PISANI 19	Leasing immobiliare	€ 25.030.000	€ 15.173.035	€ 1.525.664	€ 11.382.629
Totale immobili in leasing				€ 118.180.000	€ 80.268.371	€ 1.525.664	€ 39.437.294

Totale				€ 155.950.000	€ 101.847.971	€ 1.525.664	€ 55.627.694
---------------	--	--	--	----------------------	----------------------	--------------------	---------------------

Il NAV, ossia il Net Asset Value di un asset, rappresenta il valore complessivo netto del patrimonio dell'asset. Esso è dato dalla somma algebrica del valore di tutte le attività presenti al netto di eventuali passività.

Tali passività sono state recepite dalla committente mediante certificazioni al 30/06/2016 emesse dalle banche finanziatrici.

Come si evince dalle singole certificazioni del debito residuo, l'importo relativo al debito residuo, riferito alla data del 30/06/2016, è pari all'importo sovra riportato sino al pagamento della prossima rata prevista in data 01/08/2016 per l'immobile di Bari via Dioguardi 1, in data

01/07/2016 per il portafoglio composto dall'asset di Milano Corso San Gottardo 29/31, Milano via Cuneo 2, Milano via Spadari 2 e in data 01/07/2016, per l'asset di Milano via Vittor Pisani 19.

Per l'immobile di Milano via Vittor Pisani 19 il contratto di leasing prevede una garanzia collegata, nella fattispecie un pegno su conto vincolato di Banca Popolare di Vicenza, pari a 1.525.664 € al 30/06/2016.

Per gli immobili di Bari Lungomare N. Sauro e Roma via Zara 28/30 come passività recepite dalla committente vengono considerati i mutui ipotecari pendenti, nello specifico:

- BA Grande Albergo delle Nazioni – mutuo ipotecario di Banca Popolare di Bari stipulato in data 29 dicembre 2015 ed erogato in data 8 febbraio 2016 per un importo iniziale di € 17.200.000. Il debito residuo al 30 giugno è pari a € 17.079.600
- RM Via Zara – mutuo ipotecario di Intesa Sanpaolo pari a € 4.500.000 stipulato ed erogato in data 11 luglio 2016.

Nota Finale

Sulla base di tutto quanto precedentemente esposto, con le limitazioni evidenziate, la scrivente ritiene di poter individuare in **Euro 155.950.000** complessivi il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Milano, Roma e Bari precedentemente specificati.

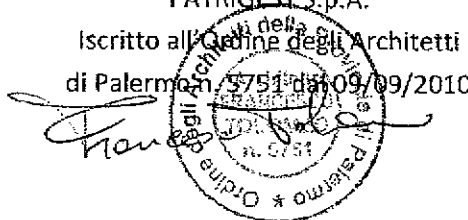
Si specifica che:

- per quanto concerne gli immobili in proprietà, considerando il Market Value pari a € 37.770.000 e il debito residuo, pari a nominali Euro 21.579.600 che, come indicato dalla Direzione di Nova Re S.p.A., la beneficiaria si accollerà nell'ambito dell'operazione di conferimento, il Net Asset Value risulta essere pari a **€ 16.190.400**;
- per quanto concerne gli immobili in leasing immobiliare, il valore dei contratti di leasing immobiliare risulta essere pari a **€ 39.437.294**.

Pertanto la scrivente ritiene di poter concludere che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2343 ter c.c., **il valore netto risultante sarà pari ad Euro 55.627.694.**

Arch. Roberto Busso
Amministratore Delegato
PATRIGEST S.p.A.

Francesco Tolomeo
Consigliere di Amministrazione
PATRIGEST S.p.A.
Iscritto all'Ordine degli Architetti
di Palermo n. 5751 dal 09/09/2010



ALLEGATI

Spett.le

Nova Re S.p.A.

Via Vittor Pisani, n. 19

20124 – Milano

Oggetto: Dichiarazione ai sensi del Paragrafo 130 del documento *“ESMA update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive”* n. 2013/319.

Con riferimento all'operazione consistente nel conferimento di un portafoglio immobiliare a reddito, costituito da *asset* attualmente detenuti da (i) fondi gestiti in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. (*“Sorgente”*) e (ii) da SAITES S.p.A. SIIQ (*“SAITES”*), parti correlate di Nova Re S.p.A. (*“Nova Re”*), la sottoscritta Patrigest S.p.A. (*“Patrigest”*) dichiara che la propria perizia di valutazione, inclusiva degli allegati, e la corrispondente sintesi, saranno redatte in conformità ai Paragrafi 128 e ss. del documento *“ESMA update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive”* n. 2013/319 (*“ESMA 2013/319”*).

In particolare, anche in conformità con quanto previsto dal Paragrafo 130 del documento ESMA 2013/319, Patrigest attesta che:

Patrigest non è al corrente di alcun conflitto di interessi nello svolgimento dell'incarico e che

- (i) salvo quanto di seguito specificato, Patrigest, i suoi soci e amministratori non sono legati, e non lo sono stati nei tre esercizi antecedenti al conferimento dell'incarico, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo con: (A) Nova Re e/o Sorgente e/o SAITES; (B) i soggetti controllanti Nova Re e/o Sorgente e/o SAITES; (C) le società o gli enti controllati da Nova Re e/o Sorgente e/o SAITES; (D) le società o gli enti soggetti a comune controllo con Nova Re e/o Sorgente e/o SAITES;

Rapporto	Data Incarico	Conclusione Incarico
Valutazione di un portafoglio immobiliare al 30 giugno 2016	giugno 2016	08 luglio 2016



PATRIGEST S.p.A.

Sede legale: Via Bernardo Quaranta, 40 - 20139 Milano - Tel. 02. 77.55.680 - Fax 02 77.55.702

E-mail: midirezione@patrigest.it - www.patrigest.it

Capitale Sociale € 1.550.000 i.v. - Unico Azionista - R.E.A. n. 1017042 - Codice Fiscale, Partita IVA e Reg. Imp. Mi 04508760156

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Gabetti Property Solutions S.p.A.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

- (ii) i soci e gli amministratori di Patrigest non sono, e non sono stati nei tre esercizi antecedenti al conferimento dell'incarico, soci, amministratori o sindaci di Nova Re e/o di Sorgente e/o di SAITES o di soggetti controllanti Nova Re e/o Sorgente e/o SAITES ovvero di società o enti controllati da Nova Re e/o da Sorgente e/o da SAITES;
- (iii) i soci e gli amministratori di Patrigest non sono legati da rapporti di parentela e/o affinità entro il 4° grado ai soci, agli amministratori, ai sindaci di Nova Re e/o Sorgente e/o SAITES ovvero di società o enti controllati da Nova Re e/o da Sorgente e/o da SAITES;
- (iv) Patrigest non si trova in alcuna situazione che possa comprometterne l'indipendenza nei confronti di Nova Re e/o Sorgente e/o SAITES e, nel caso di sopravvenienza di tale situazione nel corso dell'incarico, si impegna a darne immediata comunicazione;
- (v) Patrigest è in possesso degli ulteriori requisiti di indipendenza previsti dai paragrafi 156-159 del documento ESMA 2013/319;
- (vi) Patrigest è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), c.c.;
- (vii) la propria perizia di valutazione, inclusiva degli allegati, e la corrispondente sintesi (A) riporteranno le date dei sopralluoghi con riferimento ai beni immobili oggetto di valutazione; (B) saranno datate e comprensive di certificazione della data di valutazione di ciascun immobile che non dovrà essere anteriore ad un anno rispetto alla data di pubblicazione del prospetto informativo; (C) forniranno tutti gli elementi necessari e rilevanti per la valutazione delle proprietà; (D) riporteranno un'apposita tabella in cui verrà rappresentato separatamente il numero di immobili detenuti a titolo di proprietà e nuda proprietà, nonché gravati da ipoteca o altro genere di garanzia, peso o contenzioso, assieme al valore aggregato delle rispettive valutazioni; (E) riporteranno un confronto, spiegandone le differenze, tra la valutazione attuale di detti immobili, come risultanti dalla perizia di valutazione/sintesi e la valutazione attribuita da ciascun conferente nell'ultimo bilancio annuale o consolidato approvato.

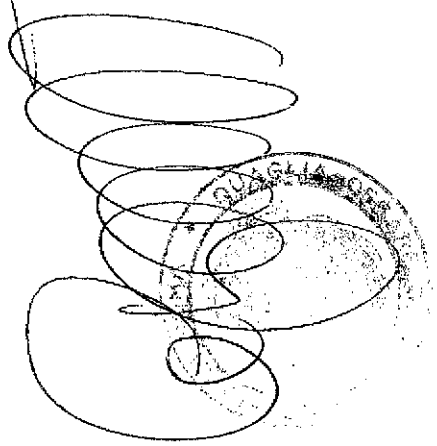
La sottoscritta si impegna a rinnovare la dichiarazione di cui sopra anche con riferimento a eventuali successive perizie di valutazione ed alle corrispondenti sintesi che verranno redatte in relazione alla Società.

La sottoscritta rilascia a Nova Re, e ai relativi consulenti, il proprio consenso irrevocabile ed incondizionato all'utilizzo della perizia di valutazione e della relativa sintesi nonché di ogni altro documento rilevante, ai fini (i) dell'esecuzione dell'operazione di conferimento nonché della predisposizione della relativa documentazione anche contrattuale necessaria o accessoria; (ii) dell'inserimento di tali documenti e informazioni, eventualmente anche in forma riassuntiva, nel prospetto informativo e nella documentazione necessaria o accessoria che dovesse essere pubblicata da Nova Re; (iii) della pubblicazione di tali documenti e informazioni secondo la normativa di legge e regolamento applicabile e/o in conformità alle richieste da parte delle Autorità di Vigilanza o società di gestione del mercato.

Handwritten notes:
K
K
K
K

Milano, 22 giugno 2016

Arch. Roberto Busso
Amministratore Delegato

Handwritten signature of Roberto Busso


ALLEGATO B

Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie

Di seguito sono elencate e definite le principali metodologie valutative che potranno essere utilizzate a seconda della tipologia di Asset di riferimento.

Il metodo finanziario reddituale

La valutazione del fondo immobiliare, ad eccezione di alcuni immobili, è stata elaborata con il metodo **finanziario – reddituale (DCF)**, poiché è stato ritenuto il più adatto per il tipo di immobili presi in esame, per la loro localizzazione e per la loro destinazione d'uso.

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore reale dei cespiti in esame, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per utilizzo 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 questo generati.

Per l'elaborazione della valutazione è stato utilizzato il canone di locazione annuo in essere (**Annualized Rent**), fornito dalla Committente e relativo ai singoli contratti di locazione per ogni immobile, mentre per le porzioni sfitte è stato considerato un canone di locazione unitario di mercato (**ERV**).

Per l'elaborazione del **Market Value** vengono indicizzati i canoni attualmente percepiti per le porzioni locate e quelli di mercato per le porzioni sfitte considerando uno scenario temporale compreso tra i 12 e i 18 periodi a seconda della destinazione d'uso dell'immobile e della situazione dei contratti di locazione in essere.

Nel modello 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 (**Cap Rate**) d'uscita, adeguato per ogni singolo immobile.

Tale valore di dismissione viene a sommarsi al reddito ricavato all'ultimo periodo, per poi essere scontato al momento iniziale con un opportuno tasso di attualizzazione (**Discount Rate**) adeguato per ogni singolo immobile.

Per la determinazione del MV di seguito elenchiamo i principali *drivers* della valutazione:

I costi

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni dei quali sono costanti lungo tutta la durata del dcf, altri sono presenti solo in alcuni anni:

- Riserva per spese e manutenzione straordinaria: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- Gestione amministrativa: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- Property Tax (I.M.U. + TASI): fornita dalla Committente;
- Assicurazione: stimata da Patrigest;
- Spese di commercializzazione locazione: calcolate sul reddito lordo del primo anno;
- Spese innovazioni e migliorie nuove locazioni (Tenant Improvements): calcolate in €/Mq sulla base delle condizioni e tipologia dei vari immobili;
- Eventuali Capex: fornite dalla Committente;
- Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale.

All'ultimo periodo, cioè quando si ipotizza la cessione di ogni singolo immobile, si considerano anche le spese relative alla commercializzazione del cespite, che possono essere stimate nella misura del 2% del valore di realizzo.

Alla scadenza dei contratti di locazione, come già indicato nei costi di cui sopra, abbiamo ipotizzato di dover sostenere dei costi di miglioramento degli spazi (Tenant Improvements), al fine di locare gli spazi a nuovi conduttori; tali costi prevedono interventi di ristrutturazione leggera come ad esempio la tinteggiatura delle pareti, redistribuzione interna degli spazi, (ecc.). Per tali interventi

abbiamo stimato un costo prudenziale calcolato in €/Mq sulla base delle condizioni e sulla tipologia dei vari immobili.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla locazione delle superfici di ogni immobile.

Il canone di locazione è stato fornito, per le porzioni locatate dalla Committente ed è relativo ai singoli contratti di locazione in essere per ogni singolo immobile. Per le porzioni attualmente sfittite è stato considerato un canone di locazione di mercato.

L'andamento dei flussi di cassa adotta le seguenti puntualizzazioni:

- Continuità di percepimento dei canoni relativi agli spazi in locazione, con andamento allineato al recupero dell'inflazione;
- Tutti i flussi sono stati imputati al momento del loro generarsi;
- A fini prudenziali i canoni contrattuali sono aumentati annualmente del 75% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo;
- I canoni di mercato sono aumentati del 100% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo sino al momento in cui non vengono applicati su una nuova locazione, dopo di che cresceranno nuovamente del 75% dell'indice ISTAT;

I tassi

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:

- **tasso di attualizzazione o di sconto (wacc)**
- **tasso di capitalizzazione del reddito al momento del disinvestimento finale (exit cap rate)**

Quantificati, quindi, i redditi operativi annuali, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi di ogni periodo, si è proceduto a calcolare, con il tasso di sconto assunto, i valori attualizzati all'inizio del primo periodo. La somma dei ricavi scontati all'attualità relativi a tutti i periodi dello scenario corrisponde al *Market Value* di ogni singolo immobile del portafoglio.

Il metodo della trasformazione

Questo metodo, detto anche del "valore di trasformazione", viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione o attualmente in trasformazione. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso. Il criterio del costo di trasformazione viene utilizzato spesso per esprimere giudizi di convenienza economica relativi a interventi di recupero del patrimonio esistente, ma si presta ad essere impiegato come giudizio estimativo mirato a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato.

Il metodo della trasformazione con DCF (MODELLO DI TRASFORMAZIONE)

Questa metodologia estimativa si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (sviluppo immobiliare) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata, convertendo i flussi di cassa imputati al momento del loro generarsi nel valore attuale netto (VAN) o *Net Present Value (NPV)* dell'area tramite una procedura di sconto finanziario. Anche in questo caso il modello simula le assunzioni di un tipico investitore, che mira a ricevere un soddisfacente saggio di ritorno dell'investimento.

In particolare, il modello si articola in uno schema di flussi di cassa con entrate (ricavi) ed uscite (costi) relativi al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti costi per la costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori e altri costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d'uso (residenziale,

industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi). Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

Di seguito elenchiamo i principali drivers utilizzato per la valutazione:

I costi

La trasformazione dell'asset determina dei costi, alcuni costanti ed altri attinenti a periodi specifici:

Costi diretti (hard cost)

- Costi di costruzione: opportunamente stimati sulla base delle tipologie e destinazioni d'uso previste sulla scorta di analoghe e recenti realizzazioni o sulla base di prezzari ufficiali (es. DEI - Tipografia del Genio Civile).

Costi indiretti (soft cost)

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (se dovuti): forniti dalla Committenza
- Contributo al costo di costruzione (se dovuto): fornito dalla Committenza;
- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudo: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi dovuti a eventi imprevisi: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi di promozione commerciale: stimati come percentuale sui ricavi potenziali;
- Commissioni di vendita: stimati come percentuale sul valore di vendita;
- Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

I ricavi

I ricavi sono generati dalla vendita delle unità immobiliari realizzate o ristrutturate sulla base di un arco temporale stimato. I valori unitari di vendita vengono applicati su superfici commerciali stimate da Patrigest partendo dalla SUL/SLP restituita.

I tassi

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa da scontare all'attualità con un opportuno fattore di attualizzazione o tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale (WACC).

Market Comparison Approach (Sintetico Comparativo)

Questa metodologia di valutazione ha come obiettivo quello di determinare la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Handwritten note: $\frac{1}{1+r}$



Il costo di ricostruzione a nuovo – CRN

Per valore al costo di ricostruzione si intende il costo necessario alla ricostruzione dell'immobile, nel totale rispetto delle superfici, delle volumetrie delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche e del livello di finiture delle singole porzioni immobiliari.

Il valore viene determinato applicando un costo parametrico unitario (€/mq) alla superficie edificata dell'immobile.

Il costo parametrico unitario (€/mq) rappresenta il costo medio necessario alla costruzione di un fabbricato cielo terra; tale costo medio considera il fabbricato nella sua interezza, di conseguenza il valore espresso considera tutte le diverse destinazioni d'uso che costituiscono l'immobile.

Il costo parametrico applicato alla superficie edificata virtualizzata è stato desunto, immobile per immobile, sulla base dell'esperienza dei tecnici Patrigest ed in funzione della tipologia, delle caratteristiche architettoniche e del livello di finiture.

Come termine di riferimento, per la determinazione del costo parametrico, è stato considerato il manuale dei "Prezzi e Tipologie Edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano.

Il metodo dei valori agricoli medi

Tale metodo, utilizzato per la valutazione di aree non edificabili, tiene conto del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura presente nella zona fondo.

Il valore agricolo medio di riferimento è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente (fonte: Agenzia delle Entrate).

In alternativa, per alcuni tipi di colture, è possibile utilizzare come fonte la banca dati dei beni fondiari INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria).

Nota Metodologica

In alcuni casi, se l'immobile risulta sfitto e si ipotizza di andare a mercato, bisogna prevedere:

- STEP UP: incentivi per la locazione dello spazio ad un unico conduttore (monotenant);
- TAKE UP: assorbimento di varie unità a molteplici conduttori (pluritenant).

Il periodo di tempo considerato viene indicato nella scheda descrittiva presente nell'Allegato 3.

Approfondimento Variabili Finanziarie

Inflazione

Il Tasso di Inflazione interviene nella valutazione per l'indicizzazione dei canoni contrattuali e nel calcolo del *Cap Rate*.

Per quanto riguarda l'indicizzazione dei canoni, il dato applicato per il primo periodo di valutazione è l'ultimo dato ufficiale disponibile come variazione anno su anno del tasso di inflazione:

- Tasso utilizzato 1° periodo → Inflazione: 0,00%
(ultimo dato disponibile FOI - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati Generale al netto dei tabacchi - Aprile-16 / Aprile-15).

Il dato applicato per l'indicizzazione dei canoni dal terzo periodo di valutazione in poi, è invece il tasso di variazione medio degli ultimi dieci anni:

- Tasso utilizzato a Regime → Inflazione: 1,50%
(variazione media ultimi dieci anni del FOI - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati Generale al netto dei tabacchi - Aprile-16 / Aprile-06).

Infine, per il secondo periodo di valutazione il dato applicato è la media aritmetica tra il *Tasso 1° Periodo* e il *Tasso a Regime*.

- Tasso utilizzato 2° Periodo → Inflazione: 0,75%

In particolare l'applicazione dei suddetti indici interviene secondo i seguenti parametri:

- A fini prudenziali, i canoni contrattuali vengono aumentati annualmente del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo;
- I canoni di mercato sono aumentati del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo sino al momento in cui non vengono applicati su una nuova locazione, dopo di che cresceranno nuovamente del 75% dell'indice ISTAT.

Il dato applicato nel calcolo del *Cap Rate* verrà illustrato in seguito nel capitolo dedicato.

Discount Rate

Il tasso assunto per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi è rappresentato dal *Weighted average cost of capital (WACC)*, ovvero dal costo medio del capitale ponderato per il peso specifico delle due componenti di copertura finanziaria del capitale investito: capitale di credito (mezzi di terzi) e capitale azionario (mezzi propri). La formula standard per il WACC è:

$$WACC = Kd (D/D+E) + Ke (E/D+E)$$

dove:

E = Equity

D = Debt

E + D = Capitale investito.

Kd = Costo del Debito

Ke = Costo dell'Equity

Struttura Finanziaria

Il principio di ordinarietà ha indotto Patrigest a considerare una struttura finanziaria composta nel seguente modo:

- Mezzi propri: 50%;
- Mezzi di Terzi: 50%.

Costo del Debito e Costo dell'Equity

In particolare, nello sviluppo dei calcoli, il costo dell'equity "Ke" e il costo del debito "Kd" sono stati determinati dalla combinazione dei seguenti fattori:

$$Ke = (1+Risk Free) * (1+Risk Premium) - 1$$

$$Kd = (1+IRS) * (1+SPREAD) - 1$$

dove:

Risk Free = Rendimento a medio/lungo termine dei Titoli privi di rischio;

Risk Premium = rischio specifico dell'immobile oggetto di valutazione;

EURIRS = tasso a medio-lungo termine solitamente alla base dei finanziamenti concessi dagli Istituti di Credito;

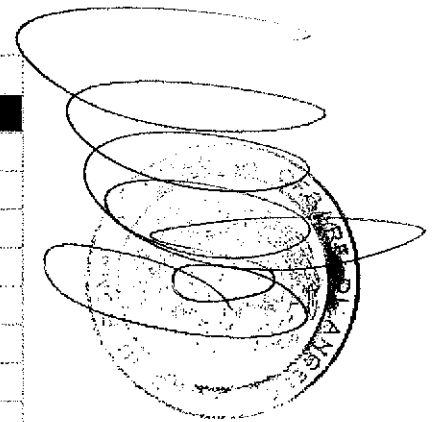
SPREAD = margine di guadagno dell'istituto di Credito;

Risk Free

Per la determinazione del *Risk Free* è stata calcolata la media dei rendimenti lordi giornalieri dei BTP degli ultimi 12 mesi (Fonte: Bloomberg). Nella tabella sotto, vengono riportati i rendimenti medi dei BTP a 5¹, 10², 15³, 20⁴ e 30⁵ anni e di conseguenza i rendimenti medi a 12, 18 e 25 anni.

La media degli ultimi dodici mesi disponibili alla data di valutazione (Aprile 2015 – Maggio 2016), fornisce i seguenti valori:

BTP 30/06/2016		
Ultimi 12 mesi	Dati	Totale %
Apr 15 - Mag 16	Media 5 anni	0,66
	Media 10 anni	1,66
	Media 15 anni	2,11
	Media 20 anni	2,40
	Media 30 anni	2,72
	Media 12 anni	1,88
	Media 18 anni	2,25
	Media 25 anni	2,56



¹ Italy Govt Bonds 5 Year Gross Yield - GBTPGR5:IND
² Italy Govt Bonds 10 Year Gross Yield - GBTPGR10:IND
³ Italy Govt Bonds 15 Year Gross Yield - GBTPGR15:IND
⁴ Italy Govt Bonds 20 Year Gross Yield - GBTPGR20:IND
⁵ Italy Govt Bonds 30 Year Gross Yield - GBTPGR30:IND

Risk Premium

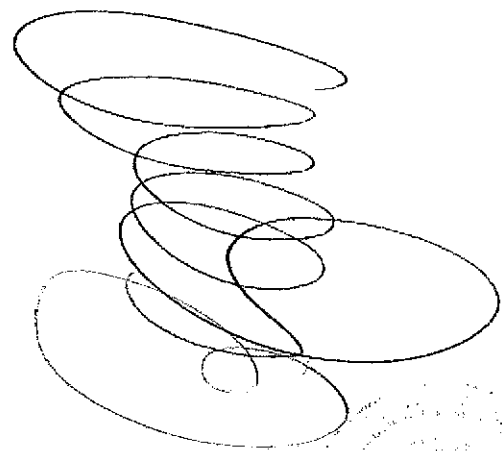
La determinazione del *Risk Premium*, che misura il rischio specifico dell'immobile oggetto di valutazione, avviene attraverso l'approccio *Build up*, combinando le singole voci di rischio sistematico attribuibili ad un immobile (Location, Stato Locativo e Caratteristiche del Cespite). In particolare, il rischio specifico viene elaborato in funzione di 3 variabili principali (Rischi di I° livello), che emergono dalla combinazione di una serie di "n" variabili secondarie (Rischi di II° livello).

Per completezza, si riporta di seguito l'elenco delle variabili di primo e secondo livello considerate nel processo analitico di costruzione del *Risk Premium*:

- **Location (I° Livello)**
 - *City Size (II° Livello);*
 - *Posizione: centro, semicentro, periferia, hinterland (II° Livello);*
 - *Qualità dei servizi di zona (II° Livello);*
 - *Accessibilità (II° Livello);*
- **Stato Locativo (I° Livello):**
 - *Livello di Occupancy (II° Livello);*
 - *Vacancy di riferimento del mercato (II° Livello);*
 - *Passing Rent vs Erv (II° Livello);*
 - *Scadenze Contrattuali (II° Livello);*
- **Caratteristiche Intrinseche dell'Immobile (I° Livello):**
 - *Stato Di Manutenzione (II° Livello);*
 - *Fungibilità (II° Livello);*
 - *Destinazione d'uso (II° Livello);*
 - *Classe Dimensionale (II° Livello);*

La costruzione del *Risk Premium* nel *Metodo della Trasformazione* segue invece il seguente schema:

- **Location (1° Livello)**
 - *City Size (II° Livello);*
 - *Posizione: centro, semicentro, periferia, hinterland (II° Livello);*
 - *Qualità dei servizi di zona (II° Livello);*
 - *Collegamenti(II° Livello);*
- **Mercato (1° Livello)**
 - *IPM – Vacancy di riferimento (II° Livello);*
 - *Rischio Urbanistico (II° Livello);*
 - *Trend di Zona (II° Livello);*
 - *Lotti o unico sviluppo(II° Livello);*
 - *Rating sviluppatore (II° Livello);*
- **Area Sviluppo (1° Livello)**
 - *SLP totale (II° Livello);*
 - *Contesto ambientale urbano (II° Livello);*
 - *Fungibilità (II° Livello);*
 - *Efficienza (II° Livello);*



EURIRS

Come per la determinazione del *Risk Free*, anche per l'IRS è stato considerato il valore medio dei tassi giornalieri degli ultimi dodici mesi a 5, 10, 15, 20 e 30 anni e di conseguenza il valori medi a 12, 18 e 25 anni. La media degli ultimi dodici mesi (Aprile 2015 – Maggio 2016), fornisce i seguenti valori:

EURIRS 30/06/2016		
Ultimi 12 mesi	Dati	Totale %
Apr 15 - Mag 16	Media 5 anni	0,27
	Media 10 anni	0,83
	Media 15 anni	1,16
	Media 20 anni	1,30
	Media 30 anni	1,34
	Media 12 anni	1,00
	Media 18 anni	1,23
	Media 25 anni	1,32

SPREAD

Per la determinazione dello Spread, considerata l'impossibilità di reperire dati puntuali dai data provider economico-finanziari, oltre alle dovute considerazioni sulle condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), la scelta del tasso è riconducibile al fatto che il costo del capitale di debito debba essere, per assunto valutativo, superiore al *Risk Free*.

Cap Rate

Il Gross Cap Rate rappresenta la relazione tra il Margine Operativo Lordo (MOL) annuale generato da un immobile e il valore dell'immobile stesso. La scarsità di transazioni e trasparenza sulle operazioni immobiliari del mercato italiano, hanno indotto Patrigest a sviluppare un approccio analitico per la determinazione del tasso di capitalizzazione, piuttosto che stimare questo dato con il metodo comparativo.

La metodologia alla base di tale approccio è allineata al processo decisionale di un investitore ordinario e tiene conto del fatto che il tasso di capitalizzazione esprime il livello di rischio/rendimento legato all'immobile oggetto di valutazione al momento del disinvestimento finale.

In particolare, la scelta del saggio è stata determinata attraverso un processo quali-quantitativo definibile come "*Build up approach*", combinando il tasso di rendimento reale nel lungo periodo delle attività prive di rischio (*Risk Free_Exit*) con il rischio specifico previsionale al momento del disinvestimento finale (*Adjusted Risk Premium*). Di seguito lo sviluppo del calcolo:

$$\text{CAP RATE} = ((1 + \text{Risk Free_Exit}) / (1 + \text{Inflazione_Exit})) * (1 + \text{Adjusted Risk Premium}) - 1$$

dove:

Risk Free_Exit = Rendimento a lungo termine dei Titoli privi di rischio;

Adjusted Risk Premium = rischio specifico dell'immobile oggetto di valutazione al momento del disinvestimento finale;

Risk Free_Exit

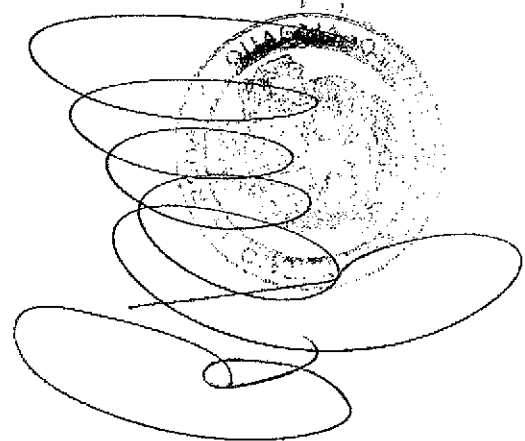
Il tasso Risk Free utilizzato nella costruzione del Cap Rate è quello a scadenza più lunga tra quelli disponibili (per la metodologia di stima si rimanda a quanto sopra):

- Tasso utilizzato → Risk Free: 2,72% (rendimento medio a 30 anni);

Inflazione_Exit

Il dato applicato nella costruzione del Cap rate è il tasso di variazione medio ultimi dieci anni (rappresentativo del lungo periodo):

- Tasso utilizzato → Inflazione Exit: 1,50%;
(variazione media ultimi dieci anni del FOI - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati Generale al netto dei tabacchi - Aprile-16 / Aprile -06)



Adjusted Risk Premium

La determinazione dell'*Adjusted Risk Premium*, che misura il rischio specifico dell'immobile oggetto di valutazione alla data del disinvestimento, avviene attraverso la stessa metodologia utilizzata per la determinazione del *Risk Premium*. La differenza tra le due voci è legata alla necessità di capitalizzare il canone solitamente a mercato dell'ultimo periodo di valutazione. Al fine di normalizzare, nei limiti del possibile, le caratteristiche degli immobili in funzione del canone di mercato, si assume quindi che l'immobile risulti *Full Let* e locato a canoni di mercato, nonché lo stato manutentivo risulti *Ottimo/Ristrutturato*.

ALLEGATO C

Andamento del Mercato Immobiliare

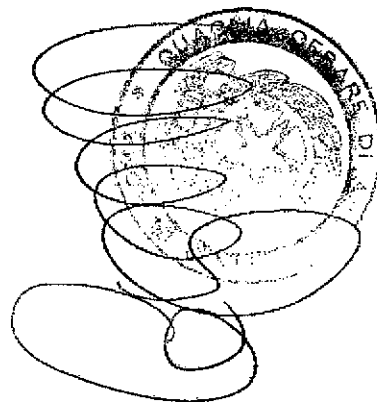
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso residenziale

L'andamento dei volumi di compravendita del settore residenziale ha segnato una chiara inversione di tendenza a partire dal 2007 dopo un decennio di decisa crescita iniziato nel 1997 e conclusosi nel 2006, anno in cui le compravendite hanno raggiunto il massimo storico di 869.308, con un incremento del 75% circa rispetto al '96.

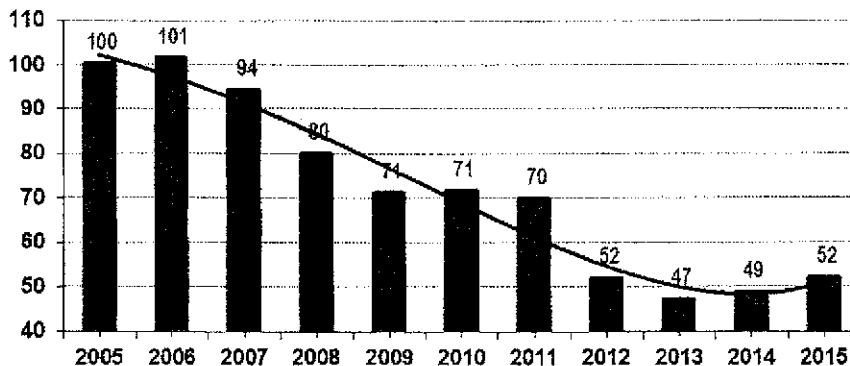
La contrazione del mercato residenziale si è accentuata nel 2008, con un calo medio del 15% circa rispetto al 2007. Nel 2009 il mercato, con 609.456 transazioni, ha seguito lo stesso trend negativo con una diminuzione dell'11%. Flebili segnali di ripresa si sono registrati nel 2010, anno in cui le compravendite hanno conseguito una minima crescita (+0,4%) per la prima volta dal 2006, per poi calare nuovamente durante il corso del 2011 (-2,2%) e soprattutto del 2012 (-25,8%). Nel 2013 si è registrata una riduzione del tasso negativo (-9,2%), seguita da una nuova crescita nel 2014 (+3,6%) e nel 2015 (+6,5%).

Handwritten signature

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2005- 2015)												
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
STOCK	Vol. Ass.	31.190.815	31.190.815	31.190.815	31.767.461	32.233.852	32.648.263	33.173.657	33.173.657	33.709.645	33.709.645	33.606.141
	Var. %	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	1,5%	1,3%	1,6%	0,0%	1,6%	0,0%	0,3%
NTN	Vol. Ass.	856.476	869.308	808.827	664.034	609.456	611.878	598.224	444.016	403.124	417.524	444.636
	Var. %	3,7%	1,3%	-7,0%	-15,4%	-10,9%	0,4%	-2,2%	-25,8%	-9,2%	3,6%	6,5%
IMI	Vol. Ass.	2,8%	2,8%	2,6%	2,2%	1,9%	1,3%	1,8%	1,3%	1,2%	1,2%	1,3%
	Var. %	3,7%	1,3%	-7,0%	-17,0%	-12,2%	-0,9%	-3,8%	-25,8%	-10,7%	3,6%	6,2%



ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2005 - 2015)



Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Per quanto riguarda i tassi tendenziali annui, nel primo trimestre 2015, complessivamente la variazione è stata del -3%, rispetto al Q1 2014.

Tale variazione, come viene precisato dall'Agenzia del Territorio, va letta con cautela: i volumi delle compravendite osservati nel IV trimestre del 2013 e nel I trimestre del 2014 possono essere stati influenzati dall'entrata in vigore, a partire dal 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari. Tale disciplina, normalmente più vantaggiosa può avere per questo indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento del I trimestre 2014.

In particolare si segnala un ricalcolo, da -8% a -4,8% nel IV trimestre 2013 e da -3% a +0,8% nel I trimestre 2015, da +4,1% a +0,1% nel I trimestre 2014 e da +7,1% a +3,5% nel IV trimestre 2014.

A livello territoriale, senza considerare il ricalcolo, nel Q1 2015, le variazioni sono state negative sia per i capoluoghi (-4,5%), che per i non capoluoghi (-2,2%). La variazione negativa maggiore è stata registrata nei capoluoghi del Centro (-9,5%), seguita da quelli del Nord (-4,4%). Per quanto riguarda i non capoluoghi, si segnala il -5,0% dei comuni del Centro. L'unico dato positivo riguarda i capoluoghi del Sud (+2,3%).

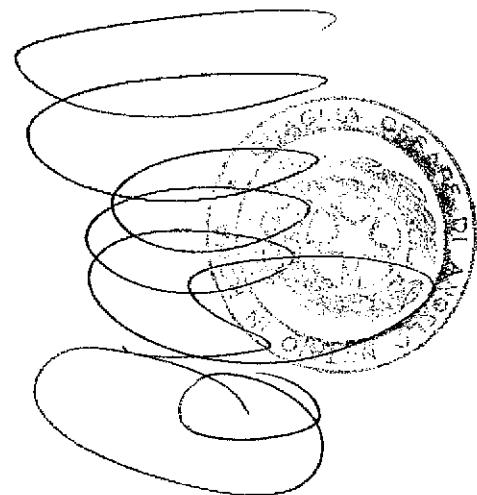
Nel secondo trimestre 2015, complessivamente la variazione è stata del +8,2%, rispetto al Q2 2014. A livello territoriale, nel Q2 2015, le variazioni sono state positive sia per i capoluoghi (+9,6%), che per i non capoluoghi (+7,5%). La variazione positiva maggiore è stata registrata nei capoluoghi del Nord (+10,8%), seguita da quelli del Sud (+10%). Per quanto riguarda i non capoluoghi, si segnala il +10% dei comuni del Nord.

Nel terzo trimestre 2015, complessivamente la variazione è stata del +10,8%, rispetto al Q3 2014. A livello territoriale, le variazioni sono state positive sia per i capoluoghi (+12,2%), che per i non capoluoghi (+10%). La variazione positiva maggiore è stata registrata nei capoluoghi del Nord (+15,5%), seguita da quelli del Sud (+10,4%). Per quanto riguarda i non capoluoghi, si segnala il +12,5% dei comuni del Centro e il +11,8% di quelli del Nord.

Nel quarto trimestre 2015, complessivamente la variazione è stata del +9,4%, rispetto al Q4 2014. A livello territoriale, le variazioni sono state positive sia per i capoluoghi (+10,9%), che per i non capoluoghi (+8,7%). La variazione positiva maggiore è stata registrata nei capoluoghi del Nord e nei non capoluoghi del centro (+11,5%). Seguono i capoluoghi del Centro (+10,7%) e i non capoluoghi del Nord (+10,1%).

Durante il corso del primo trimestre 2016, si è rilevata una variazione complessiva del +20,6%, rispetto al Q1 2015. A livello territoriale, le variazioni sono state positive sia per i capoluoghi (+22,9%), che per i non capoluoghi (+19,4%). La variazione positiva maggiore è stata registrata nei capoluoghi del Nord e nei non capoluoghi del centro (+29%). Seguono i non capoluoghi del Nord (+21,8%) e i non capoluoghi del Centro (+19,8%).

Handwritten signature

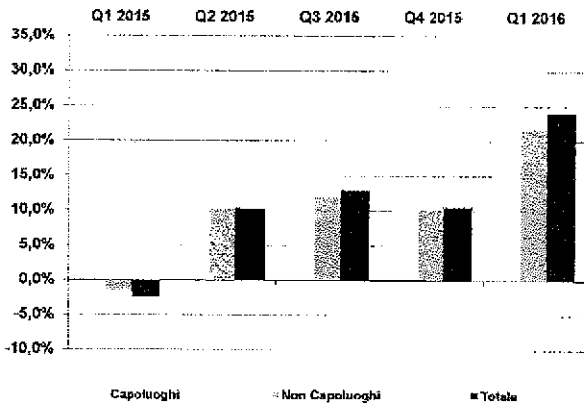


COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE										
MACRO AREE (I QTR 14 - I QTR 16)										
Livello territoriale		Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016
NORD	Capoluoghi	16.071	17.755	14.727	18.487	15.383	19.665	17.003	20.617	19.813
	Non Capoluoghi	33.474	37.935	33.073	41.918	32.955	41.747	36.972	46.146	40.151
	Totale	49.545	55.690	47.800	60.405	48.338	61.412	53.974	66.763	59.964
CENTRO	Capoluoghi	10.631	11.137	9.728	11.960	9.616	11.981	10.584	13.245	11.253
	Non Capoluoghi	11.147	12.043	10.345	12.690	10.586	12.673	11.634	14.148	12.680
	Totale	21.778	23.181	20.073	24.650	20.202	24.653	22.218	27.393	23.933
SUD	Capoluoghi	7.490	8.003	7.373	8.513	7.660	8.802	8.139	9.332	9.037
	Non Capoluoghi	19.634	20.774	19.643	22.975	19.276	21.656	20.774	24.066	22.201
	Totale	27.124	28.776	27.016	31.488	26.936	30.457	28.912	33.398	31.238
ITALIA	Capoluoghi	34.192	36.895	31.827	38.959	32.639	40.448	35.725	43.193	40.102
	Non Capoluoghi	64.255	70.752	63.061	77.583	62.816	76.075	69.380	84.360	75.032
	Totale	98.446	107.647	94.888	116.543	95.455	116.523	105.105	127.553	115.135

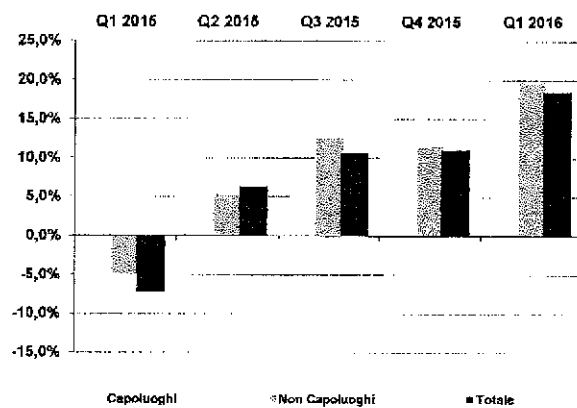
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO										
MACRO AREE (I QTR 14 - I QTR 16)										
Livello territoriale		Δ Q1 14/13	Δ Q2 14/13	Δ Q3 14/13	Δ Q4 14/13	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15
NORD	Capoluoghi	8,7%	4,7%	5,7%	12,5%	-4,4%	10,8%	15,5%	11,5%	29,0%
	Non Capoluoghi	2,9%	-2,5%	3,8%	5,5%	-1,5%	10,0%	11,8%	10,1%	21,8%
	Totale	4,7%	-0,3%	4,4%	7,6%	-2,5%	10,3%	12,9%	10,5%	24,1%
CENTRO	Capoluoghi	17,4%	2,3%	8,9%	14,6%	-8,5%	7,6%	8,8%	10,7%	17,0%
	Non Capoluoghi	4,8%	1,2%	0,7%	4,8%	-5,0%	5,2%	12,5%	11,5%	19,8%
	Totale	10,6%	1,7%	4,5%	9,3%	-7,2%	6,4%	10,7%	11,1%	18,5%
SUD	Capoluoghi	-1,3%	-4,5%	6,8%	8,6%	2,3%	10,0%	10,4%	9,6%	18,0%
	Non Capoluoghi	-1,6%	-4,1%	2,5%	3,3%	-1,8%	4,2%	5,8%	4,7%	15,2%
	Totale	-1,5%	-4,2%	3,6%	4,7%	-0,7%	5,8%	7,0%	6,1%	15,0%
ITALIA	Capoluoghi	8,8%	1,9%	6,9%	12,2%	-4,5%	9,6%	12,2%	10,9%	22,9%
	Non Capoluoghi	1,8%	-2,4%	2,8%	4,7%	-2,2%	7,5%	10,0%	8,7%	19,4%
	Totale	4,1%	-1,0%	4,2%	7,1%	-3,0%	8,2%	10,8%	9,4%	20,6%

Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

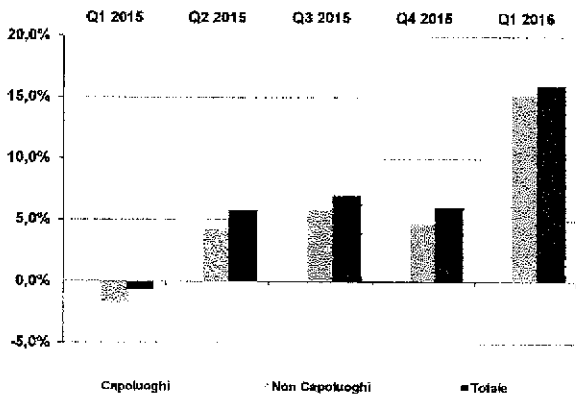
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO
NORD (Q1 2015 - Q1 2016)



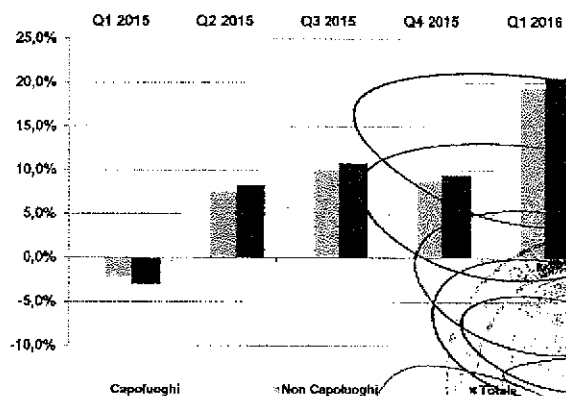
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO
CENTRO (Q1 2015 - Q1 2016)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO
SUD (Q1 2015 - Q1 2016)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO
ITALIA (Q1 2015 - Q1 2016)



Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Nella successiva analisi vengono prese in considerazione le principali città italiane e le relative province.

Guardando i dati trimestrali, nel I trimestre 2015, si sono rilevate flessioni nei Comuni di Genova (-18,9%), Roma (-11,3%), Torino (-9,4%), Firenze (-1%) e Bologna (-0,1%). D'altro canto, si sono osservate crescite nei Comuni di Palermo (+11,4%), Napoli (+3,7%) e Milano (+2%).

Nel II trimestre 2015, si sono rilevate crescite in tutte le otto grandi città capoluogo: Torino (+16,3%), Palermo (+16,1%), Firenze (+11,8%), Milano (+9,2%), Roma (+5%), Genova (+4,4%), Bologna (+3,2%) e Napoli (+0,7%). Anche nel III trimestre 2015, si sono rilevate variazioni positive in tutte le otto grandi città capoluogo: Napoli (+21,2%), Milano (+18,2%), Torino (+15,7%), Firenze (+14,1%), Palermo (+9,2%), Bologna (+6,1%), Genova (+5,6%) e Roma (+4,6%).

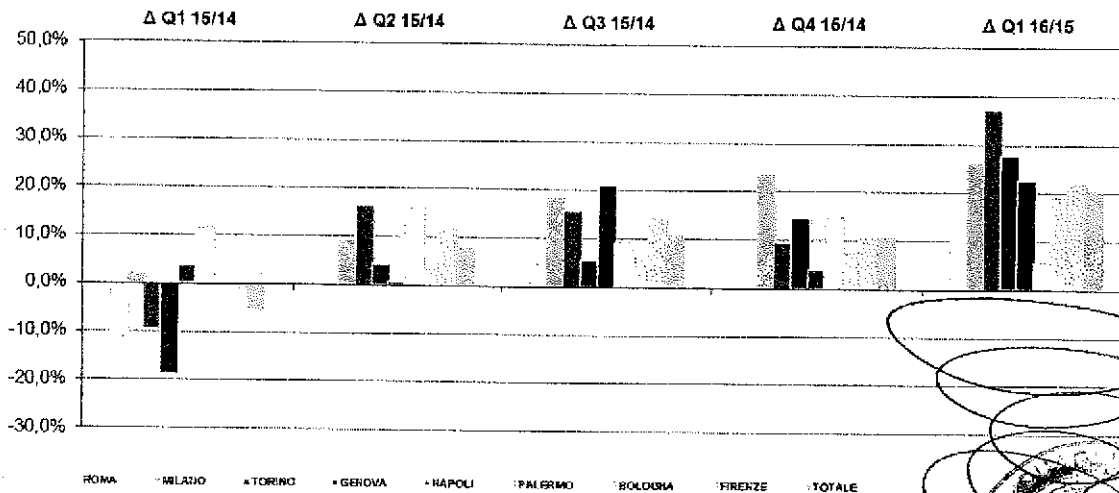
Nel corso del IV trimestre del 2015, si è rilevata una variazione del +10,8%. Nel dettaglio, si sono rilevate variazioni positive in tutti gli otto grandi capoluoghi: Milano (+23,6%), Palermo (+14,8%), Genova (+14,7%), Firenze (+10,3%), Torino (+9,6%), Bologna (+7,3%), Roma (+4,5%) e Napoli (+3,9%).

Nel I trimestre 2016 si sono rilevate variazioni positive in tutte le otto grandi città capoluogo: Torino (+37,2%), Genova (+27,8%), Milano (+26%), Napoli (+22,8%), Firenze (+21,7%), Bologna (+19,3%), Roma (+12,5%) e Palermo (+5,5%). La variazione complessiva è stata del +20,7%.

La seguente tabella riporta quindi l'andamento del numero di transazioni immobiliari residenziali per le principali città italiane e le relative province.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2015 - Q1 2016)						COMPARTO RESIDENZIALE -TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTA' (Q1 2015 - Q1 2016)				
Città	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15
ROMA	5.837	7.339	6.340	7.839	8.564	-11,3%	5,0%	4,6%	4,5%	12,5%
MILANO	3.814	4.740	4.108	5.373	4.804	2,0%	9,2%	18,2%	23,6%	26,0%
TORINO	2.075	2.740	2.268	2.679	2.847	-9,4%	16,3%	15,7%	9,6%	37,2%
GENOVA	1.149	1.428	1.264	1.557	1.468	-18,9%	4,4%	5,6%	14,7%	27,8%
NAPOLI	1.290	1.477	1.370	1.596	1.584	3,7%	0,7%	21,2%	3,9%	22,8%
PALERMO	1.027	1.189	991	1.184	1.084	11,4%	16,1%	9,2%	14,8%	5,5%
BOLOGNA	1.021	1.192	1.039	1.250	1.218	-0,1%	3,2%	6,1%	7,3%	19,3%
FIRENZE	873	1.122	975	1.157	1.063	-1,0%	11,8%	14,1%	10,3%	21,7%
TOTALE	17.086	21.226	18.355	22.836	20.632	-5,6%	7,8%	10,8%	10,8%	20,7%

**COMPARTO RESIDENZIALE -TASSO TENDENZIALE ANNUO
PRINCIPALI CITTA' (Q1 2015 - Q1 2016)**



Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Nel corso del I trimestre del 2015, a livello nazionale, si è rilevata una variazione del -2,4%; nel dettaglio, si sono osservati cali nelle provincie di Genova (-12,3%), Palermo (-6,4%), Torino (-5,8%), Roma (-5,5%) e Milano (-2,9%). Sono invece state registrate crescite nelle provincie di Bologna (+7,4%), Napoli (+4,3%) e Firenze (+3%).

Nel II trimestre del 2015, si è rilevata una variazione complessiva del +9,2%, con variazioni positive in tutte le otto principali Province: Milano (+16,4%), Bologna (+13,9%), Genova (+13,7%), Firenze (+10,3%), Napoli (+5,5%), Palermo (+4,1%), Roma (+3%) e Torino (+2,2%).

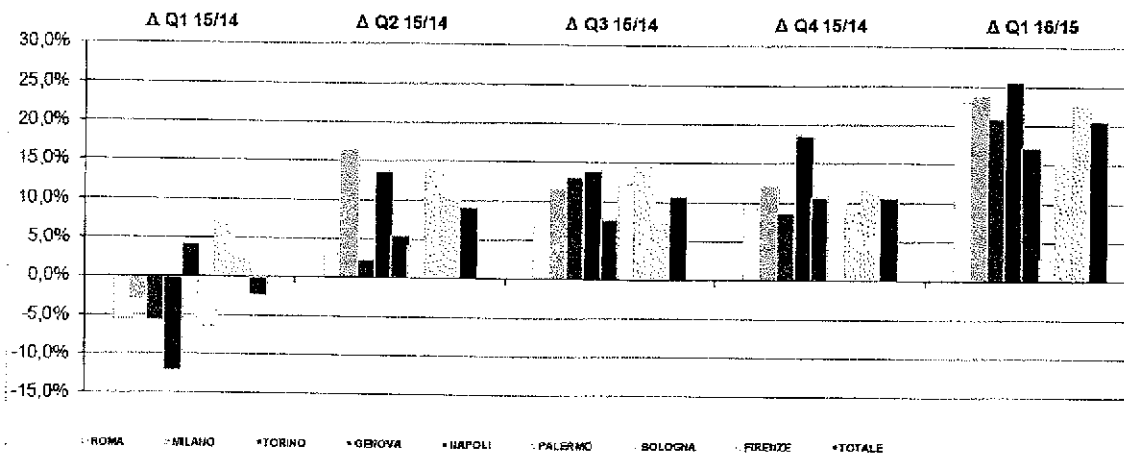
Nel III trimestre del 2015, si è rilevata una variazione complessiva del +10,7%, con crescite in tutte le otto principali Province: Bologna (+14,4%), Genova (+14%), Torino (+13,1%), Palermo (+12,3%), Milano (+11,6%), Napoli (+7,8%), Firenze (+7,2%) e Roma (+6,7%).

Nel IV trimestre del 2015, si è rilevata una variazione complessiva del +10,8%, con variazioni positive in tutte le otto principali Province: Genova (+18,6%), Milano (+12,1%), Firenze (+11,7%), Palermo (+11,2%), Napoli (+10,7%), Roma (+9,2%), Bologna (+8,8%) e Torino (+8,7%).

Anche nel corso del I trimestre del 2016 si sono rilevate crescite in tutte le otto principali provincie: Genova (+25,6%), Milano (+24%), Roma (+23%), Firenze (+23%), Torino (+20,8%), Napoli (+17,3%), Bologna (+15,1%) e Palermo (+2,7%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2015 - Q1 2016)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2015 - Q1 2016)				
Provincia	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15
ROMA	2.594	3.089	2.690	3.353	3.191	-5,5%	3,0%	6,7%	9,2%	23,0%
MILANO	5.264	7.060	5.833	7.349	6.528	-2,9%	16,4%	11,8%	12,1%	24,0%
TORINO	2.580	3.291	2.860	3.621	3.117	-5,8%	2,2%	13,1%	8,7%	20,8%
GENOVA	519	650	626	794	652	-12,3%	13,7%	14,0%	18,6%	25,6%
NAPOLI	1.989	2.238	1.866	2.490	2.334	4,3%	5,6%	7,8%	10,7%	17,3%
PALERMO	820	873	831	978	842	-6,4%	4,1%	12,3%	11,2%	2,7%
BOLOGNA	1.229	1.455	1.344	1.688	1.414	7,4%	13,9%	14,4%	8,8%	15,1%
FIRENZE	1.008	1.235	1.057	1.367	1.240	3,0%	10,3%	7,2%	11,7%	23,0%
TOTALE	16.004	19.892	17.107	21.641	19.315	-2,4%	9,2%	10,7%	10,8%	20,7%

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO
PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2015 - Q1 2016)



Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Focus su Milano

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Residenziale del Comune di Milano, nel periodo 2004-2015, presenta una media pari a 19.621 transazioni, con una fase lievemente decrescente negli ultimi otto periodi analizzati (2015 su 2008: -5%).

Nel 2015 la variazione delle transazioni nel comune (pari a 13,4%) è superiore ai dati provinciali (11,2%), superiore alla variazione registrata dai dati regionali (9,0%) e superiore alla variazione registrata dai dati nazionali (6,5%).

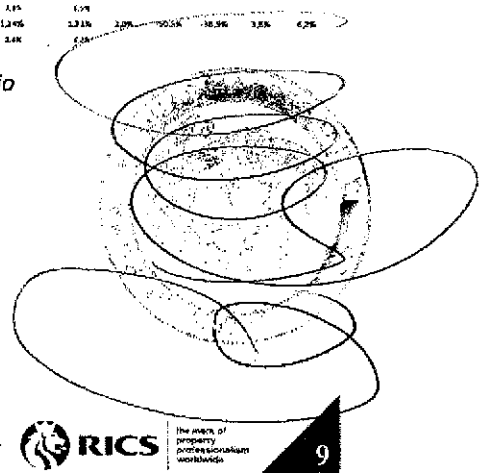
Per quanto riguarda l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), il valore medio nel periodo 2004-2015 è pari a 2,53%.

Invece, lo Stock di unità immobiliari registra una crescita media annua del 0,55% nel periodo 2004-

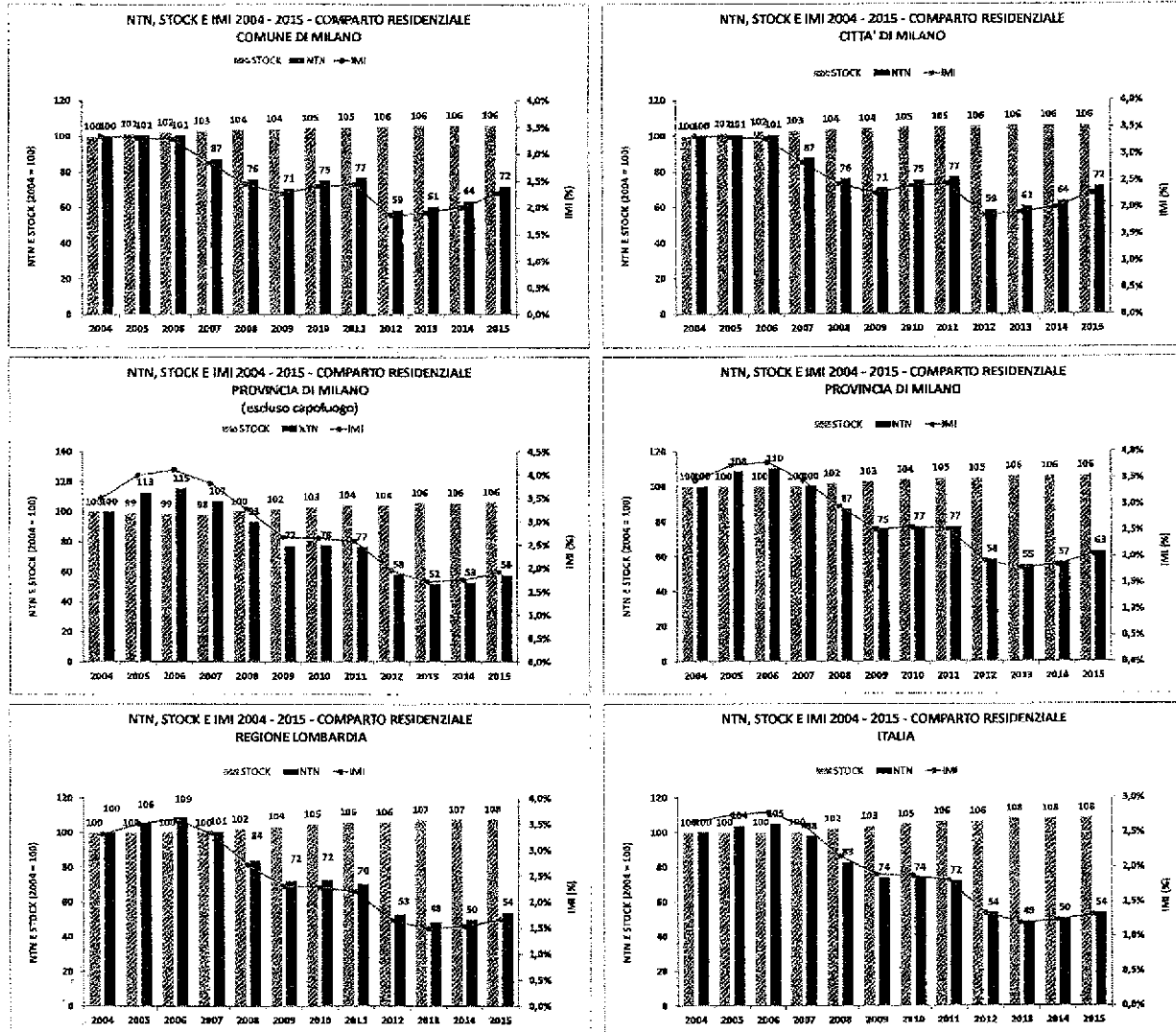
*Per il mercato di Milano
il valore medio è pari a 19.621 transazioni
con una fase lievemente decrescente negli ultimi otto periodi analizzati (2015 su 2008: -5%)*

Ambito Territoriale	MERCATO RESIDENZIALE											STATISTICHE						
	2004	2005	2006	2007	2008	2008	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Media (t)	Δ '04-'05	Δ '05-'06	Δ '06-'07	Δ '07-'08	
MILANO																		
STOCK	Val. Ass.	748.837	759.822	796.815	771.852	777.257	790.756	793.002	788.645	790.411	791.244	795.128	796.130					
	% M.		1,3%	0,9%	0,7%	0,4%	0,4%	0,6%	0,3%	0,2%	0,2%	0,3%	0,5%	0,3%	0,3%			
NTN	Val. Ass.	74.886	85.330	25.227	13.843	18.207	17.655	18.943	19.182	16.645	15.140	15.890	18.095	19.621	-27,8%	-5,0%	5,0%	33,4%
	% M.		0,1%	0,0%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,1%				
IM	Val. Ass.	3,21%	3,21%	3,28%	2,83%	2,24%	2,26%	2,40%	2,45%	1,95%	1,91%	2,00%	2,27%					
	% M.		-4,4%	-4,9%	-5,7%	-10,8%	-7,3%	0,7%	1,5%	-2,0%	-2,8%	-0,8%	0,6%					
PROVINCIA DI MILANO																		
STOCK	Val. Ass.	2.053.944	2.020.344	2.002.944	2.021.944	1.985.151	2.052.708	2.074.408	1.997.997	2.007.997	1.125.934	1.273.834	1.330.921					
	% M.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%				
NTN	Val. Ass.	44.996	74.838	75.959	66.966	60.072	51.710	53.068	51.997	40.181	37.912	19.164	41.542	58.616	-34,3%	-17,3%	2,6%	11,7%
	% M.		0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%				
IM	Val. Ass.	2,44%	3,73%	3,79%	3,44%	2,55%	2,34%	2,33%	2,37%	1,83%	1,78%	1,44%	2,04%					
	% M.		0,4%	0,4%	0,2%	-0,2%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,6%	-0,6%	-1,0%	-0,6%					
REGIONE DEL LIGURIO																		
STOCK	Val. Ass.	1.255.327	1.244.112	1.217.219	1.217.092	1.257.587	1.276.267	1.281.498	1.409.242	1.402.274	1.318.890	1.378.816	1.435.811					
	% M.		-0,9%	-0,2%	-0,4%	3,1%	1,3%	0,8%	1,7%	-0,2%	-2,7%	0,4%	0,5%	0,5%				
NTN	Val. Ass.	44.030	48.768	50.812	47.233	41.085	34.044	34.240	32.619	15.815	12.780	22.264	23.207	36.009	-42,1%	-17,0%	1,1%	9,8%
	% M.		0,4%	0,4%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%				
IM	Val. Ass.	3,53%	4,00%	4,13%	3,87%	3,27%	2,67%	2,66%	2,29%	1,10%	0,93%	1,58%	1,61%					
	% M.		11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%					
LOMBARDIA																		
STOCK	Val. Ass.	5.114.090	5.114.090	5.114.090	5.114.090	5.114.090	5.229.437	5.229.437	5.451.313	5.451.313	5.493.764	5.493.764	5.512.712					
	% M.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				
NTN	Val. Ass.	14.900	179.100	185.819	180.609	145.554	122.694	123.888	119.288	83.377	81.514	85.940	91.300	129.269	-45,8%	-16,4%	3,0%	9,2%
	% M.		0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%				
IM	Val. Ass.	2,90%	3,50%	3,59%	3,53%	2,85%	2,35%	2,38%	2,20%	1,50%	1,49%	1,53%	1,66%					
	% M.		0,7%	0,7%	0,7%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%					
ITALIA																		
STOCK	Val. Ass.	21.190.815	21.190.815	21.190.815	21.190.815	21.227.441	21.229.892	22.449.225	23.271.857	21.178.457	22.758.646	23.709.645	23.808.241					
	% M.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				
NTN	Val. Ass.	878.037	854.475	869.208	828.827	884.084	628.456	611.879	598.234	444.014	402.114	417.834	444.838	611.443	-49,1%	-15,0%	3,0%	6,9%
	% M.		0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%				
IM	Val. Ass.	2,46%	2,56%	2,59%	2,59%	2,53%	2,30%	2,28%	2,20%	1,44%	1,39%	1,34%	1,34%					
	% M.		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%					

Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio



I grafici proposti di seguito mostrano l'andamento degli indici precedentemente analizzati (STOCK, NTN e IMI) ponendo l'anno 2004 pari a 100.

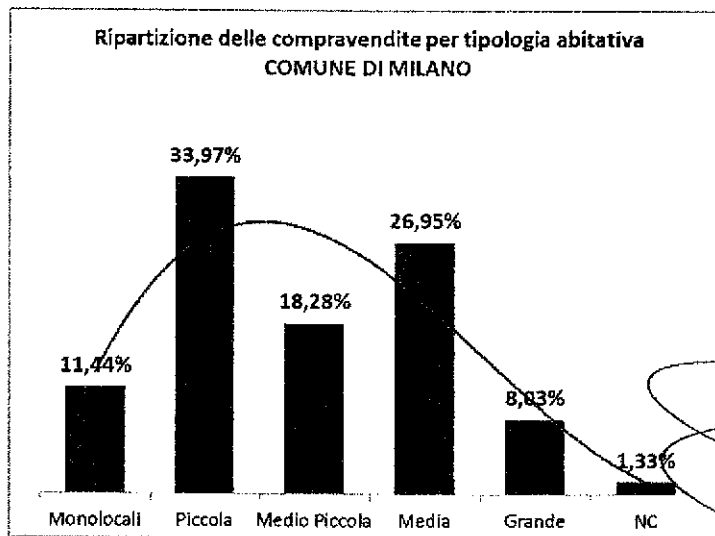


Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio

Analizzando le classi dimensionali delle unità residenziali transate nel 2015 a Milano si nota come il 34% circa sia di taglio piccolo*, seguito da un 27% di classe media e rilevante anche il dato del taglio medio piccolo con un 18% circa. A seguire monolocali con l'11% e tagli grandi con circa l'8%.

*(monolocali: fino a 45 mq (2,5 vani catastali); piccola: tra i 45 e 60 mq (2,5 - 4 vani catastali); medio-piccola: tra 60 e 90 mq (4 - 5,5 vani catastali); media: tra 90 e 120 mq (5,5 - 7 vani catastali); grande: maggiore di 120 mq (più di 7 vani catastali); nc: non classificati.)

COMUNE DI MILANO	NTN STOCK e IMI 2015 - COMPARTO RESIDENZIALE						TOTALE
	Monolocali	Piccola	Medio Piccola	Media	Grande	NC	
STOCK	99.425	246.573	146.082	227.377	75.663	n.d.	795.120
% STOCK	12,50%	31,01%	18,37%	28,60%	9,52%	-	100%
NTN	2.064	6.126	3.297	4.861	1.448	239	18.035
% NTN	11,44%	33,97%	18,28%	26,95%	8,03%	1,33%	100%
IMI	2,08%	2,48%	2,26%	2,14%	1,91%	n.d.	2,27%

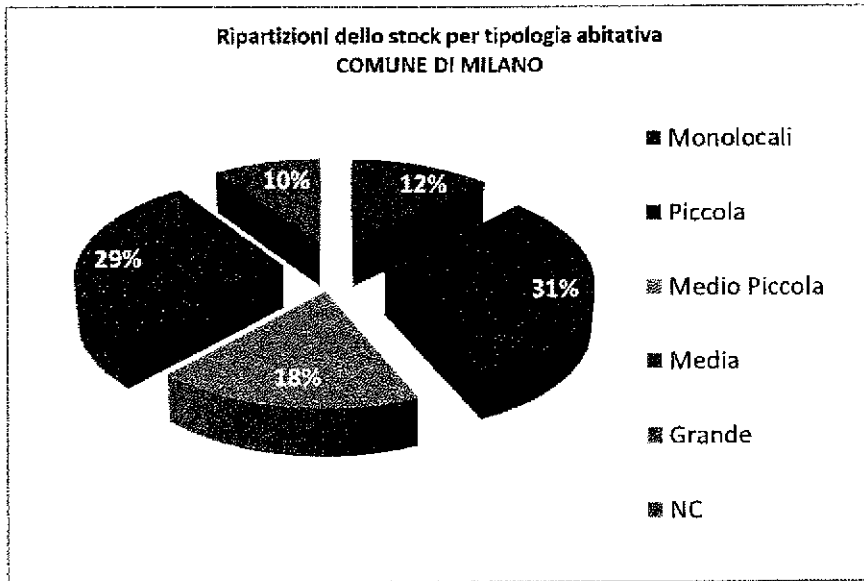


Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio

Handwritten signature

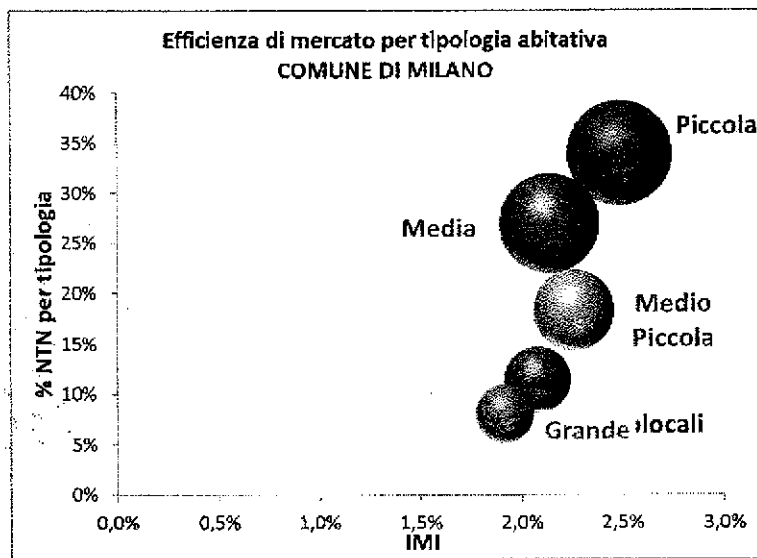
Handwritten scribble





Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio

Analizzando l'IMI, indice di vivacità del mercato immobiliare (NTN/Stock), connesso alle NTN si nota come il taglio più performante sul mercato sia il piccolo.



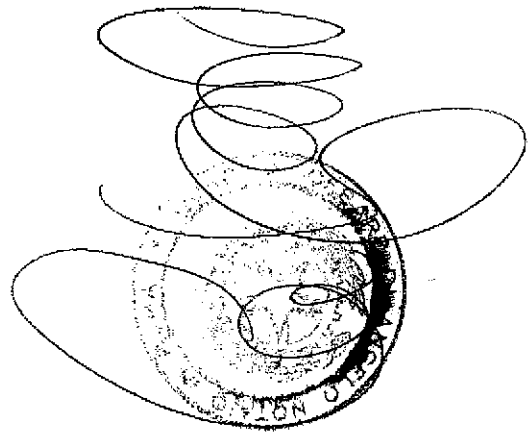
* La dimensione delle sfere è proporzionata allo Stock per tipologia

Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio

L'Agenzia del Territorio suddivide il territorio del Comune di Milano in Macrozone OMI (osservatorio del mercato immobiliare) a loro volta suddivise in Microzone OMI come meglio mostrato dalla seguente immagine:

Macroaree Urbane	NTN I Sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/mq	Var % quotazione I sem 15 / Il sem 14	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media comunale
CENTRO	485	5.342	0,0%	1,77
CENTRO STORICO	166	7.883	-0,4%	2,56
SEMICENTRO EST	273	3.975	0,0%	1,31
SEMICENTRO NORD	1.083	5.429	0,6%	1,22
SEMICENTRO OVEST	479	7.246	-0,3%	1,56
SEMICENTRO SUD	441	3.234	0,2%	1,07
PERIFERIA EST	1.271	2.371	-0,7%	0,85
PERIFERIA NORD	2.115	2.220	-1,2%	0,74
PERIFERIA OVEST	1.233	2.430	-1,9%	0,78
PERIFERIA SUD	836	2.202	-3,4%	0,74
MILANO	8.554	3.887	-0,8%	1,00

Macrozone OMI Milano



Focus su Roma

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Residenziale del Comune di Roma, nel periodo 2004-2015, presenta una media pari a 32251 transazioni, con una fase lievemente decrescente negli ultimi otto periodi analizzati (2015 su 2008: -9%).

Nel 2015 la variazione delle transazioni nel comune (pari a 0,8%) è inferiore ai dati provinciali (1,6%), inferiore alla variazione registrata dai dati regionali (2,2%) e inferiore alla variazione registrata dai dati nazionali (6,5%).

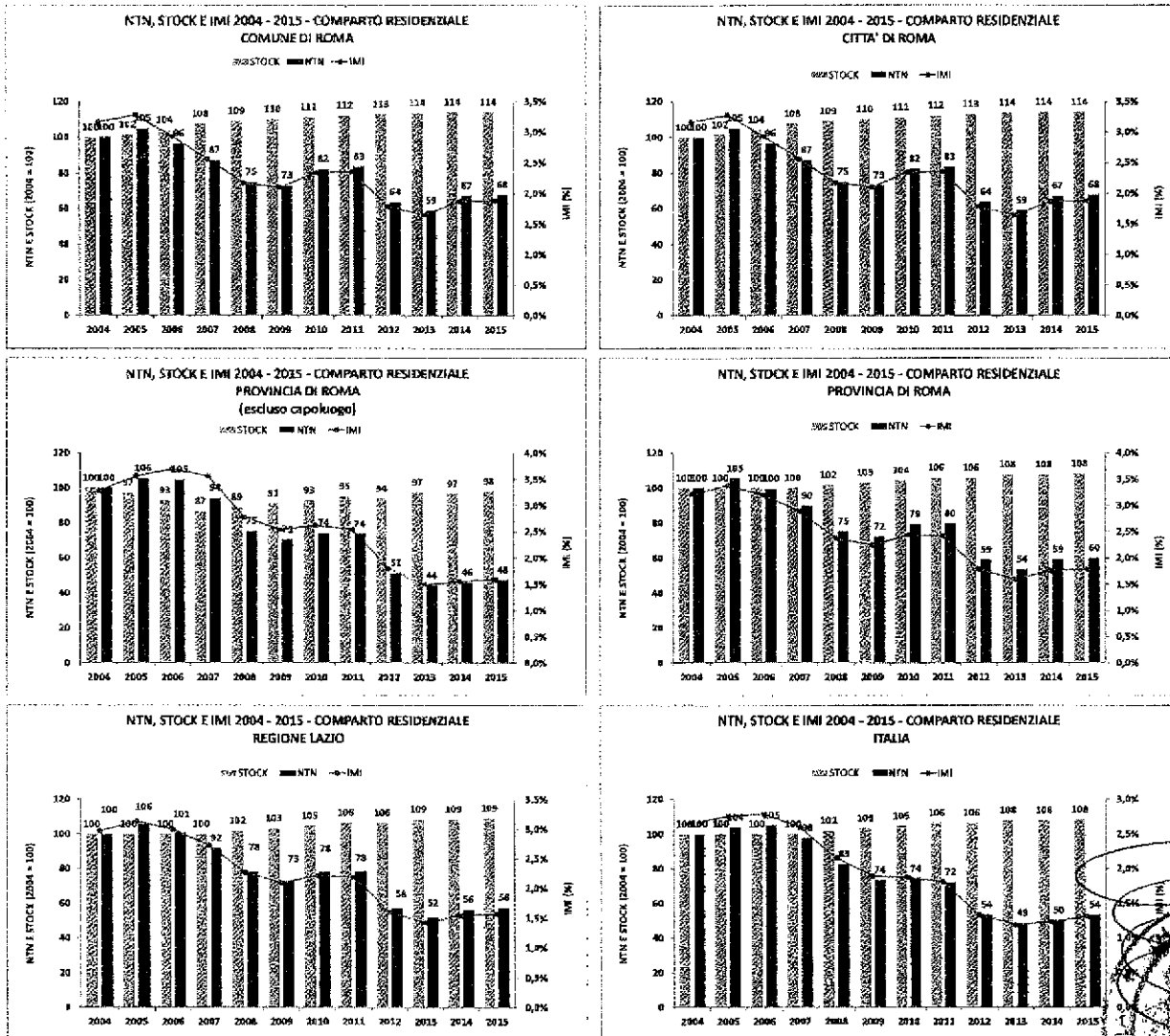
Per quanto riguarda l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), il valore medio nel periodo 2004-2015 è pari a 2,34%.

Invece, lo Stock di unità immobiliari registra una crescita media annua del 1,22% nel periodo 2004-2015.

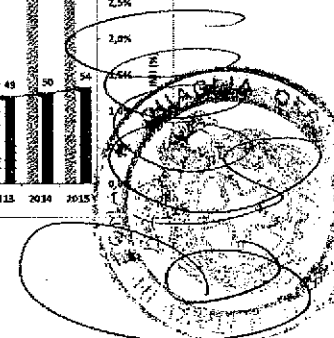
MERCATO RESIDENZIALE													STATISTICHE						
Ambito Territoriale		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Media (t)	Δ '15/'04	Δ '15/'08	Δ '15/'11	Δ '15/'14	
ROMA																			
STOCK	Val. Ass.	1.270.908	1.291.437	1.324.569	1.370.109	1.398.101	1.401.098	1.413.081	1.436.262	1.496.616	1.646.367	1.652.287	1.657.287		34,3%	4,8%	0,6%	0,6%	
	Var. %	-	1,6%	2,6%	3,4%	2%	0,2%	0,8%	0,8%	5,0%	10,1%	0,3%	0,3%	1,2%					
NTN	Val. Ass.	40.275	42.350	24.457	15.079	30.222	29.434	51.146	53.833	25.697	23.818	22.132	27.296	32.251	32,1%	-4,4%	-12,9%	0,8%	
	Var. %	-	5,1%	-43%	-37%	93%	-3%	57%	5%	-45%	-7%	-8%	24%	18%					
IMI	Val. Ass.	3,17%	3,28%	2,82%	2,56%	2,18%	2,07%	3,63%	3,75%	3,95%	3,61%	3,37%	3,37%	2,3%	-40,8%	-13,4%	11,4%	0,8%	
	Var. %	-	3,5%	-16,5%	-12,7%	-11,3%	-5,3%	21,7%	3,2%	5,6%	-3,3%	-7,4%	0,0%	1,2%					
PROVINCIA DI ROMA																			
STOCK	Val. Ass.	2.029.809	2.023.603	2.013.603	2.023.603	2.039.016	2.067.528	2.112.212	2.142.269	2.141.909	2.182.214	2.180.214	2.190.204		8,2%	6,4%	0,0%	0,5%	
	Var. %	-	-0,3%	-0,5%	0,0%	0,8%	1,3%	2,1%	1,4%	0,0%	1,8%	-0,1%	0,5%	0,2%					
NTN	Val. Ass.	54.953	48.344	54.701	54.349	48.814	44.889	51.485	53.824	58.382	54.763	56.966	50.083	50.207	59,0%	-12,0%	10,7%	1,6%	
	Var. %	-	-12%	13%	-11%	-12%	-13%	14%	4%	8%	-6%	4%	-14%	-1%					
IMI	Val. Ass.	3,21%	3,28%	3,20%	2,89%	2,37%	2,15%	2,44%	2,49%	2,72%	2,58%	2,61%	2,29%	2,4%	-44,4%	-14,7%	10,7%	1,1%	
	Var. %	-	2,3%	-2,3%	-9,4%	-10,4%	-11,3%	11,4%	0,8%	3,3%	-2,3%	0,1%	-11,8%	1,1%					
PROVINCIA DI ROMA (Dati da Osservatori)																			
STOCK	Val. Ass.	752.694	732.144	699.010	658.494	670.325	686.689	696.628	716.827	706.180	723.827	722.927	727.917		-2,0%	10,0%	-0,3%	1,4%	
	Var. %	-	-2,7%	-4,2%	-8,2%	1,7%	2,3%	1,4%	2,8%	-1,4%	2,4%	-0,1%	0,7%	0,5%					
NTN	Val. Ass.	26.886	28.014	25.837	23.270	18.813	17.454	18.318	18.193	12.889	10.942	11.214	11.234	11.727	18,2%	-32,3%	-37,0%	3,5%	
	Var. %	-	4,2%	-8,2%	-14%	-29%	-7,6%	4,7%	-4,3%	-42%	-18%	2,4%	0,2%	4,1%					
IMI	Val. Ass.	3,58%	3,83%	3,70%	3,54%	2,79%	2,56%	2,62%	2,54%	1,80%	1,63%	1,58%	1,58%	1,59%	2,8%	-11,5%	-41,7%	6,4%	
	Var. %	-	7,0%	3,5%	-4,5%	-11%	-8,6%	0,9%	-3,1%	-33%	-10%	-0,3%	0,0%	0,0%					
LACIO																			
STOCK	Val. Ass.	2.846.537	2.856.537	2.846.537	2.846.537	2.896.800	2.942.647	2.992.585	3.042.522	3.092.460	3.042.460	3.042.460	3.102.728		9,0%	7,0%	0,0%	0,8%	
	Var. %	-	0,3%	-0,4%	0,0%	1,7%	1,5%	1,7%	1,7%	1,6%	0,0%	0,0%	2,0%	0,8%					
NTN	Val. Ass.	84.468	85.155	85.179	77.585	85.885	81.968	86.145	66.296	48.723	42.869	47.898	48.744	65.446	42,3%	-70,2%	8,5%	2,9%	
	Var. %	-	0,8%	0,0%	-9,4%	11,1%	-6,9%	6,2%	-33%	-35%	-12%	11%	1,7%	15%					
IMI	Val. Ass.	2,97%	3,13%	3,09%	2,72%	2,97%	2,73%	2,89%	2,20%	1,59%	1,42%	1,34%	1,57%	1,9%	2,7%	-47,1%	-30,8%	8,5%	
	Var. %	-	5,5%	-0,7%	-8,1%	-8,1%	-3,3%	6,0%	-24%	-33%	-10%	-5,7%	1,7%	3,1%					
ITALIA																			
STOCK	Val. Ass.	31.190.815	31.190.815	31.190.815	31.190.815	31.767.463	32.283.882	32.849.152	33.177.657	33.729.857	33.709.845	33.709.845	33.709.845	33.206.141		8,4%	6,4%	0,0%	-0,3%
	Var. %	-	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	1,6%	1,5%	0,9%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	-1,5%					
NTN	Val. Ass.	828.287	858.476	869.328	856.327	684.084	628.208	611.478	598.124	444.818	451.114	417.524	444.818	511.641	51,6%	-68,3%	-33,0%	3,6%	
	Var. %	-	3,6%	1,3%	-1,5%	-24%	-10%	-2,1%	-2,2%	-22%	-14%	-7,6%	6,9%	15%					
IMI	Val. Ass.	2,65%	2,75%	2,79%	2,76%	2,15%	1,89%	1,87%	1,80%	1,34%	1,30%	1,24%	1,29%	1,5%	2,0%	-50,8%	-43,2%	3,6%	
	Var. %	-	3,8%	0,7%	-0,1%	-27%	-12%	-0,5%	-3,7%	-3,9%	-4,1%	-4,8%	4,1%	4,1%					

Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

I grafici proposti di seguito mostrano l'andamento degli indici precedentemente analizzati (STOCK, NTN e IMI) ponendo l'anno 2004 pari a 100.



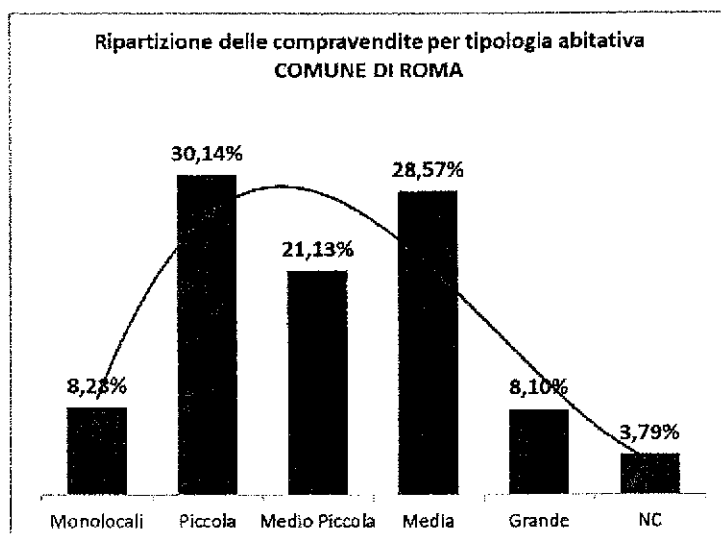
Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio



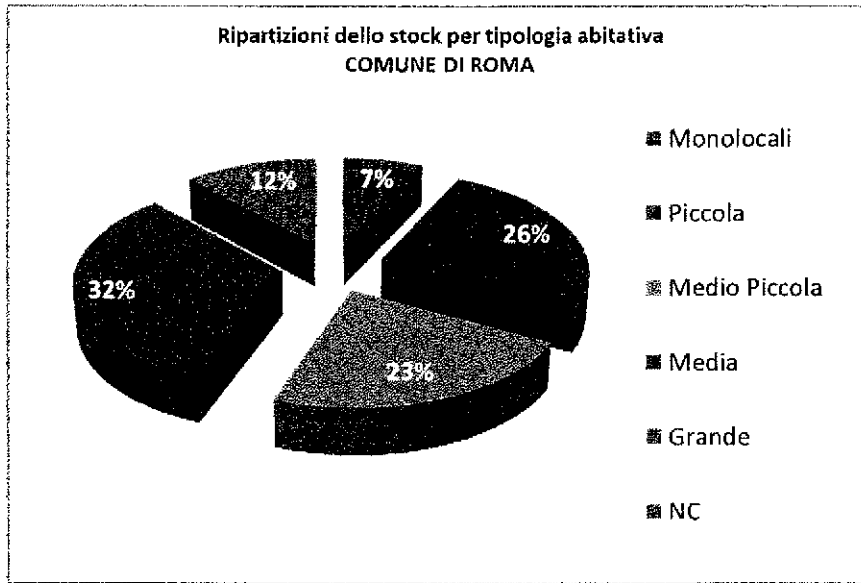
Analizzando le classi dimensionali delle unità residenziali transate nel 2015 a Roma si nota come il 30% circa sia di taglio piccolo*, seguito da un 29% di classe media e dal taglio medio piccolo con un 21% circa.

**(monolocali: fino a 45 mq (2,5 vani catastali); piccola: tra i 45 e 60 mq (2,5 - 4 vani catastali); media-piccola: tra 60 e 90 mq (4 - 5,5 vani catastali); media: tra 90 e 120 mq (5,5 - 7 vani catastali); grande: maggiore di 120 mq (più di 7 vani catastali); nc: non classificati.)*

COMUNE DI ROMA	NTN STOCK e IMI 2015 - COMPARTO RESIDENZIALE						TOTALE
	Monolocali	Piccola	Medio Piccola	Media	Grande	NC	
STOCK	103.450	374.294	329.058	472.515	172.970	n.d.	1.452.287
% STOCK	7,12%	25,77%	22,66%	32,54%	11,91%	-	100%
NTN	2.266	8.245	5.779	7.815	2.215	1.037	27.356
% NTN	8,28%	30,14%	21,13%	28,57%	8,10%	3,79%	100%
IMI	2,19%	2,20%	1,76%	1,65%	1,28%	n.d.	1,88%



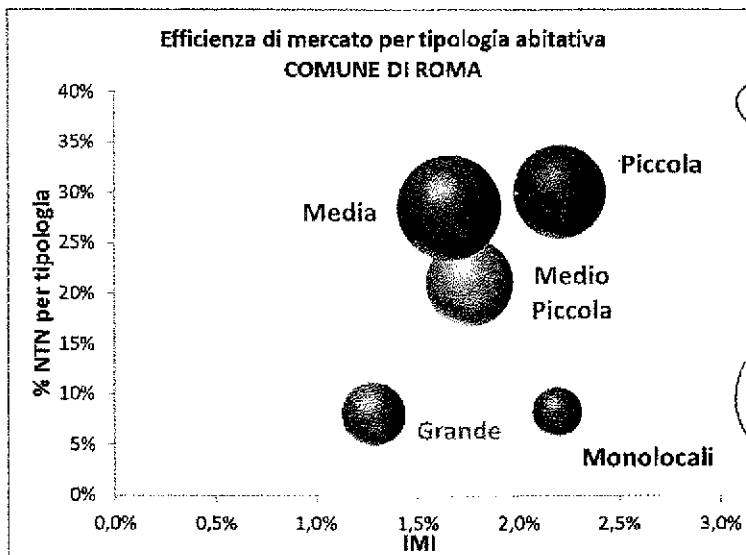
Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio



Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio

[Handwritten signature]

Analizzando l'IMI, indice di vivacità del mercato immobiliare (NTN/Stock), connesso alle NTN si nota come il taglio più performante sul mercato sia il piccolo.



[Handwritten scribbles]

* La dimensione delle sfere è proporzionata allo Stock per tipologia

Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio

L'Agenzia del Territorio suddivide il territorio del Comune di Roma in Macrozone OMI (osservatorio del mercato immobiliare) a loro volta suddivise in Microzone OMI come meglio mostrato dalla seguente immagine:

Macroaree Urbane	NTN I Sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/mq	Var % quotazione I sem 15 / II sem 14	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media comunale
CENTRO STORICO	497	6.123	-5,1%	1,88
SEMICENTRALE APPIA - TUSCOLANA	666	3.615	-2,4%	1,11
SEMICENTRALE AURELIA - GIANICOLESE	764	3.647	-3,3%	1,12
SEMICENTRALE OSTIENSE - NAVIGATORI	536	3.177	-1,9%	0,98
SEMICENTRALE PARIOLI - FLAMINIO	242	5.730	-3,5%	1,76
SEMICENTRALE PRATI - TRIONFALE	512	4.856	-1,7%	1,49
SEMICENTRALE SALARIA - TRIESTE - NOMENTANO	678	4.435	-2,2%	1,36
APPIA - TUSCOLANA	800	2.829	-2,0%	0,87
ASSE COLOMBO - OSTIENSE - LITORALE	985	2.510	-2,3%	0,77
AURELIA	781	2.846	-2,9%	0,87
CASILINA - PRENESTINA	1.046	2.582	-1,1%	0,79
CASSIA - FLAMINIA	424	3.955	-2,3%	1,22
CINTURA EUR	363	2.560	-3,6%	0,79
EUR - LAURENTINA	514	3.480	-2,5%	1,07
PORTUENSE	705	2.893	-1,5%	0,89
SALARIA	1.016	3.040	-2,4%	0,93
TIBURTINA	567	2.691	-3,2%	0,83
FUORI GRA EST	1.100	2.298	-3,0%	0,71
FUORI GRA NORD	165	2.343	-2,2%	0,72
FUORI GRA OVEST	228	2.480	-4,2%	0,76
FUORI GRA SUD	73	2.441	-4,3%	0,75
FUORI GRA NORD - OVEST	171	2.472	-3,0%	0,76
ND	339	-	-	-
ROMA	13.171	3.255	-2,7%	1,00

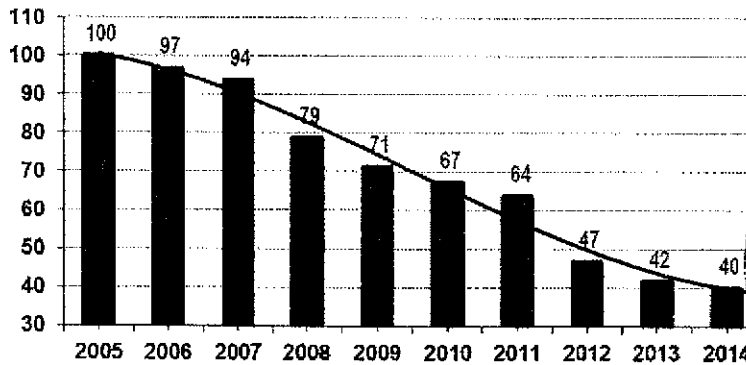
Macrozone OMI Roma

La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso terziario

La serie storica del numero di transazioni di unità immobiliari ad uso ufficio dal 2005 al 2015 rileva come, dopo gli ultimi segnali di crescita del 2005, il mercato abbia subito una frenata nel 2006 a cui sono seguiti ben nove periodi negativi, per un perdita complessiva di circa il 61% delle compravendite (2015 su 2005). Nel 2014, il volume delle compravendite è diminuito del 4,6% rispetto al 2013, mentre nel 2015 la variazione è stata del -1,9% rispetto al 2014.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO ITALIA (2005 - 2015)											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
STOCK Val. Ass.	575.463	575.463	575.463	583.899	603.118	633.952	649.349	649.381	657.787	659.061	659.660
Var. %	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	3,3%	5,1%	2,4%	0,0%	1,3%	0,2%	0,1%
NTN val. Ass.	22.648	21.915	21.262	17.865	16.183	15.240	14.458	10.624	9.454	8.817	8.942
Var. %	7,4%	-3,2%	-3,0%	-18,0%	-9,4%	-5,8%	-5,1%	-26,6%	-11,0%	-4,6%	-1,9%
IMI Val. Ass.	3,9%	3,8%	3,7%	3,1%	2,7%	2,4%	2,2%	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%
Var. %	7,4%	-3,2%	-3,0%	-17,2%	-12,3%	-10,4%	-7,4%	-26,6%	-12,2%	-4,8%	-2,1%

ANDAMENTO NTN TERZIARIO ITALIA (2005 - 2015)



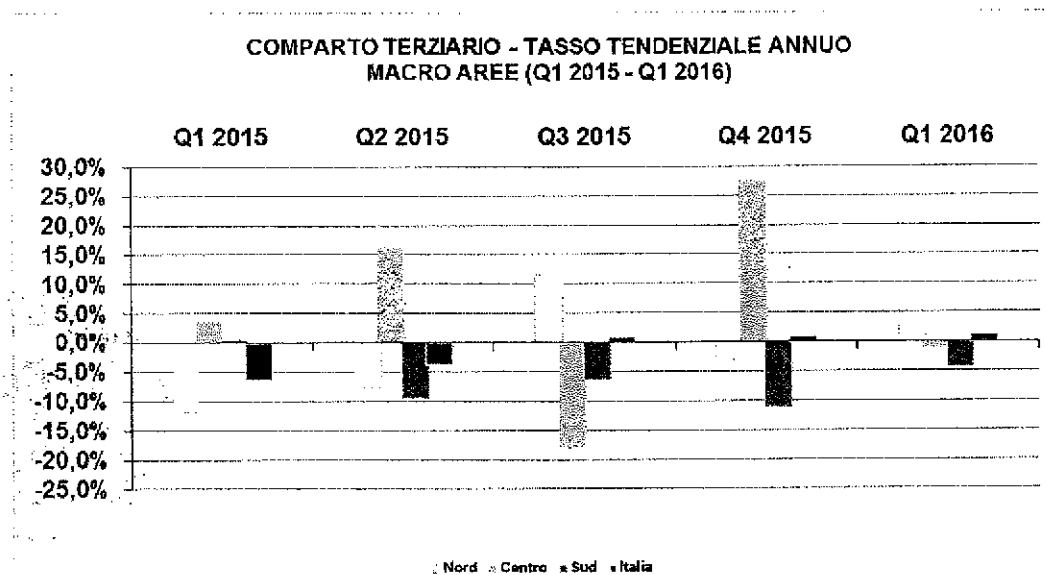
Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Con 2.024 transazioni, il settore terziario mostra nel primo trimestre 2016 un tasso tendenziale annuo, calcolato rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in aumento (+1,3%) e che conferma la tendenza della variazione trimestrale positiva registrata nel corso del semestre precedente.

La crescita si è rilevata al Nord (+4,5%), mentre al Sud (-4,5%) e al Centro (-1,1%) la variazione è stata negativa.

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2015 - Q1 2016)					
Macroarea	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016
Nord	1.134	1.242	1.172	1.676	1.186
Centro	422	452	359	654	417
Sud	442	405	383	502	422
Italia	1.997	2.101	1.913	2.831	2.024

COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2015 - Q1 2016)					
Macroarea	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15
Nord	12,0%	-7,6%	11,5%	-3,0%	4,5%
Centro	3,6%	16,3%	-18,0%	27,5%	-1,1%
Sud	0,6%	-9,5%	6,4%	11,3%	-4,5%
Italia	-8,4%	-3,7%	0,9%	0,9%	1,3%



Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

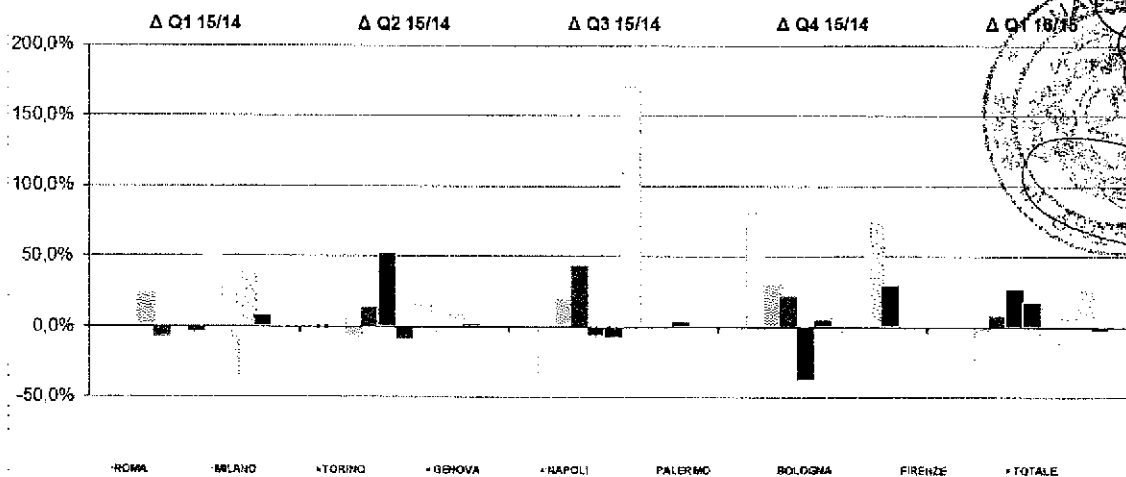
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre,

per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel primo trimestre del 2016 nelle province delle otto principali città italiane si sono avute complessivamente circa 697 transazioni per il settore terziario, che perde quindi il 3% del volume di compravendite rispetto allo stesso trimestre del 2015. In particolare, si rilevano cali nelle province di Palermo (-27,2%), Roma (-25,8%) e Milano (-3,6%). Positive le variazioni rilevate nelle province di Genova (+27,7%), Firenze (+26,2%), Napoli (+18,7%), Torino (+8,4%) e Bologna (+5,9%).

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2015 - Q1 2016)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2015 - Q1 2016)				
Province	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15
ROMA	142	143	99	249	106	7,3%	13,8%	-39,3%	80,8%	-25,8%
MILANO	298	274	268	484	287	23,1%	-7,1%	19,3%	30,8%	-3,6%
TORINO	68	81	89	101	71	-7,9%	13,7%	44,3%	22,7%	8,4%
GENOVA	24	42	21	22	30	2,2%	53,1%	-6,1%	-37,2%	27,7%
NAPOLI	53	54	48	93	63	-4,3%	-8,8%	-7,3%	6,2%	18,7%
PALERMO	40	34	42	32	29	58,8%	14,9%	170,1%	-3,7%	-27,2%
BOLOGNA	44	69	56	96	45	-37,2%	-4,0%	-1,1%	-4,8%	5,9%
FIRENZE	52	47	39	112	65	38,0%	8,3%	-4,8%	74,3%	26,2%
TOTALE	718	743	663	1.189	697	9,3%	2,8%	4,0%	30,5%	-3,0%

COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE ANNUO
PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2015 - Q1 2016)



Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Il mercato di Milano e Provincia per immobili ad uso terziario

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Terziario del Comune di Milano, nel periodo 2004-2015, presenta una media pari a 1108 transazioni, con una fase di netta decrescita negli ultimi otto periodi analizzati (2015 su 2008: -31%).

Nel 2015 la variazione delle transazioni nel comune (pari a 35,4%) è superiore ai dati provinciali (17,0%), superiore alla variazione registrata dai dati regionali (0,1%) e in controtendenza rispetto alla variazione nazionale (-1,9%).

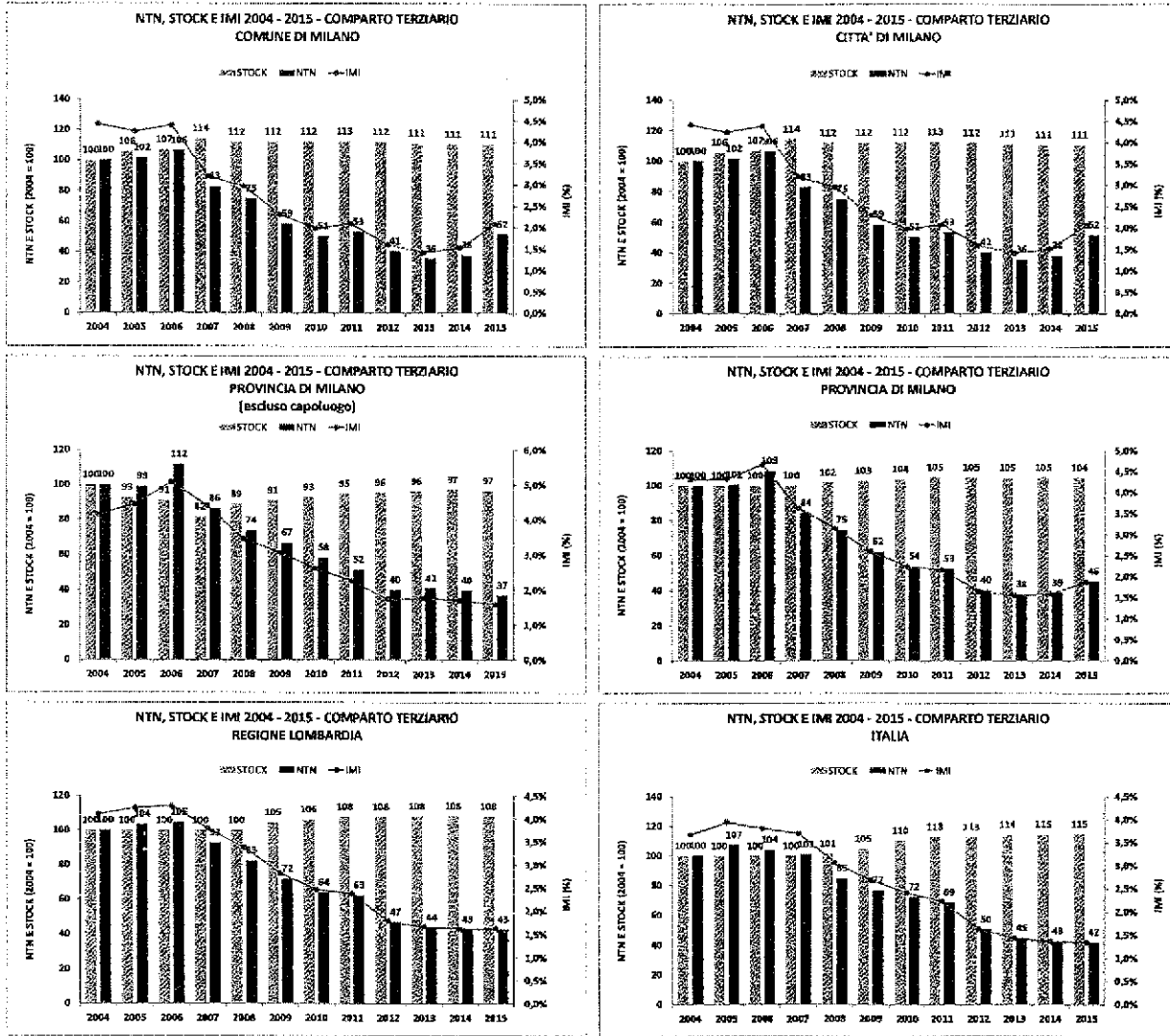
Per quanto riguarda l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), il valore medio nel periodo 2004-2015 è pari a 2,68%.

Invece, lo Stock di unità immobiliari registra una crescita media annua del 0,95% nel periodo 2004-2015.

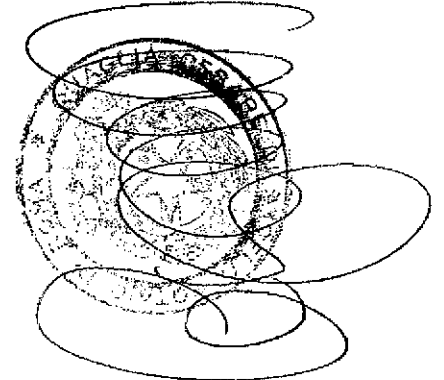
Ambito Territoriale	MERCATO TERZIARIO												STATISTICHE					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Media (t)	Δ '04/'05	Δ '05/'06	Δ '10/'11	Δ '15/'14	
MILANO																		
STOCK	Val. Ass.	37.997	40.048	40.519	41.328	41.407	42.458	42.555	42.644	42.444	42.130	41.871	41.872	10,5%	-1,2%	-0,8%	0,0%	
	Var. %	-	5,7%	1,2%	2,0%	-0,1%	2,4%	0,2%	0,2%	-0,5%	-0,7%	-0,6%	-0,6%	0,0%	0,0%	-0,8%	0,0%	
NTN	Val. Ass.	1.878	1.700	1.778	1.388	1.258	979	846	882	881	906	640	866	1.108	-18,2%	-11,0%	7,0%	35,4%
	Var. %	-	-9,5%	4,6%	-23,0%	-9,6%	-22,2%	-15,0%	3,5%	-0,1%	1,2%	-29,2%	35,4%	1,1%	-18,2%	-11,0%	7,0%	35,4%
IMI	Val. Ass.	4.412	4.342	4.395	3.202	3.096	2.212	1.992	2.095	2.025	2.025	1.424	1.534	2,7%	-8,1%	-30,1%	7,7%	35,4%
	Var. %	-	-1,6%	1,2%	-28,2%	-3,1%	-35,3%	-11,2%	5,1%	-3,4%	-0,1%	-29,2%	8,5%	2,7%	-8,1%	-30,1%	7,7%	35,4%
REGIONE LOMBARDA																		
STOCK	Val. Ass.	37.997	40.048	40.519	41.328	41.407	42.458	42.555	42.644	42.444	42.130	41.871	41.872	10,9%	-1,2%	-0,8%	0,0%	
	Var. %	-	5,7%	1,2%	2,0%	-0,1%	2,4%	0,2%	0,2%	-0,5%	-0,7%	-0,6%	-0,6%	0,0%	0,0%	-0,8%	0,0%	
NTN	Val. Ass.	1.878	1.700	1.778	1.388	1.258	979	846	882	881	906	640	866	1.108	-18,2%	-11,0%	7,0%	35,4%
	Var. %	-	-9,5%	4,6%	-23,0%	-9,6%	-22,2%	-15,0%	3,5%	-0,1%	1,2%	-29,2%	35,4%	1,1%	-18,2%	-11,0%	7,0%	35,4%
IMI	Val. Ass.	4.412	4.342	4.395	3.202	3.096	2.212	1.992	2.095	2.025	2.025	1.424	1.534	2,7%	-8,1%	-30,1%	7,7%	35,4%
	Var. %	-	-1,6%	1,2%	-28,2%	-3,1%	-35,3%	-11,2%	5,1%	-3,4%	-0,1%	-29,2%	8,5%	2,7%	-8,1%	-30,1%	7,7%	35,4%
PROVINCIA MILANESE (escluso CAP 20100)																		
STOCK	Val. Ass.	67.215	67.719	67.739	67.219	66.957	66.625	70.209	70.985	70.985	70.860	70.894	70.722	6,6%	2,8%	0,2%	-0,2%	
	Var. %	-	0,7%	0,0%	-0,6%	-0,4%	-0,5%	4,6%	1,1%	0,1%	-0,2%	0,0%	-0,2%	0,6%	2,8%	0,2%	-0,2%	
NTN	Val. Ass.	2.911	2.927	3.161	2.491	2.170	1.800	1.657	1.581	1.178	1.106	1.132	1.122	1.053	-24,5%	-20,0%	2,4%	17,0%
	Var. %	-	0,6%	8,0%	-21,3%	-14,6%	-9,5%	-4,0%	-5,3%	-47,8%	-6,5%	6,2%	2,1%	1,9%	-24,5%	-20,0%	2,4%	17,0%
IMI	Val. Ass.	4.806	4.729	4.778	3.636	3.129	2.200	2.230	2.166	1.666	1.666	1.608	1.678	2,8%	-18,6%	-16,5%	2,4%	17,0%
	Var. %	-	-1,6%	1,0%	-24,5%	-16,2%	-23,1%	1,4%	-3,0%	-29,5%	0,0%	-3,4%	4,2%	2,8%	-18,6%	-16,5%	2,4%	17,0%
PROVINCIA VERONESE (escluso CAP 37100)																		
STOCK	Val. Ass.	28.232	27.671	27.202	24.991	24.945	27.167	27.764	28.241	28.241	28.754	29.021	28.850	8,2%	4,3%	0,1%	-0,2%	
	Var. %	-	-2,0%	-1,7%	-8,1%	-0,2%	8,1%	1,8%	1,7%	1,7%	1,8%	0,9%	-0,6%	8,2%	4,3%	0,1%	-0,2%	
NTN	Val. Ass.	1.233	1.227	1.283	1.049	914	800	732	689	497	506	481	456	831	-43,0%	-45,8%	-1,5%	-1,0%
	Var. %	-	-0,5%	4,6%	-12,7%	-15,2%	-14,2%	-9,0%	-7,5%	-23,5%	1,9%	-5,1%	-5,6%	8,3%	-43,0%	-45,8%	-1,5%	-1,0%
IMI	Val. Ass.	0,15%	0,14%	0,15%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	2,0%	-11,7%	-13,0%	-1,9%	-0,5%
	Var. %	-	-6,9%	6,9%	-3,8%	-3,8%	-11,4%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,7%	-0,7%	-0,7%	2,0%	-11,7%	-13,0%	-1,9%	-0,5%
EMILIA																		
STOCK	Val. Ass.	134.178	134.178	134.178	134.178	134.178	140.458	142.980	144.670	144.670	145.141	145.379	145.300	0,9%	4,3%	0,1%	-0,2%	
	Var. %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	1,8%	1,2%	0,3%	0,3%	0,2%	-0,1%	0,7%	4,3%	0,1%	-0,2%	
NTN	Val. Ass.	5.847	5.882	5.745	5.084	4.128	3.948	3.511	3.434	2.515	2.412	2.252	2.154	3.814	-27,2%	-49,0%	-1,5%	0,1%
	Var. %	-	0,6%	-2,3%	-13,2%	-23,2%	-4,8%	-11,4%	-2,3%	-28,6%	-4,2%	-6,6%	-4,6%	0,1%	-27,2%	-49,0%	-1,5%	0,1%
IMI	Val. Ass.	4,09%	4,23%	4,28%	3,79%	3,12%	2,81%	2,46%	2,37%	1,79%	1,80%	1,82%	1,82%	2,8%	-32,1%	-52,0%	-1,5%	0,1%
	Var. %	-	3,4%	1,2%	-14,3%	-19,9%	-11,7%	-12,2%	-3,9%	-27,4%	0,1%	-0,1%	-0,1%	2,8%	-32,1%	-52,0%	-1,5%	0,1%
PIEMONTE																		
STOCK	Val. Ass.	575.463	575.463	575.463	575.463	575.463	582.809	602.128	619.282	649.548	649.281	657.287	659.081	659.480	14,7%	13,0%	0,1%	0,1%
	Var. %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	3,9%	2,8%	4,6%	-0,1%	1,2%	0,3%	0,1%	14,7%	13,0%	0,1%	0,1%
NTN	Val. Ass.	21.062	22.648	21.813	21.263	17.805	16.107	15.048	14.448	10.614	9.634	9.017	8.841	16.717	-18,1%	-18,5%	-4,5%	-1,5%
	Var. %	-	7,5%	-3,6%	-2,5%	-18,5%	-9,4%	-6,4%	-4,2%	-33,5%	-9,4%	-7,1%	-1,9%	16,7%	-18,1%	-18,5%	-4,5%	-1,5%
IMI	Val. Ass.	3,68%	3,94%	3,81%	3,69%	3,09%	2,78%	2,31%	2,25%	1,64%	1,48%	1,37%	1,34%	2,8%	-14,4%	-16,2%	-4,3%	-1,1%
	Var. %	-	7,1%	-3,3%	-3,4%	-22,2%	-12,0%	-11,6%	-1,6%	-24,4%	-11,2%	-8,1%	-2,3%	2,8%	-14,4%	-16,2%	-4,3%	-1,1%

Fonte: Elaborazioni Patrigest su dati agenzia del Territorio

I grafici proposti di seguito mostrano l'andamento degli indici precedentemente analizzati (STOCK, NTN e IMI) ponendo l'anno 2004 pari a 100.



Fonte: Elaborazioni Patrigest su dati agenzia del Territorio



Tendenze di mercato

Canoni

Dall'analisi dei contratti di locazione ed attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazione medi e prime, ripartiti per zona.

Il prime rent registrato al Q1 2016 è di 500 €/mq/anno*, dato superiore rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre dell'anno precedente, pari a 470 €/mq/anno.

Si precisa che i canoni "prime" a regime subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).

MILANO	RENT €/mq/a - Q1 2016	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT A REGIME
CBD e PN BD	380	500
Centro	345	385
Semicentro	235	305
Periferia	185	255
Hinterland	145	195
MEDIA	260	330

*La macrozona CBD combina i valori del CBD-centro storico e quelli del Porta Nuova Business District.

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Rendimenti

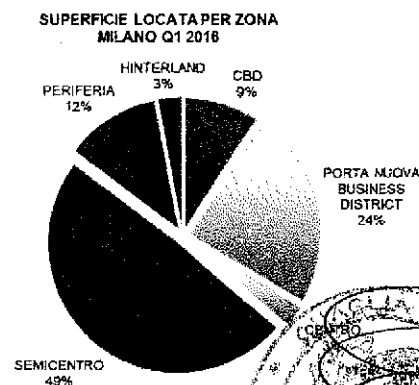
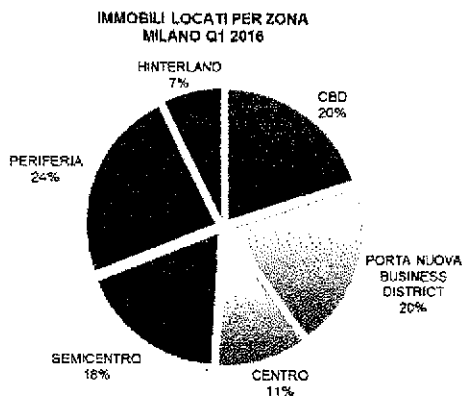
Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono lievemente calati; il Prime Yield della zona centrale di Milano si attesta intorno al 5,50% e arriva fino al 7,50% nell'hinterland.

MILANO	YIELDS (%) Q1 2016
	PRIME
CBD-Centro	5,50%
Semicentro	6,50%
Periferia	7,00%
Hinterland	7,50%
MEDIA	6,63%

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Take up

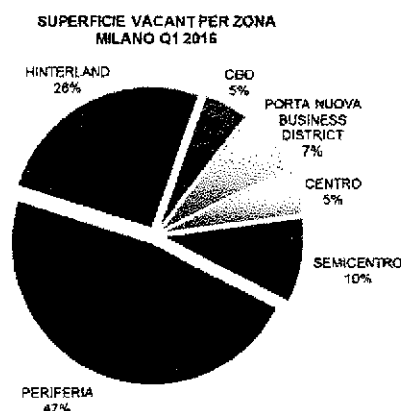
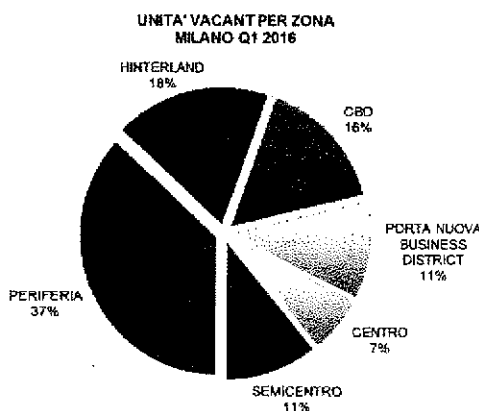
Il take up stimato nel Q1 2016 è stato di circa 117.500 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella periferia (24%); seguono il CBD (20%) e il Porta Nuova Business District (20%). In termini di superficie il semicentro (49%) e il PN Business District (24%) rappresentano le quote più sostanziose.



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Vacancy

La vacancy complessiva stimata nell'area milanese è di circa 1.549.000 mq. L'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nella zona periferica della città, con il 47%, seguita dall'hinterland con il 26% della vacancy totale.



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Il mercato di Roma e Provincia per immobili ad uso terziario

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Terziario del Comune di Roma, nel periodo 2004-2015, presenta una media pari a 916 transazioni, con un'importante fase di decrescita negli ultimi otto periodi analizzati (2015 su 2008: -41%).

Nel 2015 la variazione delle transazioni nel comune (pari a 18,0%) è superiore ai dati provinciali (13,2%), superiore alla variazione registrata dai dati regionali (7,3%) e in controtendenza rispetto alla variazione nazionale (-1,9%).

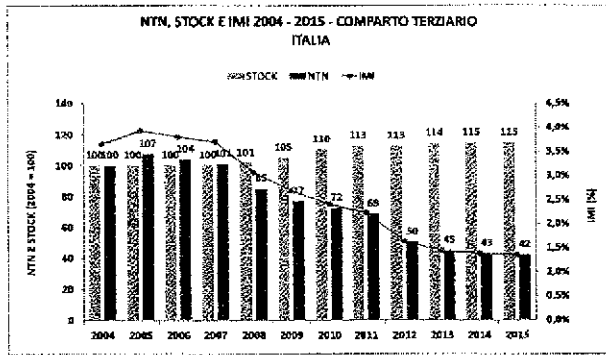
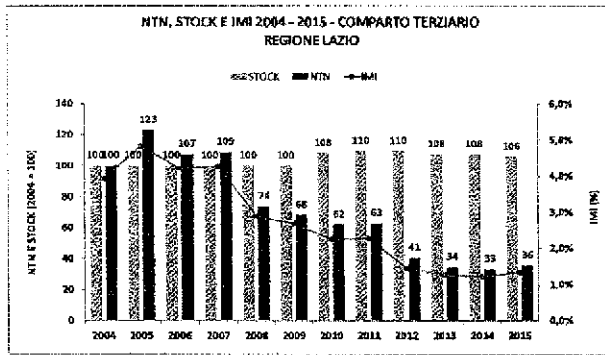
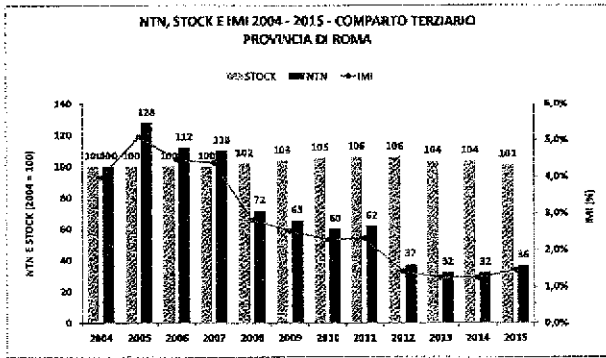
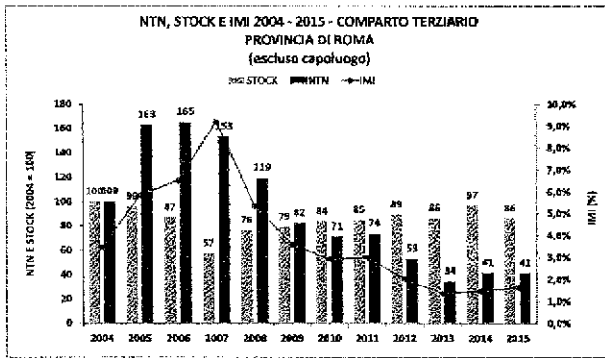
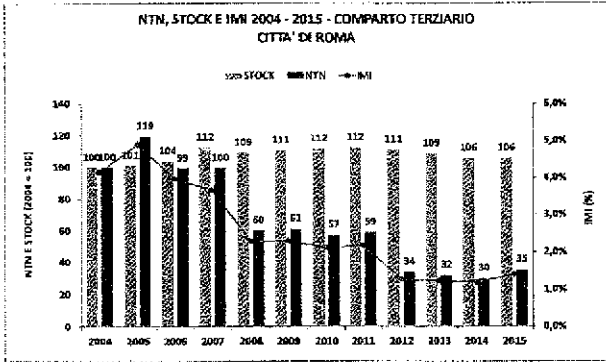
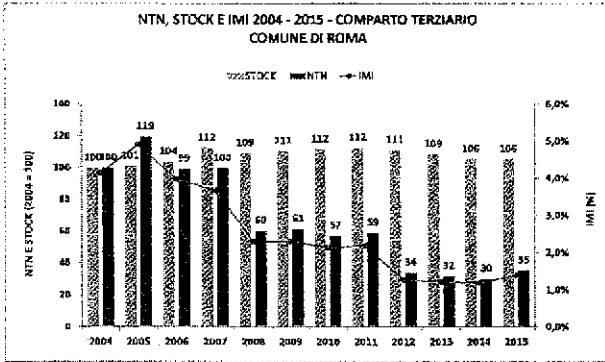
Per quanto riguarda l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), il valore medio nel periodo 2004-2015 è pari a 2,55%.

Invece, lo Stock di unità immobiliari registra una crescita media annua del 0,55% nel periodo 2004-2015.

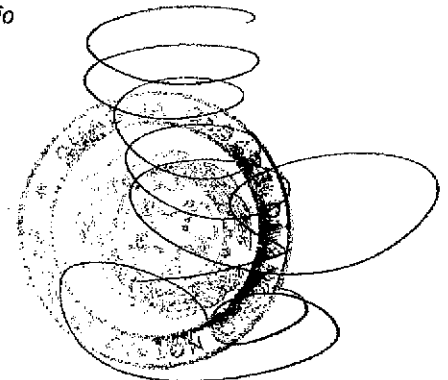
Ambito Territoriale	MERCATO TERZIARIO												STATISTICHE						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Medin (u)	Δ '15/'04	Δ '15/'08	Δ '14/'13	Δ '15/'14		
ROMA																			
STOCK	Val. Ass.	34.728	34.096	34.978	37.911	36.817	27.260	27.868	37.866	37.418	36.841	35.804	33.804	35.804	0,0%	5,6%	-8,3%	-2,5%	0,0%
	Var. %		1,8%	2,6%	4,4%	-2,8%	-32,1%	1,9%	26,6%	-1,2%	-1,7%	-2,8%	-5,6%	0,0%					
NTN	Val. Ass.	1.748	1.670	1.889	1.881	842	854	798	828	472	445	420	495	916	916	64,6%	-41,3%	-5,0%	18,0%
	Var. %		-4,5%	10,2%	-0,2%	-89,8%	1,5%	-9,8%	3,5%	-32,9%	-6,1%	-5,8%	18,0%	28,6%					
IMI	Val. Ass.	4,15%	4,90%	5,07%	5,07%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	1,27%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	2,6%	46,2%	-93,3%	-1,9%	18,0%
	Var. %		18,1%	-0,3%	0,0%	-57,7%	0,0%	0,0%	0,0%	-48,8%	-5,5%	-5,5%	0,0%	0,0%					
ROMA PROV.																			
STOCK	Val. Ass.	31.705	34.096	34.978	37.911	36.817	27.260	27.868	37.866	37.418	36.841	35.804	35.804	35.804	0,0%	5,6%	-9,1%	-2,8%	0,0%
	Var. %		1,2%	2,6%	4,4%	-2,8%	-32,1%	1,2%	26,6%	-1,2%	-1,7%	-2,8%	-5,6%	0,0%					
NTN	Val. Ass.	1.398	1.670	1.889	1.881	842	854	798	828	472	445	420	495	916	916	44,0%	-45,2%	-5,5%	18,0%
	Var. %		18,6%	10,2%	0,2%	-89,8%	1,5%	-9,8%	3,5%	-32,9%	-6,1%	-5,8%	18,0%	28,6%					
IMI	Val. Ass.	4,15%	4,90%	5,07%	5,07%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	1,27%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	2,6%	46,2%	-93,3%	-1,9%	18,0%
	Var. %		18,1%	-0,3%	0,0%	-57,7%	0,0%	0,0%	0,0%	-48,8%	-5,5%	-5,5%	0,0%	0,0%					
REGIONE DEL LIGURIO																			
STOCK	Val. Ass.	43.553	43.553	43.553	43.553	44.357	43.853	43.853	46.232	46.732	45.148	45.148	45.148	45.148	0,0%	1,3%	-0,7%	0,0%	-2,1%
	Var. %		0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	-1,1%	1,1%	5,4%	1,1%	-3,6%	-3,6%	0,0%	0,0%					
NTN	Val. Ass.	1.737	2.212	1.948	1.910	1.146	1.121	1.009	1.072	493	581	520	624	1.216	1.216	63,3%	-49,1%	-0,3%	18,2%
	Var. %		27,9%	-12,1%	-2,1%	-62,9%	-2,1%	-10,7%	6,2%	-32,6%	15,7%	-11,2%	21,2%	18,2%					
IMI	Val. Ass.	3,98%	5,10%	4,47%	4,88%	2,58%	2,58%	2,29%	2,48%	1,31%	1,26%	1,24%	1,24%	1,24%	2,6%	64,0%	-49,8%	-0,3%	15,9%
	Var. %		27,9%	-12,1%	12,9%	-57,9%	0,0%	-12,0%	7,8%	-33,2%	-1,7%	-1,7%	0,0%	0,0%					
MILANO E AOSTA (escluso Stock)																			
STOCK	Val. Ass.	9.848	9.847	9.876	9.842	7.230	7.739	8.226	8.246	8.246	8.246	8.246	8.246	8.246	0,0%	-13,7%	11,8%	11,2%	-11,0%
	Var. %		-0,0%	0,3%	-0,3%	-26,3%	6,6%	5,9%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
NTN	Val. Ass.	248	331	349	318	406	376	263	248	178	116	140	134	308	308	59,3%	-85,4%	20,1%	-1,2%
	Var. %		32,7%	5,4%	-9,2%	23,1%	-8,2%	-30,9%	-5,8%	-30,9%	-34,7%	20,7%	-4,5%	22,7%					
IMI	Val. Ass.	2,48%	3,37%	3,57%	3,25%	5,48%	4,78%	3,20%	2,98%	2,15%	1,40%	1,70%	1,64%	3,04%	3,04%	62,7%	-93,7%	7,0%	-11,2%
	Var. %		32,7%	5,4%	-9,2%	23,1%	-8,2%	-30,9%	-5,8%	-30,9%	-34,7%	20,7%	-4,5%	22,7%					
LAZIO																			
STOCK	Val. Ass.	51.407	51.407	51.407	51.407	51.407	51.407	51.407	51.407	51.407	51.407	51.407	51.407	51.407	0,0%	5,9%	5,9%	0,0%	-1,8%
	Var. %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
NTN	Val. Ass.	2.091	1.572	2.145	2.275	1.542	1.428	1.254	1.317	848	739	899	743	1.481	1.481	64,7%	-51,8%	-1,6%	7,3%
	Var. %		-24,8%	34,5%	6,0%	-47,8%	-8,6%	-12,4%	4,7%	-32,6%	-14,7%	21,3%	-13,7%	27,7%					
IMI	Val. Ass.	3,92%	3,06%	4,20%	4,43%	2,98%	2,78%	2,44%	2,56%	1,65%	1,44%	1,73%	1,44%	2,88%	2,88%	69,4%	-54,5%	-1,6%	7,0%
	Var. %		-21,9%	34,7%	5,3%	-47,8%	-8,6%	-12,4%	4,7%	-32,6%	-14,7%	21,3%	-13,7%	27,7%					
PIEMONTE																			
STOCK	Val. Ass.	575.843	575.843	575.843	575.843	599.893	609.118	631.952	649.249	649.249	649.249	649.249	649.249	649.249	0,0%	14,7%	13,0%	0,2%	-0,1%
	Var. %		0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	1,6%	3,6%	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
NTN	Val. Ass.	21.092	22.818	23.923	21.292	17.846	16.143	15.248	14.438	10.624	9.454	8.017	8.842	15.717	15.717	74,1%	-56,1%	-8,0%	-1,9%
	Var. %		8,2%	4,8%	-12,9%	-17,9%	-11,2%	-5,5%	-5,5%	-34,1%	-11,2%	-15,6%	9,3%	18,2%					
IMI	Val. Ass.	3,68%	3,99%	4,15%	3,69%	3,06%	2,65%	2,41%	2,24%	1,64%	1,46%	1,23%	1,36%	2,41%	2,41%	65,4%	-56,7%	-4,8%	-1,1%
	Var. %		8,2%	4,8%	-12,9%	-17,9%	-11,2%	-5,5%	-5,5%	-34,1%	-11,2%	-15,6%	9,3%	18,2%					

Fonte: Elaborazioni Patrigest su dati agenzia del Territorio

I grafici proposti di seguito mostrano l'andamento degli indici precedentemente analizzati (STOCK, NTN e IMI) ponendo l'anno 2004 pari a 100.



Fonte: Elaborazioni Patrigest su dati agenzia del Territorio



Tendenze di mercato

Canoni

Dall'analisi dei contratti di locazione ed attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazioni medi e prime ripartiti per zona. In particolare, data la distribuzione degli immobili ad uso direzionale nella città di Roma, sono state individuate 4 macroaree quali, il centro, il semicentro, la zona Eur e la zona periferica, che racchiude anche i sottomercati Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra.

Il prime rent delle locazioni avvenute al Q1 2016 è di 390 €/mq/anno, dato lievemente inferiore rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre dell'anno precedente, pari a 400 €/mq/anno. Si precisa che i canoni "prime" a regime subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).

ROMA	RENT €/mq/a - Q1 2016	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT A REGIME
CBD	300	390
Centro	280	355
Semicentro	215	270
Eur	235	305
Periferia	110	155
MEDIA	230	295

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Rendimenti

I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono lievemente calati. In centro il rendimento si attesta sul 5,90%.

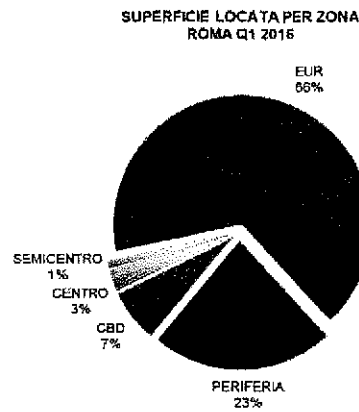
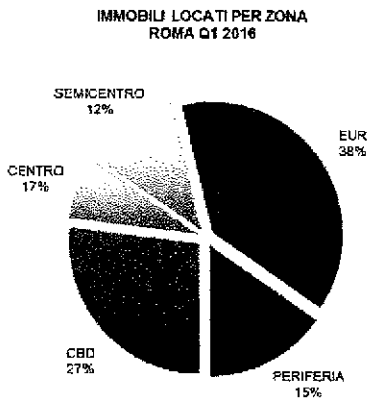
ROMA	YIELDS (%) Q1 2016
	PRIME
CBD-Centro	5,70%
Semicentro	6,50%
Eur	6,50%
Periferia	7,80%
MEDIA	6,63%

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

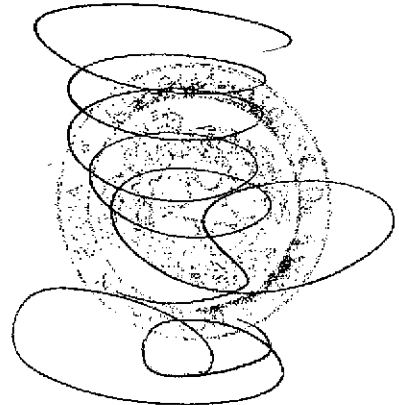
Take up

Il take up stimato nel corso del Q1 2016 è stato di circa 82.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).

E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti



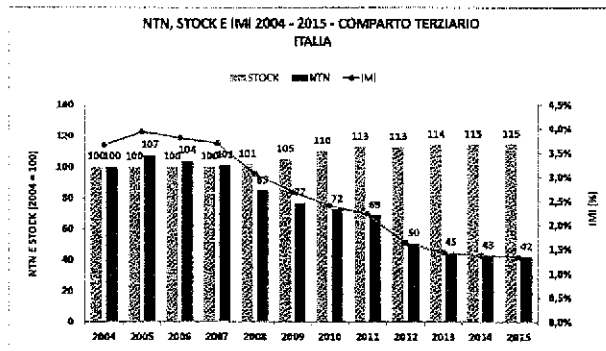
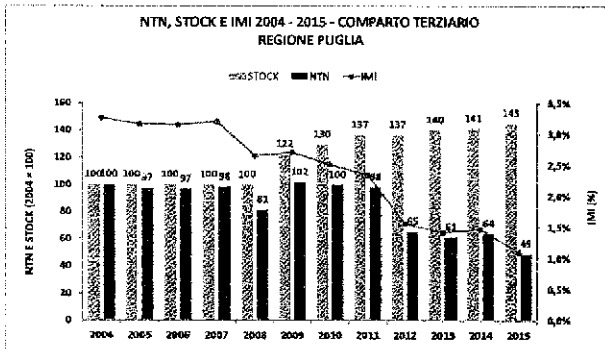
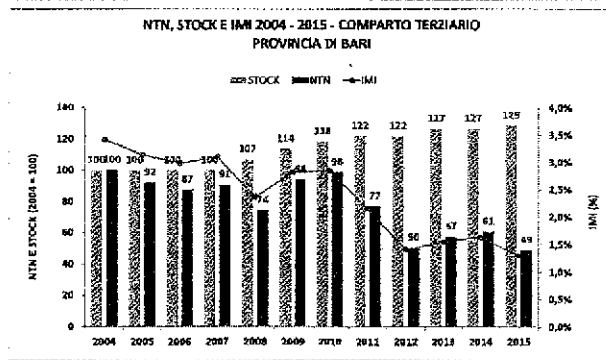
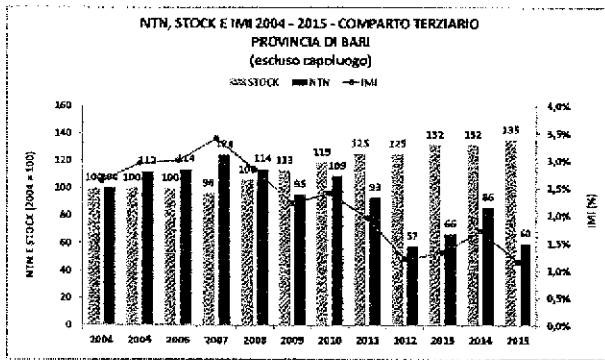
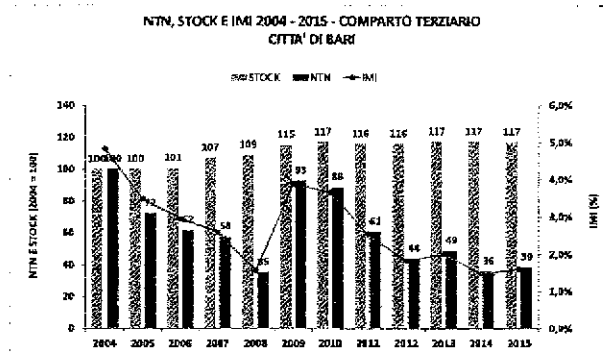
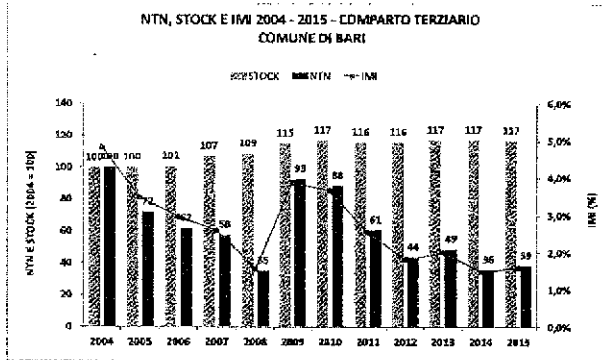
Il mercato di Bari e Provincia per immobili ad uso terziario

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Terziario del Comune di Bari, nel periodo 2004-2015, presenta una media pari a 125 transazioni, con una fase lievemente crescente negli ultimi otto periodi analizzati (2015 su 2008: 10%). Nel 2015 la variazione delle transazioni nel comune (pari a 7,4%) è in controtendenza rispetto alla variazione provinciale (-19,4%), in controtendenza rispetto alla variazione regionale (-23,5%) e in controtendenza rispetto alla variazione nazionale (-1,9%). Per quanto riguarda l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), il valore medio nel periodo 2004-2015 è pari a 2,70%. Invece, lo Stock di unità immobiliari registra una crescita media annua del 1,46% nel periodo 2004-2015.

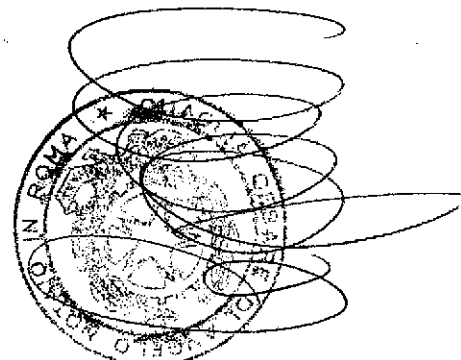
Ambito Territoriale	MERCATO TERZIARIO												STATISTICHE					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Media (1)	A '15/14	A '15/06	A '14/13	A '15/14	
BAI																		
STOCK	Val. Ass.	4.237	4.245	4.205	4.544	4.812	4.882	4.953	4.908	4.909	4.999	4.988	4.957	17,0%	7,9%	0,0%	0,2%	
	Var. %	-	0,2%	0,5%	6,5%	3,9%	5,9%	1,0%	-1,3%	0,0%	3,2%	0,0%	-0,3%	3,9%				
NTN	Val. Ass.	705	147	126	118	72	190	381	124	89	300	23	79	125	-81,0%	9,8%	-26,4%	7,4%
	Var. %	-	-78,9%	-14,5%	-6,8%	-38,9%	162,7%	-4,2%	-31,5%	-27,9%	17,6%	-26,4%	7,4%					
IMI	Val. Ass.	4.83%	3,47%	2,95%	2,59%	1,50%	3,86%	3,65%	2,53%	1,82%	2,03%	1,40%	1,29%	2,7%	-57,0%	7,1%	-25,4%	7,7%
	Var. %	-	-28,2%	-11,0%	-12,3%	-39,8%	168,2%	-6,0%	-30,7%	-27,5%	16,7%	-24,4%	7,7%					
PROVINCIA DI BARI																		
STOCK	Val. Ass.	11.886	11.886	11.886	11.886	12.688	15.485	14.034	14.449	14.449	15.014	15.014	15.277	28,7%	20,9%	0,0%	1,8%	
	Var. %	-	0,0%	0,0%	0,0%	7,0%	6,2%	-4,3%	3,0%	0,0%	3,9%	0,0%	1,8%	2,4%				
NTN	Val. Ass.	800	971	854	867	800	580	369	311	204	235	248	158	219	-51,1%	-34,0%	5,4%	-19,4%
	Var. %	-	21,4%	-12,4%	1,5%	-11,7%	-25,0%	-41,2%	-17,7%	-34,7%	13,9%	5,6%	-18,4%	2,4%				
IMI	Val. Ass.	3,43%	3,14%	2,96%	3,09%	2,37%	2,82%	2,49%	2,15%	1,41%	1,57%	1,64%	1,30%	2,4%	-62,0%	-13,2%	3,0%	-30,8%
	Var. %	-	-8,2%	-6,9%	4,7%	-23,5%	19,2%	0,7%	-24,4%	-35,2%	9,7%	5,6%	-70,8%					
PROVINCIA DI BARI (escluso capoluogo)																		
STOCK	Val. Ass.	7.629	7.621	7.620	7.322	6.086	8.403	9.073	9.241	9.240	10.045	10.045	10.320	35,3%	27,6%	0,0%	2,7%	
	Var. %	-	-0,1%	-0,1%	-3,7%	-20,5%	6,4%	5,3%	5,2%	0,0%	5,9%	0,0%	2,7%	2,9%				
NTN	Val. Ass.	201	225	228	240	225	191	238	187	135	133	173	139	189	-40,5%	-47,8%	29,7%	-30,8%
	Var. %	-	12,1%	1,4%	5,2%	-6,3%	-16,5%	14,1%	-14,4%	-38,9%	-15,7%	24,7%	-30,8%	18,9%				
IMI	Val. Ass.	2,63%	2,89%	3,02%	3,40%	2,35%	2,22%	2,40%	1,98%	1,20%	1,32%	1,72%	1,16%	2,2%	-56,0%	-38,1%	29,7%	-31,7%
	Var. %	-	12,7%	1,7%	13,2%	-18,9%	-21,5%	8,2%	-18,6%	-38,6%	9,2%	23,7%	-32,7%					
PUGLIA																		
STOCK	Val. Ass.	23.760	23.763	23.763	23.760	23.763	25.075	30.787	32.476	32.476	33.323	33.323	34.480	45,0%	45,0%	0,7%	2,6%	
	Var. %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	22,4%	2,8%	5,5%	0,0%	2,6%	0,7%	2,6%	3,0%				
NTN	Val. Ass.	774	752	748	780	690	787	573	760	506	473	483	377	618	-51,2%	-40,1%	4,1%	-23,5%
	Var. %	-	-2,8%	-0,5%	4,0%	-12,1%	24,6%	-1,7%	-2,7%	-31,5%	-6,4%	-2,1%	-23,1%	2,4%				
IMI	Val. Ass.	3,28%	3,19%	3,15%	3,28%	2,91%	2,71%	2,51%	2,34%	1,58%	1,42%	1,47%	1,10%	2,4%	-66,4%	-50,7%	3,0%	-25,4%
	Var. %	-	-2,8%	-0,3%	1,6%	-12,1%	2,6%	-7,2%	-6,6%	-31,5%	-8,8%	-3,6%	-24,4%					
ITALIA																		
STOCK	Val. Ass.	575.861	575.863	575.863	575.863	583.859	603.118	673.932	648.349	648.351	657.787	659.061	659.061	659.061	14,7%	13,7%	0,2%	0,7%
	Var. %	-	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	3,3%	5,1%	-2,4%	0,0%	1,3%	0,2%	0,2%	0,2%				
NTN	Val. Ass.	20.082	23.846	20.913	21.262	17.865	16.183	15.248	14.469	10.624	9.454	9.017	8.843	13.737	-58,1%	-54,5%	-6,6%	-1,9%
	Var. %	-	19,3%	-14,7%	1,6%	-18,0%	-9,4%	-5,8%	-5,1%	-25,6%	-11,0%	-4,6%	-1,9%	1,9%				
IMI	Val. Ass.	3,66%	3,94%	3,61%	3,68%	3,09%	2,69%	2,41%	2,23%	1,64%	1,44%	1,37%	1,34%	2,4%	-63,4%	-50,2%	-4,8%	-2,1%
	Var. %	-	7,4%	-3,2%	-3,0%	-17,2%	-12,3%	-10,4%	-7,4%	-26,8%	-22,2%	-4,6%	-2,1%					

Fonte: Elaborazioni Patrigest su dati agenzia del Territorio

I grafici proposti di seguito mostrano l'andamento degli indici precedentemente analizzati (STOCK, NTN e IMI) ponendo l'anno 2004 pari a 100.



Handwritten signature



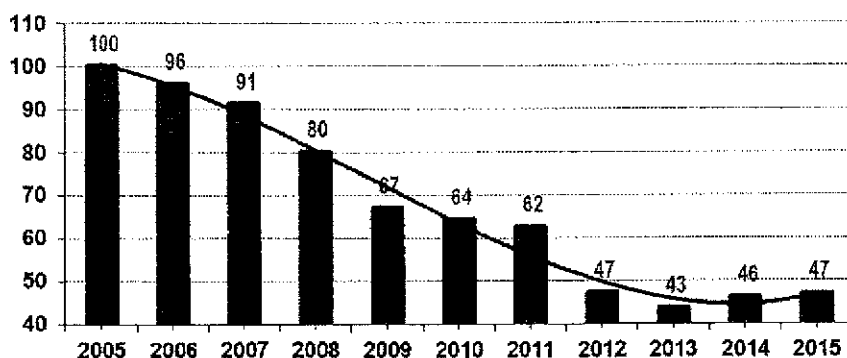
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso commerciale

La serie storica delle compravendite per il settore commerciale, dal 2005 al 2015, indica un trend negativo cominciato nel 2006 ed accentuatosi negli anni successivi. Nel 2015 le transazioni sono cresciute del 1,6% rispetto al 2014, ma sono comunque circa il 53% in meno rispetto al 2005.

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
STOCK	Val. Ass.	2.606.873	2.606.873	2.606.873	2.641.433	2.677.072	2.707.347	2.744.425	2.744.425	2.786.533	2.768.533	2.771.100
	Var. %	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%	1,1%	1,1%	1,4%	0,0%	0,8%	0,0%	0,2%
NTN	Val. Ass.	58.162	52.610	50.271	44.146	35.852	35.423	34.400	25.301	23.980	25.369	25.782
	Var. %	1,3%	-4,3%	-4,8%	-12,2%	-18,4%	-4,0%	-2,9%	-24,6%	-7,5%	5,8%	1,6%
IMI	Val. Ass.	2,1%	2,0%	1,9%	1,7%	1,4%	1,3%	1,3%	0,9%	0,9%	0,9%	0,3%
	Var. %	1,3%	-4,3%	-4,8%	-13,5%	-17,4%	-5,0%	-4,2%	-24,6%	-8,3%	5,8%	1,5%

**dati al netto del settore alberghiero*

ANDAMENTO NTN COMMERCIALE ITALIA (2005 - 2015)



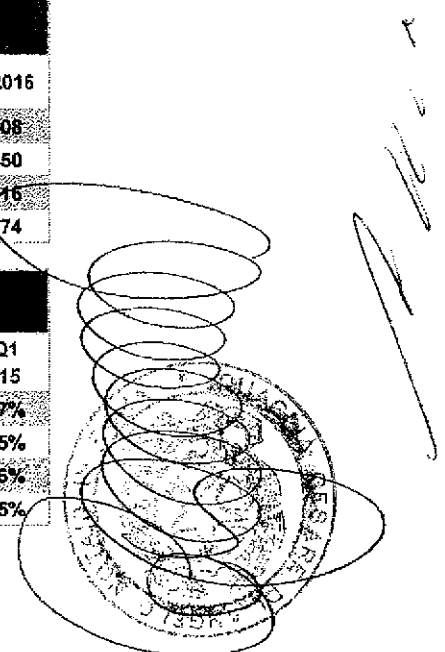
Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Con 6.774 transazioni, il settore commerciale mostra nel primo trimestre 2016 un tasso tendenziale annuo, calcolato rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in aumento (+14,5%) e che inverte la tendenza negativa rilevata durante il corso del trimestre precedente. La crescita si è distribuita in tutto il territorio nazionale: Nord (+15,7%), Sud (+14,6%) e Centro (+11,5%).

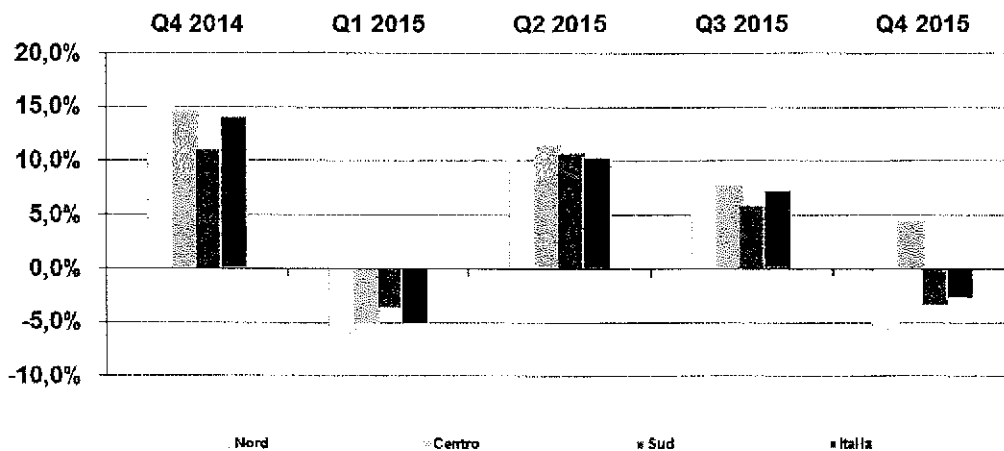
COMPARTO COMMERCIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2015 - Q1 2016)					
Macroarea	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016
Nord	2.859	3.245	2.822	3.524	3.308
Centro	1.300	1.565	1.310	1.824	1.450
Sud	1.759	1.915	1.694	2.117	2.016
Italia	5.918	6.725	5.826	7.765	6.774

COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2015 - Q1 2016)					
Macroarea	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15
Nord	-6,1%	9,6%	8,0%	-5,6%	15,7%
Centro	-5,2%	11,4%	7,8%	4,4%	11,5%
Sud	-3,7%	10,8%	5,9%	-3,4%	14,6%
Italia	-5,2%	10,4%	7,3%	-2,8%	14,5%

**incluso il settore alberghiero*



COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO
MACRO AREE (Q4 2014 - Q4 2015)



Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

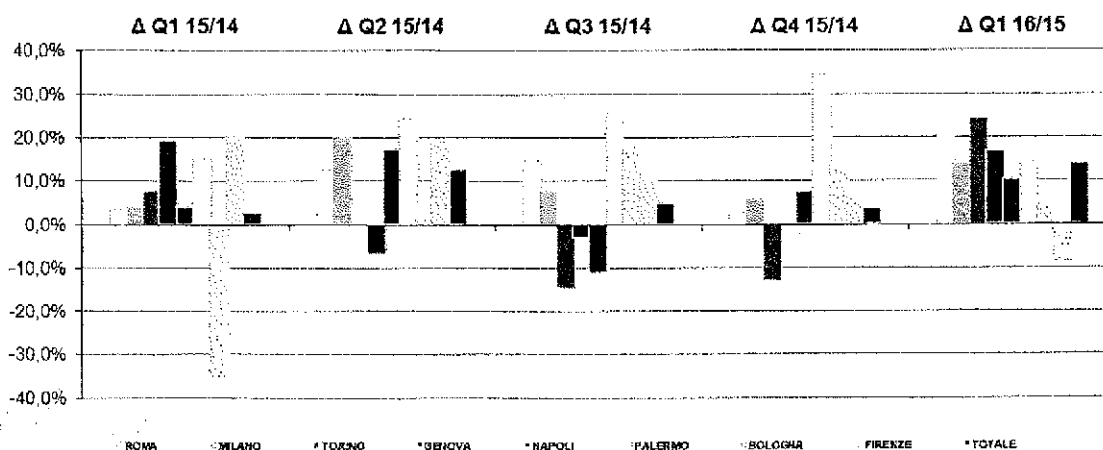
Complessivamente le otto province delle principali città segnano nel primo trimestre del 2016 un incremento del +14,1%.

Si rilevano performance positive in quasi tutte le principali provincie del territorio nazionale: Torino (+24,2%), Roma (+20,8%), Genova (+16,9%), Milano (+14,2%), Palermo (+14,2%), Napoli (+10,4%) e Bologna (+4,5%). L'unica flessione si è registrata nella provincia di Firenze (-8,3%).

COMPARTO COMMERCIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2015 - Q1 2016)						COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2015 - Q1 2016)				
Province	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15
ROMA	430	517	455	584	520	3,5%	12,5%	14,7%	2,6%	20,8%
MILANO	597	787	542	859	682	4,2%	20,2%	7,9%	6,0%	14,2%
TORINO	273	307	195	326	338	7,8%	0,1%	-14,6%	-13,1%	24,2%
GENOVA	95	104	90	116	111	19,2%	-6,8%	-3,1%	0,0%	16,9%
NAPOLI	276	303	231	335	365	4,0%	17,3%	-11,1%	7,6%	10,4%
PALERMO	89	103	91	122	102	15,1%	24,4%	25,8%	34,6%	14,2%
BOLOGNA	126	129	156	182	132	-35,2%	0,8%	17,6%	13,8%	4,5%
FIRENZE	169	170	140	200	155	20,8%	18,8%	10,6%	6,0%	-8,3%
TOTALE	2.057	2.420	1.901	2.724	2.346	2,8%	12,8%	4,9%	3,9%	14,1%

**incluso il settore alberghiero*

COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO
PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2015 - Q1 2016)



Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso produttivo

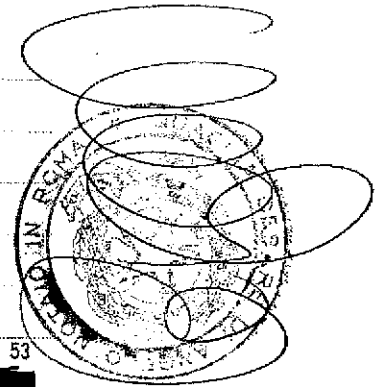
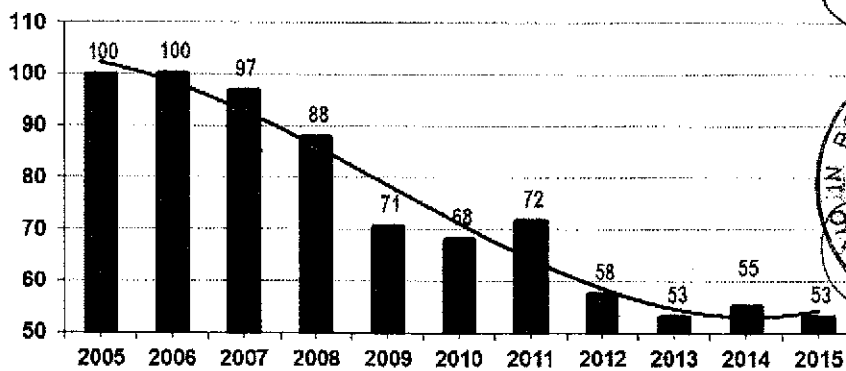
La serie storica dei volumi di compravendita per il mercato immobiliare produttivo (capannoni ed industrie) dal 2004 evidenzia un mercato in moderata crescita fino al 2006, seguita da una prima flessione nel 2007 ed un peggioramento progressivo fino al 2010, con un segnale di ripresa registrato durante il corso del 2011.

Nel 2012 e 2013 si è registrata una nuova progressiva flessione, mentre nel 2014 la tendenza si è nuovamente invertita grazie ad una variazione positiva (2014 vs 2013: +3,6%). Nel 2015 la variazione è stata negativa (-3,5%).

Handwritten signature

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2005 - 2015)											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
STOCK Val. Ass.	601.113	601.113	601.113	622.718	636.944	654.637	701.978	701.978	735.256	735.121	742.712
Var. %	0,0%	0,0%	0,0%	3,6%	2,3%	2,8%	7,2%	0,0%	4,7%	0,0%	1,0%
NTN Val. Ass.	17.347	17.436	16.830	15.276	12.292	11.847	12.477	10.020	9.246	9.582	9.243
Var. %	8,3%	0,2%	-3,5%	-9,2%	-19,6%	-3,5%	5,3%	-19,7%	-7,7%	3,6%	-3,5%
IMI Val. Ass.	2,9%	2,9%	2,8%	2,5%	1,9%	1,6%	1,6%	1,4%	1,3%	1,3%	1,2%
Var. %	8,3%	0,2%	-3,5%	-12,4%	-21,4%	6,1%	-1,8%	-19,7%	-11,9%	3,6%	-4,5%

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2005 - 2015)



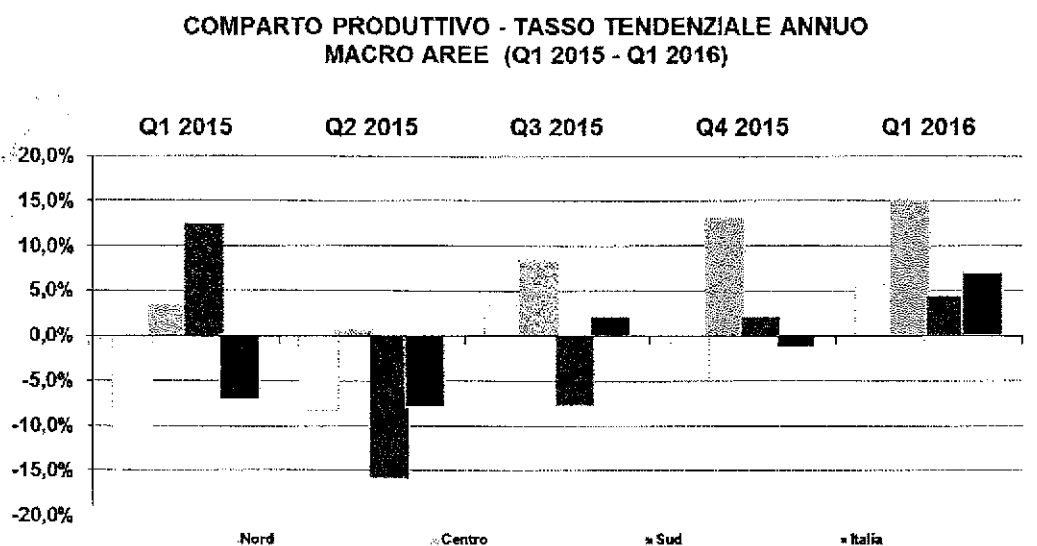
Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Osservando l'andamento trimestrale, la serie storica mostra nel primo trimestre del 2016 una crescita (+7%) rispetto allo stesso trimestre del 2015, che inverte il trend negativo registrato nel corso del trimestre precedente.

Nello specifico, l'aumento dei volumi di compravendita si è rilevato in tutto il territorio nazionale: Centro (+15,3%), Nord (+5,7%) e Sud (+4,5%)..

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2015 - Q1 2016)					
Macroarea	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016
Nord	1.320	1.506	1.401	2.029	1.395
Centro	316	421	330	496	364
Sud	343	323	327	430	359
Italia	1.979	2.250	2.059	2.955	2.118

COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2015 - Q1 2016)					
Macroarea	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15
Nord	13,2%	-8,3%	-3,4%	-4,9%	5,7%
Centro	3,5%	0,7%	8,5%	13,2%	15,3%
Sud	-12,6%	-16,0%	-7,7%	-2,1%	4,5%
Italia	-7,1%	-8,0%	2,2%	-1,3%	7,0%



Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

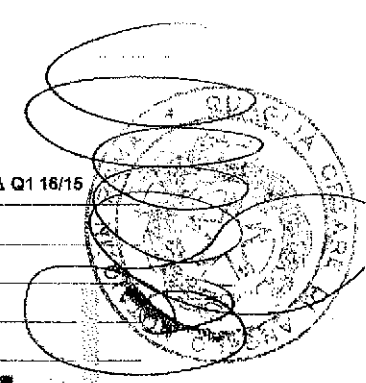
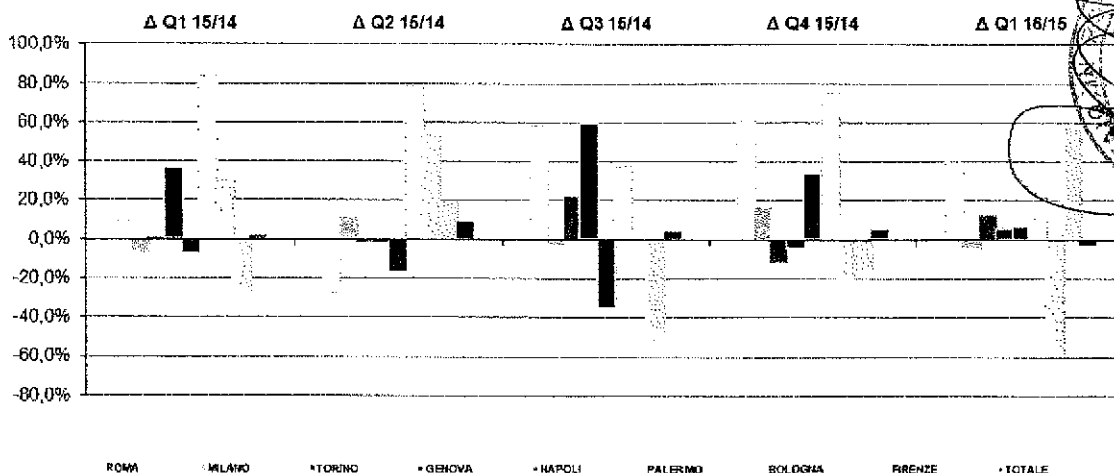
Con 472 transazioni totali di immobili nel settore produttivo, le otto province delle principali città presentano valori piuttosto differenti rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente; a livello complessivo è stato registrato un calo del 3%.

Il mercato ha osservato flessioni nelle provincie di Bologna (-58,6%) e Milano (-4,9%). Variazioni positive sono state registrate nelle provincie di Firenze (+57%), Roma (+40%), Torino (+13,2%), Palermo (+10,3%), Napoli (+6,8%), e Genova (+6,1%).

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2015 - Q1 2016)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2015 - Q1 2016)				
Province	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15
ROMA	42	32	49	78	59	8,7%	-27,1%	58,1%	61,2%	40,0%
MILANO	161	194	147	296	154	-7,5%	11,5%	-3,4%	16,4%	-4,9%
TORINO	103	129	118	160	117	0,9%	-2,0%	22,5%	-12,1%	13,2%
GENOVA	18	17	25	23	19	36,9%	-2,2%	59,4%	-4,2%	6,1%
NAPOLI	29	24	23	40	31	-7,9%	-16,6%	-35,2%	34,3%	6,8%
PALERMO	11	24	11	18	12	83,3%	78,4%	37,5%	74,8%	10,3%
BOLOGNA	98	88	68	70	41	30,4%	53,3%	0,5%	-21,9%	-58,6%
FIRENZE	25	41	16	44	39	-28,3%	19,4%	-48,6%	-15,1%	57,0%
TOTALE	488	548	456	719	472	2,4%	9,6%	4,4%	5,9%	-3,0%

Handwritten signature

COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO
PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2015 - Q1 2016)



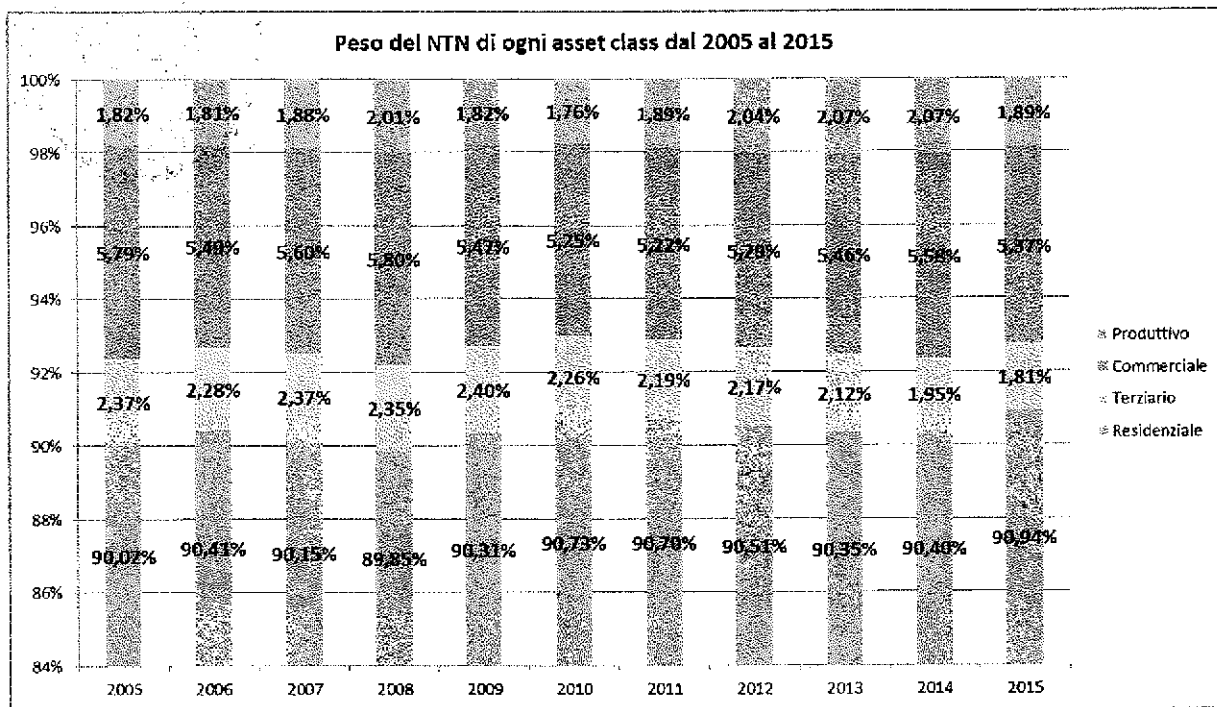
Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Analisi comparativa dei mercati

Il grafico sottostante illustra il peso di ogni *asset class* in termini di transazioni (NTN) a livello nazionale dal 2004 al 2014. Analizzando i dati si evince come il trend sia alquanto lineare, con il mercato residenziale che racchiude circa il 90% del totale delle transazioni; segue il settore commerciale con valori che si attestano tra il 5 ed il 6%.

Il mercato degli uffici rappresenta mediamente poco più del 2% del NTN totale, mentre il settore industriale presenta un dato medio che si avvicina al 2%.

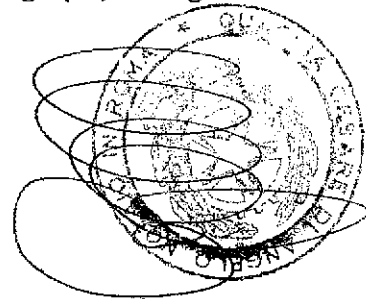
É evidente come malgrado il trascorrere degli anni la proporzione degli investimenti per settore sia rimasta immutata.



Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio

Il mercato nazionale turistico ricettivo

Secondo il consuntivo elaborato dall'Osservatorio Compagnie Alberghiere di Associazione Italiana Confindustria Alberghi (AICA), il primo quadrimestre del 2015 si è chiuso con una sensibile ripresa del settore alberghiero italiano. I segnali di ripresa si potevano rintracciare già a partire dal secondo quadrimestre 2014, quando gli indicatori di settore mostravano un progressivo recupero, segnando sulla fine del periodo un trend in positivo, per lo più trainati dalla clientela internazionale. Nel 2014 l'indotto ammontava a circa 36,4 miliardi, con un incremento della ricchezza prodotta superiore al 2% rispetto al 2013. I turisti stranieri hanno confermato l'attaccamento al nostro Paese segnando +1,5% delle presenze in albergo (+6,8% negli ultimi tre anni), mentre la domanda italiana rimaneva ancora stabile.

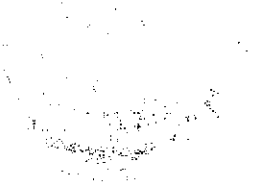


Handwritten signature or scribble on the right margin.

L'offerta alberghiera italiana

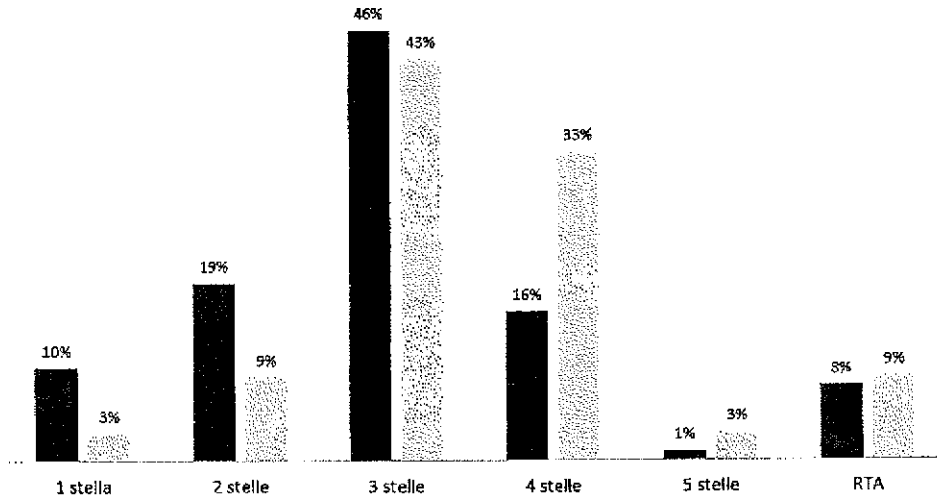
Gli ultimi dati disponibili sull'offerta degli esercizi alberghieri rilevano circa 33 mila strutture, con per circa 1 mln di camere e 2.2 mln di posti letto. Il 16,5% delle strutture alberghiere si concentra nel Trentino Alto Adige (5.487) e il 13,4% in Emilia Romagna (4.453); il maggior numero di posti letto spetta invece all'Emilia Romagna di poco superiori ai 300 mila. Alla Toscana e alla Campania spetta il primato delle strutture a 5 stelle con rispettivamente 58 e 55 alberghi (gli hotel a 4 stelle primeggiano in Lombardia con 573 strutture). Il 46% degli esercizi alberghieri e il 43% dei posti letto appartengono alla categoria dei 3 stelle. Il 40,8% degli alberghi è di medie dimensioni e cioè dispone di un numero di camere compreso tra 25 e 99; il 55% ha meno di 24 camere.

Per quanto riguarda il trend delle strutture ricettive, si rileva la crescita degli esercizi a 4 e 5 stelle e la contestuale decrescita delle altre tipologie. Questa dinamica implica un intenso processo di riqualificazione con la graduale diminuzione delle strutture di bassa categoria e un ampliamento delle strutture appartenenti a categorie più alte. A seguire, la ripartizione dell'offerta italiana per tipologia, il trend complessivo negli ultimi anni disponibili e dettaglio dell'andamento del numero di strutture per tipologia.

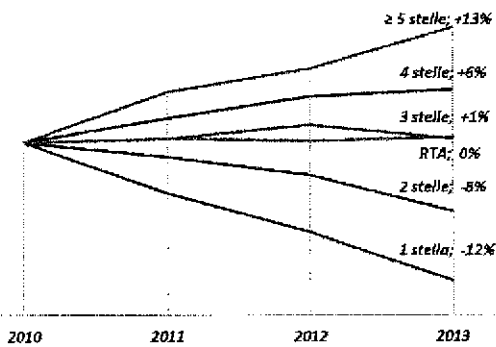


Alberghi e letti per tipologia

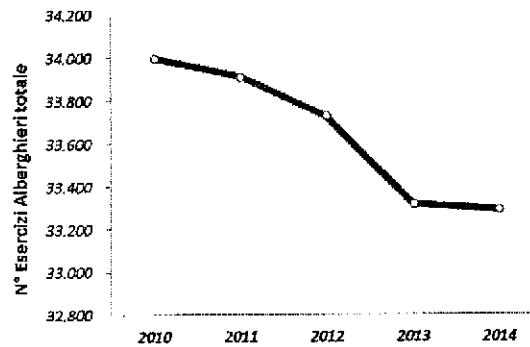
■ Alberghi per categoria (%) ▨ Letti per categoria (%)



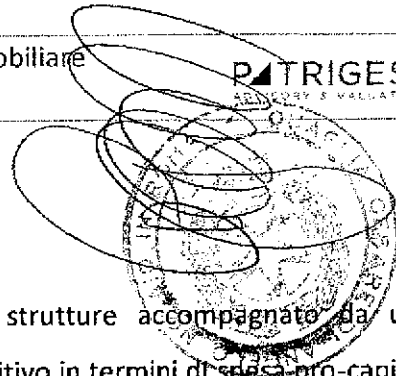
Trend esercizi alberghieri per tipologia



Trend complessivo esercizi alberghieri



Elaborazioni Patrigest su dati ISTAT / EUROSTAT



La domanda alberghiera italiana

Se l'offerta mostra un trend decrescente del numero di strutture accompagnato da un miglioramento della qualità, la domanda conferma un trend positivo in termini di spesa pro-capite dei viaggiatori stranieri (2014). Gli stranieri, infatti, hanno apportato complessivamente ca. 34 mld di euro, con un incremento del 3,6% rispetto al 2013 (pari a oltre 1 mld di euro in più). L'aumento percentuale è ben superiore (+5,3%) se si rileva la spesa dei viaggiatori stranieri solo per motivi di vacanza. Nel mese di gennaio 2015 la spesa dei viaggiatori stranieri in Italia, pari a ca. 1.8 mld di euro, è cresciuta del 3,8% rispetto allo stesso mese dell'anno scorso. Analizzando la spesa dei viaggiatori stranieri per area geografica emerge che Sud e Isole ha registrato un andamento particolarmente positivo (+11,7%), seguita dal Centro (+5,4%) e dal Nord-Ovest (4,2%), mentre nel Nord-Est si è verificato un calo (-0,4%). La regione italiana con il maggior afflusso di entrate monetarie turistiche dall'estero si conferma il Lazio con oltre 6 mld di euro, in crescita (+6,2%) su base annua, seguita dalla Lombardia con 5,8 mld di euro (+4,6%), il Veneto con ca. 4,7 mld (+1,3%) e la Toscana con 4 mld (+5,3%). La Germania si è confermata la nazione che ha maggiormente alimentato le entrate per turismo in Italia (superiore ai 5 mld di euro), in crescita su base annua del 3,5%. A seguire USA con ca. 4 mld (+1,5%), Francia con 3,5 mld (+7,1%), Regno Unito con circa 2,8 mld (+10,9%) e Svizzera con circa 2,5 mld (+7,3%). Le entrate dei primi 5 Paesi rappresentano il 50% delle entrate complessive. A fine 2014, in base ai dati ISTAT, gli arrivi negli esercizi ricettivi sono stati pari a quasi 8 milioni di unità e le presenze a più di 48 milioni, con aumenti, rispetto allo stesso periodo dell'anno 2013, rispettivamente del 3,0%, e dell'1,1%. Le presenze di turisti italiani ammontano a 24,3 milioni, che rappresentano il 50,3% delle presenze totali. Le presenze dei non residenti sono state di poco inferiori a 24 milioni. Nell'intero anno 2014, si è registrata, rispetto al 2013, una lieve flessione degli arrivi (-0,1%) ed un calo più pronunciato delle presenze (-1,5%). Rispetto al 2013, nel 2014 le presenze della componente residente sono diminuite del 2,7%, e quelle della componente non residente dello 0,3%. Negli esercizi alberghieri calano sia gli arrivi (-0,3%), sia le presenze (252 milioni) dell'1%, con una conseguente riduzione della permanenza media rispetto all'anno precedente. I dati relativi al 2014 confermano la tendenza strutturale, manifestatasi negli ultimi dieci anni, alla riduzione della permanenza media nelle strutture ricettive, che passa da 4,16 notti del 2003 a 3,58 del 2014.

Handwritten signature or initials in black ink, possibly reading 'P. V. 1/2015'.

Prezzi medi e occupancy

Nel periodo 2013–2015, si è registrato un tasso di occupazione camere in aumento per tutte le tipologie ricettive analizzate (se si esclude il 2015 in quanto riferito al solo 1° trimestre dell'anno e quindi potenzialmente affetto da seasonality); lo stesso ragionamento è confermato anche dai prezzi per camera, come è rappresentato nella tabella riassuntiva a seguire:

Occupancy Room per tipologia (%)				Ricavi medi per camera occupata (€)			Ricavi medi per camera disponibile (€)		
Tipologia	2013	2014	2015*	2013	2014	2015*	2013	2014	2015*
5 stelle	61,9%	63,8%	59,9%	350	351	300	216	224	180
4 stelle	62,4%	64,3%	62,0%	97	99	107	60	63	66
3 stelle	64,0%	64,5%	63,0%	52	52	55	33	34	34
Media Italia	62,7%	64,5%	62,0%	132	134	131	83	87	81

(*) dati riferiti al solo periodo Gennaio - Maggio 2015

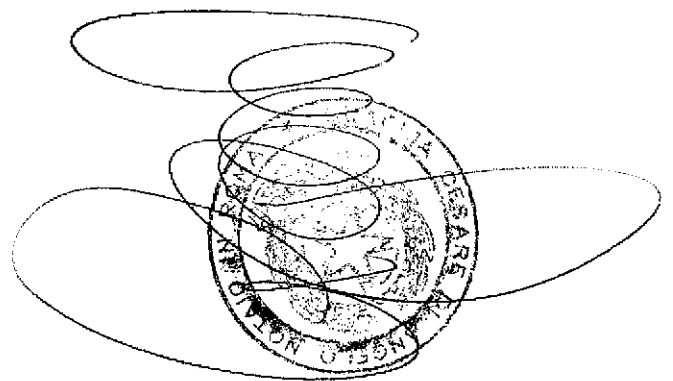
Elaborazione Patrigest su dati Aica, Str Global

Se focalizziamo l'analisi solo sulla performance di circa 500 alberghi di fascia media e alta nelle principali città italiane (14 destinazioni per circa 62.000 camere, Fonte RES Hospitality Business Developers), il trend positivo viene più che confermato. Milano è la prima città tra quelle esaminate in termini di occupazione +9,4% (rispetto al 2014, grazie al successo registrato durante i sei mesi di Expo) con una tariffa media giornaliera che segna +19,3% e un ricavo medio per camera disponibile che registra +30,5%. A seguire, Napoli, Malpensa (quasi sicuramente per l'effetto Expo), Torino, in crescita costante dal 2013, e Lecce. Segue una tabella riassuntiva sui tassi di occupazione camere riferiti all'anno 2015, relative variazioni rispetto all'anno 2014 e prezzi medi di hotel 4 stelle delle principali città italiane:

Città	Room Occupancy %	Δ RO su 2014	Prezzo 4 stelle
Venezia	69,70%	0,40	152,11
Verona	61,10%	1,30	94,38
Bolzano	62,60%	1,30	85,64
Genova	65,40%	-0,10	99,58
Bologna	60,00%	1,70	96,78
Torino	62,00%	1,70	108,43
Napoli	67,60%	3,00	100,39
Milano	71,70%	2,00	140,26
Bari	58,00%	1,70	87,18
Firenze	74,40%	-0,60	124,10
Palermo	60,80%	0,50	90,74
Roma	72,40%	0,30	118,95
Cagliari	59,20%	-0,50	85,27

Handwritten signature

Elaborazioni Patrigest su dati Italian Hotel Monitor - Trademark Italia



Determinazione del canone sostenibile dell'Hotel

I ricavi sono costituiti dalla locazione delle superfici di proprietà.

Nella seguente tabella viene riportata la stima del fatturato della struttura ad uso Hotel dove si può osservare la costruzione del Canone Sostenibile:

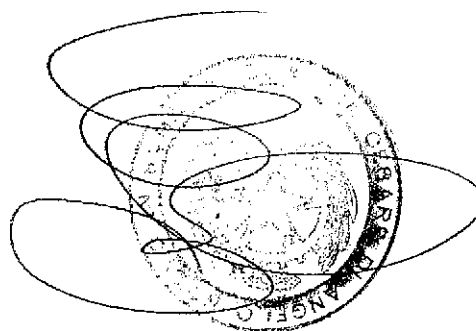
MARKET DATA ANALYSIS - Link da 'Comps'			
COMPS	ID	Indirizzo immobile	Prezzo medio Camera Doppia Standard
	Comps1	Grand Hotel Ambasciatori - Viale della Libertà - 4*	120
	Comps2	Parco Dei Principi Hotel - Via G. Frescobaldi - 4*	150
	Comps3	Palace Hotel - Via Francesco Lombardi - 4*	160
	Comps4	Oriente Hotel - Corso Cavour - 4*	180
<i>Valore medio camera doppia</i>			260
ASSUMPTION DATA			
DATA ENTRY	Grande Hotel delle Nazioni	Tariffa/ Notte	260
	Bari	Camere	115
		Persone/ Camera	1,5
		GG Apertura	365
		Prezzo medio camera €	260

Bari - Grande hotel delle nazioni - DETERMINAZIONE CANONE HOTEL (5 stelle)				
Fatturato e Canone a Regime				
Oggetto	Camere	Persone per camera	Prezzo medio a camera	Giorni apertura
Camere Doppie	115	1,5	€ 260	365
TOTALE RICAPO DALLE CAMERE	115		260,00	
Occupancy Presenze medie giornaliere Ricavi annui				
				65%
				112,125
				€ 7.093.775
				112,125 € 7.093.775
Utilizzo Presenze medie giornaliere Ricavi annui				
Ristoranti 1 e 2	172,5	€	50	365
Meeting 1	60	€	10	365
Meeting 2	60	€	10	365
Meeting 3	15	€	10	365
TOTALE RICAVI AGGIUNTIVI				€ 885.581
TOTALE RICAVI € 7.979.356				
% Canone su fatturato 22%				
CANONE SOSTENIBILE € 1.754.240				
MQ commerciali 7.974				
CANONE SOSTENIBILE € 220				

ALLEGATO D

Schede Descrittive dei Singoli Asset

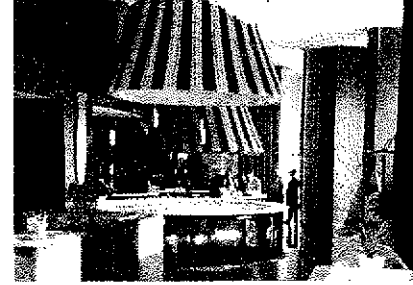
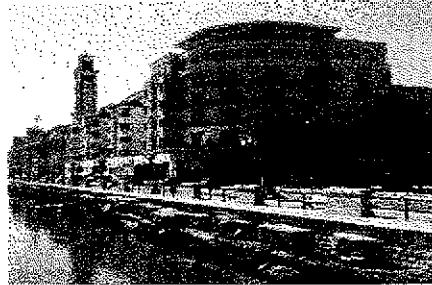
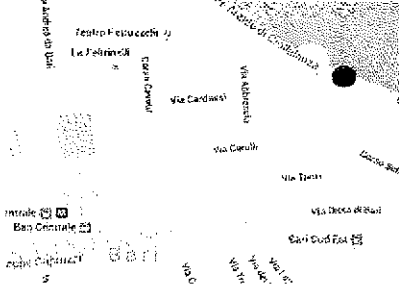
Handwritten signature



Cod. immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
1	BARI	LUNGOMARE N. SAURO	HOTEL	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	18

DESCRIZIONE

Allegati Fotografici



Localizzazione

L'immobile oggetto di valutazione sorge sul lungomare Nazario Sauro, nell'intersezione con Piazza Diaz, in zona centrale del capoluogo pugliese. La zona è caratterizzata dalla presenza di molteplici strutture ricettive, da attività commerciali e di ristorazione. Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di mezzi pubblici di superficie, mentre la stazione ferroviaria dista circa 1,5 km.

Descrizione dell'immobile

Il Grande Albergo delle Nazioni è stato recentemente oggetto di una consistente ristrutturazione, che ne ha aggiornato i canoni di stile e lusso proiettandolo a pieno titolo nella dimensione dei migliori hotel di pregio. L'immobile si sviluppa su sei piani fuori terra, mentre il piano copertura dispone di un'ampia terrazza corredata da piscina panoramica. L'hotel è dotato di 105 camere, tra le quali è presente una suite presidenziale, mentre completano l'offerta alberghiera due ristoranti e tre sale riunioni. Le condizioni di manutenzione sia interne che esterne risultano ottime.

Estremi Catastali

Foglio: 31
Particella: E7
Sub: 1

Comparables

id	Comune	Hotel	Indirizzo	Destinazione	Prezzo medio camera doppia standard
					€ notte
1	Bari	Grande Hotel Ambasciatori	Viale della Libertà	Hotel	120
2	Bari	Parco Dei Principi	Via G. Frescobaldi	Hotel	150
3	Bari	Palace Hotel	Via Francesco Lombardi	Hotel	160
4	Bari	Oriente Hotel	Corso Cavour	Hotel	180

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
1	BARI	LUNGOMARE N. SAURO	HOTEL	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	18

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo		Step up step up	Step up momenti per ogni step up	Canone attuale	Canone a regime	Indice canone a reg. % inflazione
			Lorda mq	Complet. mq	start date	1° Exp.	11° exp.	Canone a regime €	C/mq/qa					
1	Grande Albergo delle Nazioni	HOTEL	10.838	7.974	01/06/2012	31/05/2030	31/05/2039	1.100.000	198	no		1.100.000	1.100.000	75%
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
tot.			10.838	7.974										

Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza ipotizzata	vacancy mesi	take up - Step up per anno	Step up periodo	Step up periodo	Step up periodo	Step up periodo	Indice Passing new % inflazione
			Lorda mq	Complet. mq	A regime C/mq/qa	SRV €mq/qa	%								
1	Grande Albergo delle Nazioni	HOTEL	10.838	7.974	138	220	-37%	31/05/2030	6	100%	2	3	4	4	75%
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
tot.			10.838	7.974											

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Dati forniti dalla committente (€)	120.380
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	7.975
Tenant Improvements (TI)	Stima Patrigest (€/mq)	-
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	45.000
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	2,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	10,00%

TABELLA A

Discount Rate - WACC			
MEZZI PROPRI (Equity)	50,00%	MEZZI DI TERZI (Banche)	50,00%
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)		RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche)	
Risk free	2,11%	IRS	1,19%
Risk Premium	3,88%	Spread	3,50%
Kd	6,08%	Kd	4,70%
WACC	Tot. Corrente		5,39%

Tassi

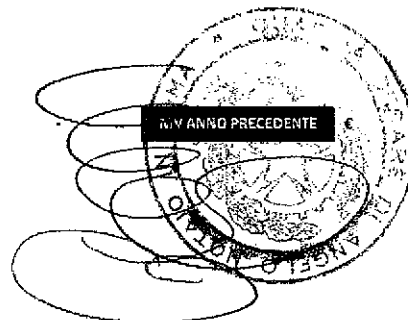
Tassi	Fonte	%
a Inflazione a regime	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
a.1 Inflazione periodo 1	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, ultima variazione annua disponibile	
a.2 Inflazione periodo 2	Stima Patrigest - Media aritmetica tra inflaz. a regime (a) e inflaz. periodo 1 (a.1)	0,75%
a.3 Inflazione Exit cap rate	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
b WACC	Tabella A (a lato)	5,39%
c GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	5,60%
c.1 NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	5,04%
d Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 15 anni	2,11%
e Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	2,72%
f Risk Premium (Wacc)	Stima Patrigest (build up approach)	3,88%
g Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigest (build up approach)	4,35%
h Spread	Stima Patrigest	3,50%
i IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	1,16%

TABELLA B

CAP RATE	
Risk Free	2,72%
Adjusted Risk Premium	4,35%
Inflazione	1,50%
CAP RATE	Tot. Costante
	5,60%

Storico Market Value

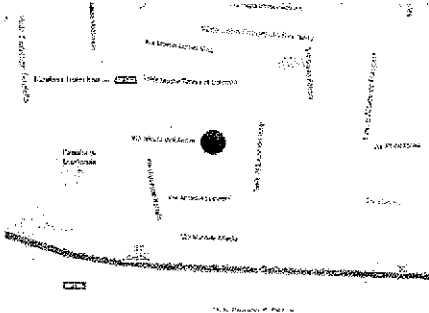
MV	€	27.030.000	MV SEMESTRE PRECEDENTE	€
----	---	------------	------------------------	---



Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
2	BARI	VIA DIOGUARDI	OFFICE	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15

DESCRIZIONE

Allegati Fotografici



Handwritten signature/initials

Localizzazione

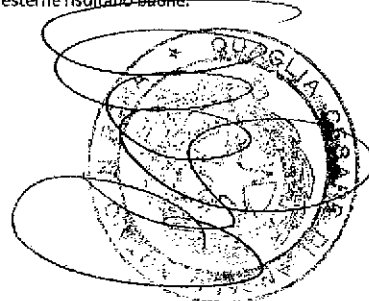
L'immobile è ubicato in Via Dioguardi, zona semi centrale della città di Bari. La zona si caratterizza per la presenza di diverse strutture con destinazione direzionale/terziaria. L'area è facilmente raggiungibile tramite la S.S. Adriatica, mentre il centro di Bari dista circa 4 km.

Descrizione dell'immobile

L'immobile in analisi si sviluppa su tredici piani fuori terra e due piani interrati, di cui uno destinato ad uso autorimessa (83 posti auto) ed il secondo adibito a magazzino/archivio. L'edificio ha una destinazione d'uso terziaria. Attualmente l'immobile risulta completamente locato a Telecom, la quale sfrutta i primi tre piani per accogliere attrezzature e strumenti, ed i restanti come uffici. Le condizioni di manutenzione sia interne che esterne risultano buone.

Estremi Catastali

Foglio: 48
 Particella: 64
 Sub: da 1 a 200



Comparables

id	Comune	Indirizzo/Zona	Periodo	Destinazione	Sup. Comm.le mq	Canone	
						€/anno	€/mq/3a
1	Bari	Via Matarrese 2	1 2016	Ufficio	80	10.200	128
2	Bari	Poggiofranco	1 2016	Ufficio	90	12.000	133
3	Bari	Via Matarrese 38	1 2016	Ufficio	80	8.400	105
4	Bari	Via Matarrese 36	1 2016	Ufficio	215	24.000	112

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
2	BARI	VIA DIOGUARDI	OFFICE	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo Canone a regime C €/m ² /a	Step up step up s/no	Canone attuale	Canone a regime	Indic. canone a reg. % inflazione
			Lordo mq	Comm.le mq	start date	f. exp.	f. esp.					
1	Telecom	OFFICE	20.779	9.538	10/11/2011	09/11/2018	09/11/2024	1.075,321		1.075,321	1.075,321	75%
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
			tot.	20.779	9.538							

Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza ipatizzata	Take up - Step up					Indic. Passing new % inflazione	
			Lordo mq	Comm.le mq	A reg. me €/m ² /a	EUV €/m ² /a	Δ %		vacancy mesi	periodo 1	periodo 2	periodo 3	periodo 4		
1	Telecom	OFFICE	20.779	9.538	113	130	-13%	31/10/2024	12	100%					75%
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
			tot.	20.779	9.538										

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Dati forniti dalla committente (€)	171.518
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	6.262
Tenant Improvements (TI)	Stima Patrigest (€/mq)	50
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	50.000
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	2,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	10,00%

Tassi

Tassi	Fonte	%
a. Inflazione a regime	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
a.1. Inflazione periodo 1	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, ultima variazione annua disponibile	
a.2. Inflazione periodo 2	Stima Patrigest - Media aritmetica tra Inflaz. a regime (a) e Inflaz. periodo 1 (a.1)	0,75%
a.3. Inflazione EXR cap rate	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
b. WACC	Tabella A (a lato)	6,32%
c. GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	6,20%
c.1. NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	5,18%
d. Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 15 anni	2,11%
e. Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	2,72%
f. Risk Premium (Wacc)	Stima Patrigest (build up approach)	5,71%
g. Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigest (build up approach)	4,94%
h. Spread	Stima Patrigest	3,50%
i. IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	1,16%

TABELLA A

Discount Rate - WACC	
MEZZI PROPRI (Equity)	MEZZI DI TERZI (Banche)
50,00%	50,00%
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)	RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche)
Risk Free 2,11%	IRS 1,16%
Risk Premium 5,71%	Spread 3,50%
Ke: 7,94%	Kd: 4,70%
WACC Tot. Corrente	6,32%

TABELLA B

CAP RATE	
Risk Free	2,72%
Adjusted Risk Premium	4,94%
Inflazione	1,50%
CAP RATE Tot. Costante	6,20%

Note Variazioni

Storica Market Value

MV	€ 17.450.000	MV SEMESTRE PRECEDENTE	€ -	MV ANNO PRECEDENTE	€ -
----	--------------	------------------------	-----	--------------------	-----

Ritiro di locazione

1. Titolare	2. Sp. Concess. (mq)	3. DM	4. Cessione di diritto	5. Sp. Concess. (mq)	6. Sp. Utilizzata (mq)	7. Sp. Utilizzata (mq)	8. Sp. Utilizzata (mq)	9. Sp. Utilizzata (mq)	10. Sp. Utilizzata (mq)	11. Sp. Utilizzata (mq)	12. Sp. Utilizzata (mq)	13. Sp. Utilizzata (mq)	14. Sp. Utilizzata (mq)	15. Sp. Utilizzata (mq)	TOTALE
1. Titolare	3.532	1.075.311	1.075.311	1.075.311	1.138.645	1.138.645	1.138.645	1.138.645	1.138.645	1.138.645	1.138.645	1.138.645	1.138.645	1.138.645	17.371.796

Costi operativi

Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale	Importo di capitale
370.719	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954	320.954

Flussi di cassa netti

Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti	Flussi di cassa netti
804.528	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390	858.390

Flussi di cassa prefinanziati

Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati	Flussi di cassa prefinanziati
756.705	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378	759.378

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)	VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (VMU)
17.450.000	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830

VALORE UNITARIO (€/mq)

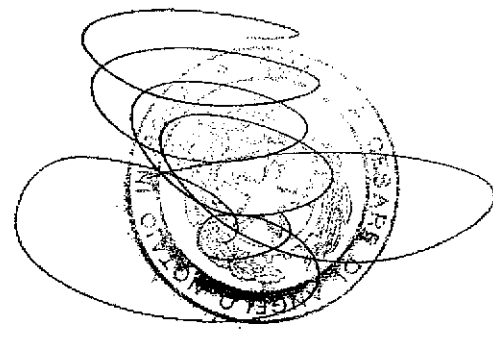
VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)
6.14%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%

VALORE UNITARIO (€/mq)

VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)
5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%

VALORE UNITARIO (€/mq)

VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)
17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818	17.371.818

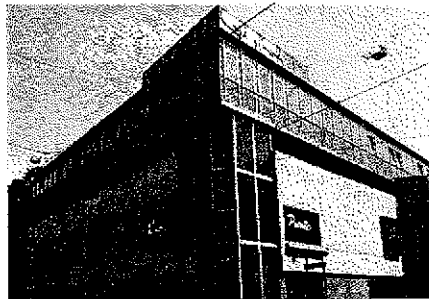
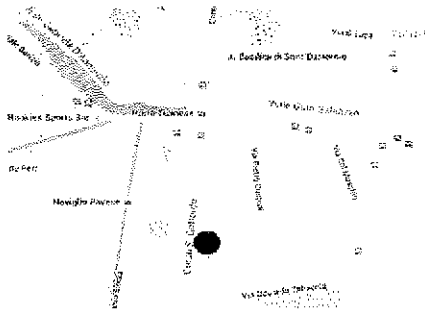


Valutazione al 30/06/2016

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
3	MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	RETAIL	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	20

DESCRIZIONE

Allegati Fotografici



Localizzazione

L'immobile sorge in Corso San Gottardo, zona caratterizzata da numerose attività commerciali, che termina in piazza XXIV Maggio e nell'area della Darsena milanese. La zona, semicentrale, è ottimamente servita e collegata al centro città da mezzi di superficie; La linea 3 del tram collega il corso direttamente con Piazza del Duomo

Descrizione dell'immobile

La porzione dell'immobile in analisi è occupata da attività commerciali e si inserisce in un complesso di quattro piani fuori terra ospitante diversi marchi. Le superfici commerciali interessate si situano rispettivamente al piano terra ed al primo piano. Il secondo piano ospita una zona scoperta adibita ad uso parcheggio. L'ingresso affaccia direttamente su Corso San Gottardo, con la presenza di numerose vetrine fronte strada. Le condizioni di manutenzione interne risultano discrete mentre quelle esterne risultano buone.

Estremi Catastali

Foglio: 523
Particella: 323
Sub: 708

Comparables

id	Comune	Indirizzo/Zona	Periodo	Destinazione	Sup. Comm.le mq	Canone	
						€/anno	€/mq/a
1	Milano	Corso San Gottardo	I - 2016	Retail	90	26.400	293
2	Milano	Corso San Gottardo	I - 2016	Retail	120	42.000	350
3	Milano	Via Ascanio Sforza	I - 2016	Retail	207	62.100	300
4	Milano	Darsena	I - 2016	Retail	185	46.008	249

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
3	MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	RETAIL	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	20

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo		Step up step up	Step up numero periodi step up	Canone attuale	Canone a regime	Indiciz. canone a reg. % inflazione
			lorda mq	Comme. mq	start date	F. exp.	F. exp.	€	€/mq/a					
1	OVS	RETAIL	5.194	2.857	28/12/2007	27/12/2019	27/12/2031	994.747	348	no		994.747	994.747	75%
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
tot.			5.194	2.857										

Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza localizzata	Take up - Step up				Indiciz. Passing new % inflazione	
			lorda mq	Comme. mq	A regime €/mqa	ERV €/mqa	Δ %		vacancy mesi	periodo 1	periodo 2	periodo 3		periodo 4
1	OVS	RETAIL	5.194	2.857	348	310	12%	13/12/2031	6	70%	80%	90%	100%	75%
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
tot.			5.194	2.857										

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione e amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Dati forniti dalla committente (€)	52.357
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	2.529
Tenant Improvements (TI)	Stima Patrigest (€/mq)	100
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	-
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	2,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	10,00%

Discount Rate - WACC	
MEZZI PROPRI (Equity)	MEZZI DI TERZI (Banche)
50,00%	50,00%
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)	RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche)
Risk Free 2,11%	IRS 1,16%
Risk Premium 4,99%	Spread 3,50%
Ke 7,21%	Kd 4,70%
WACC Tot. Corrente	5,95%

Tassi

Tassi	Fonte	%
a. Inflazione a regime	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
a.1. Inflazione periodo 1	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, ultima variazione annua disponibile	
a.2. Inflazione periodo 2	Stima Patrigest - Media aritmetica tra inflaz. a regime (a) e inflaz. periodo 1 (a.1)	0,75%
a.3. Inflazione Exit cap rate	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
b. WACC	Tabella A (a lato)	5,95%
c. GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	5,75%
c.1. NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	4,99%
d. Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 15 anni	2,11%
e. Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	2,72%
f. Risk Premium (Wacc)	Stima Patrigest (build up approach)	4,99%
g. Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigest (build up approach)	4,50%
h. Spread	Stima Patrigest	3,50%
i. IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	1,16%

TABELLA B

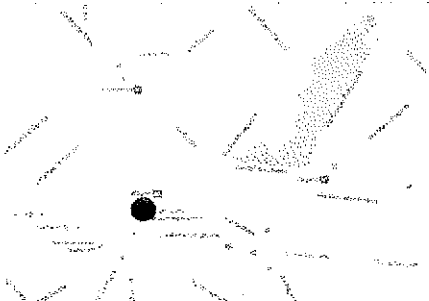
CAP RATE	
Risk Free	2,72%
Adjusted Risk Premium	4,50%
Inflazione	1,50%
CAP RATE Tot. Costante	5,75%

Note Variazioni

Storico Market Value

MV	€	16.590.000	MV SEMESTRE PRECEDENTE	€	-	MV ANNO PRECEDENTE	€	-
----	---	------------	------------------------	---	---	--------------------	---	---

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
4	MILANO	VIA CUNEO	RETAIL	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	20

DESCRIZIONE
Allegati Fotografici

Localizzazione

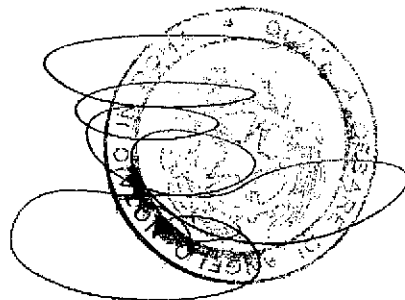
L'immobile è situato a ridosso di Piazza Piemonte, rinomata zona commerciale di Milano, dalla quale si dipanano importanti vie commerciali. La struttura dispone di un duplice ingresso, sia su Via Cuneo che su Via Marghera. L'efficacia dei collegamenti è assicurata sia da mezzi di superficie sia dalla vicinanza con la fermata della linea metropolitana 1 (rossa) Wagner.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato in analisi si compone di cinque piani fuori terra e due interrati. La destinazione principale dell'immobile è di tipo commerciale. A tale funzione sono adibiti il primo piano interrato, il piano terra ed il primo piano, mentre i restanti piani sono utilizzati come uffici e depositi merci. L'accesso principale è situato in Via Marghera, dove sono presenti diverse vetrine fronte strada. Le condizioni di manutenzione sia interne che esterne risultano mediamente buone.

Estremi Catastali

Foglio: 380
 Particella: 485
 Sub: 1 - 2


Comparables

id	Comune	Indirizzo/Zona	Periodo	Destinazione	Sup. Comm.le	Canone	
						mq	€/anno
1	Milano	Sempione	2016	Retail	150	69.600	464
2	Milano	Corso Vercelli	2016	Retail	800	349.992	437
3	Milano	Corso Vercelli	2016	Retail	433	172.080	397
4	Milano	Wagner	2016	Retail	100	38.400	384

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
4	MILANO	VIA CUNEO	RETAIL	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	20

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

ID	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo Canone a regime €/mq/a	Stop up step up sì/no	Canone attuale	Canone a regime	Indice canone a reg. % inflazione
			lorda mq	comple mq	start date	l'exp.	l'exp.					
1	OVS	RETAIL	5.391	3.861	25/12/2007	27/12/2010	27/12/2031	1.111.663	no	1.111.663	1.111.663	75%
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
tot.			5.391	3.861								

Ricavi di Mercato

ID	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza ipotizzata	Take up - Step up vacancy periodo periodo	Indice Passing new % inflazione
			lorda mq	comple mq	A regime €/mq/a	ERV €/mq/a	Δ %			
1	OVS	RETAIL	5.391	3.861	288	430	-35%	31/12/2031	6 100%	75%
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
tot.			5.391	3.861						

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Dati forniti dalla committente (€)	130.553
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	4.035
Tenant Improvements (TI)	Stima Patrigest (€/mq)	100
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	-
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	2,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	10,00%

Tassi

Tassi	Fonte	%
a Inflazione a regime	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
a.1 Inflazione periodo 1	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, ultima variazione annua disponibile	
a.2 Inflazione periodo 2	Stima Patrigest - Media aritmetica tra inflaz. a regime (a) e inflaz. periodo 1 (a.1)	0,75%
a.3 Inflazione Exit cap rate	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
b WACC	Tabella A (a lato)	5,90%
c GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	5,70%
c.1 NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	5,21%
d Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 15 anni	2,11%
e Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	2,72%
f Risk Premium (Wacc)	Stima Patrigest (build up approach)	4,89%
g Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigest (build up approach)	4,44%
h Spread	Stima Patrigest	3,50%
i IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	1,16%

TABELLA A

Discount Rate - WACC			
MEZZI PROPRI (Equity)	50,00%	MEZZI DI TERZI (Banche)	50,00%
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)		RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche)	
Risk Free	2,11%	IRS	1,16%
Risk Premium	4,89%	Spread	3,50%
Ka	7,10%	Kd	4,70%
WACC	Tot. Corrente		5,90%

TABELLA B

CAP RATE	
Risk Free	2,72%
Adjusted Risk Premium	4,44%
Inflazione	1,50%
CAP RATE	Tot. Costante 5,70%
Note Variazioni	

Storico Market Value

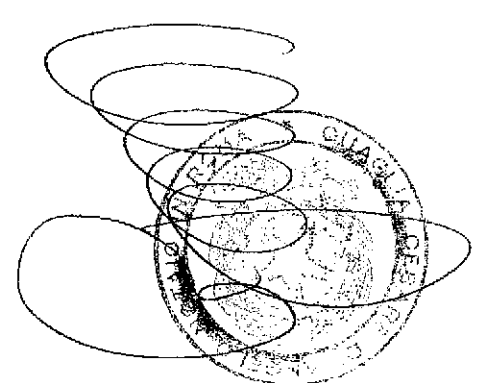
MV	€	23.910.000	MV SEMESTRE PRECEDENTE	€	-	MV ANNO PRECEDENTE	€	-
----	---	------------	------------------------	---	---	--------------------	---	---

Indirizzo: Via S. Maria della Pace, 131 - 00187 Roma - Tel. 06/478221
Codice Fiscale: 02203080967 - P.IVA: 02203080967

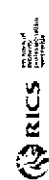
Table with 13 columns representing dates from 1/1/2011 to 31/12/2016. It contains numerical data for each date, likely representing a valuation or financial metric over time.

Stato: Italia - Valuta: Euro (€) - Data: 30/06/2016
Materiale: ...
Cassa: ...

Main data table with multiple columns and rows. It contains detailed financial or valuation data, including various numerical values and possibly some text descriptions in the left margin.



Valutazione al 30/06/2016

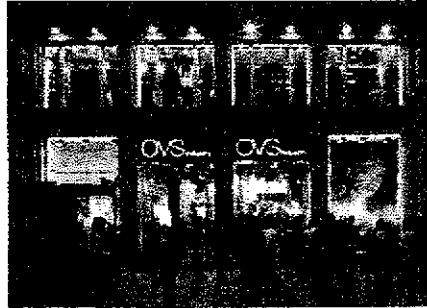
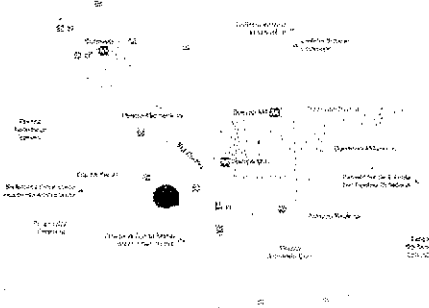


Handwritten signature or initials.

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativa	Periodi
5	MILANO	VIA SPADARI	RETAIL	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	20

DESCRIZIONE

Allegati Fotografici



Localizzazione

L'immobile è situato sull'intersezione fra Via Spadari e Via Torino, a due passi da piazza del Duomo. La zona è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali di alto profilo, flagship e brand store. I collegamenti sono garantiti sia dalla presenza di capolinea di mezzi di superficie che dalla fermata della metro Duomo, tappa di due differenti linee (rossa e gialla).

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di analisi si compone di sei piani fuori terra e due interrati. La porzione interessata è costituita dal piano terra e da un piano interrato con destinazione d'uso commerciale, e da un secondo piano interrato adibito a magazzino. L'ingresso principale dell'immobile affaccia su Via Torino, sulla quale sono presenti anche diverse vetrine fronte strada. Le condizioni di manutenzione sia interne che esterne risultano ottime.

Estremi Catastali

Foglio: 390
Particella: 166
Sub: 702

Comparables

id	Comune	Indirizzo/Zona	Periodo	Destinazione	Sup. Comm. Je	Canone
					m ²	€/anno €/mq/a
1	Milano	Via Torino 2	I 2016	Retail	1.092	1.200.000 1.099
2	Milano	Via Torino 21	I 2016	Retail	780	1.050.000 1.346
3	Milano	Via Torino 61	I 2016	Retail	2.538	3.400.000 1.340
4	Milano	Corso Vittorio Emanuele II, 24-28	I 2016	Retail	1.657	2.750.000 1.660

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
5	MILANO	VIA SPADARI	RETAIL	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	20

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo		Step up step up s/no	Canone attuale	Canone a regime	Indiciz. canone a reg % inflazione
			lorda mq	comabile mq	start date	I' exp	II' exp.	Canone a regime €/mq/qa	€/mq/qa				
1	OVS	RETAIL	1.974	1.450	28/12/2007	27/12/2019	27/12/2031	1.437.369	991	no	1.437.369	1.437.369	75%
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
tot.			1.974	1.450									

Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza ipolizzata	vacancy mesi	Take up - Step up				Indiciz. Passing new % inflazione
			lorda mq	comabile mq	A regime €/mq/qa	ERV €/mq/qa	Δ %			periodo 1	periodo 2	periodo 3	periodo 4	
1	OVS	RETAIL	1.974	1.450	991	1.400	-29%	31/12/2031	6	70%	80%	90%	100%	75%
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
tot.			1.974	1.450										

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzioni straordinarie	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Dati forniti dalla committente (€)	96,065
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	1,942
Tenant Improvements (TI)	Stima Patrigest (€/mq)	100
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	-
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	2,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	10,00%

TABELLA A

Discount Rate - WACC			
MEZZI PROPRI (Equity)		MEZZI DI TERZI (Banche)	
50,00%		50,00%	
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)		RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche)	
Risk Free	2,11%	IRS	1,16%
Risk Premium	3,71%	Spread	3,50%
Ka	5,80%	Kd	4,70%
WACC		Tot. Costante	
		5,30%	

Tassi

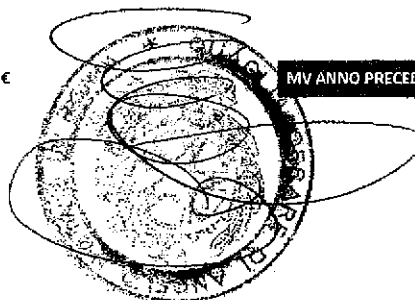
Tassi	Fonte	%
a Inflazione a regime	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
a.1 Inflazione periodo 1	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, ultima variazione annua disponibile	
a.2 Inflazione periodo 2	Stima Patrigest - Media aritmetica tra inflaz. a regime (a) e inflaz. periodo 1 (a.1)	0,75%
a.3 Inflazione Exit cap rate	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
b WACC	Tabella A (a lato)	5,30%
c GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	5,01%
d.1 NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	4,54%
d Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 15 anni	2,11%
e Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	2,72%
f Risk Premium (Wacc)	Stima Patrigest (build up approach)	3,71%
g Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigest (build up approach)	3,77%
h Spread	Stima Patrigest	3,50%
i IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	1,16%

TABELLA B

CAP RATE	
Risk Free	2,72%
Adjusted Risk Premium	3,77%
Inflazione	1,50%
CAP RATE	Tot. Costante
	5,01%

Storico Market Value

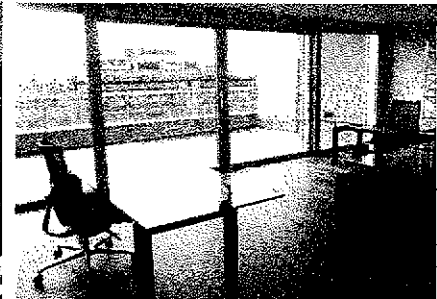
MIV	€	35.200.000	MV SEMESTRE PRECEDENTE	€	MV ANNO PRECEDENTE	€
-----	---	------------	------------------------	---	--------------------	---



Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
6	MILANO	VIA PISANI	OFFICE	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	20

DESCRIZIONE

Allegati Fotografici



Localizzazione

L'immobile sorge su Via Vittor Pisani, asse di collegamento fra la stazione centrale e Piazza della Repubblica. L'area si contraddistingue per una destinazione prevalente di tipo terziario, e la prossimità con la stazione ne incrementa il già elevato valore per tale uso. Al piano terra degli immobili sono presenti attività di ristorazione e di terziario con relazione diretta del cliente. L'area si caratterizza infine per l'elevato numero di attività ricettive ed alberghiere sviluppatesi nei dintorni.

Descrizione dell'immobile

L'immobile in analisi si compone di otto piani fuori terra e di due interrati. I piani terra ospitano locali funzionali alle attività terziarie con relazione diretta con il cliente tipiche dell'area, mentre i restanti piani fuori terra sono adibiti a destinazione direzionale. I due piani interrati sono utilizzati rispettivamente come autorimessa (12 posti auto) e locali tecnici. Lo stato manutentivo è complessivamente buono sia per quanto riguarda le parti interne sia quelle esterne.

Estremi Catastali

Foglio: 270
 Particella: 9
 Sub: 502-507, 531-551, 702-758



Comparables

Id	Comune	Indirizzo/Zona	Periodo	Destinazione	Sup. Comm.le		Canone	
					mq	€/anno	€/mq/a	
1	Milano	Via Vittor Pisani 1	I	2016	Ufficio	350	96.000	274
2	Milano	Via Vittor Pisani 26	I	2016	Ufficio	473	151.356	320
3	Milano	Via Filzi	I	2016	Ufficio	500	120.000	240
4	Milano	Via Vittor Pisani	I	2016	Ufficio	182	36.000	198
5	Milano	Via Achille Zanon	I	2016	Retail	180	60.000	333
6	Milano	Zona Stazione	I	2016	Retail	500	170.400	341

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
6	MILANO	VIA PISANE	OFFICE	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis [DCF]	20

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo		Step up	Step up numero periodi step up	Canone attuale	Canone a regime	Indici
			lorda (mq)	Comm.le (mq)	start date	I ^o exp.	II ^o exp.	Canone a regime €	€/mq/a					
1	Studio Stangoni	OFFICE	8	1	01/05/2015	31/12/2018	31/12/2021	602	901	no	-	602	602	75%
2	Studio Stangoni	OFFICE	345	345	01/01/2011	31/12/2018	31/12/2016	79.248	221	no	-	79.248	79.248	75%
3	Leone	OFFICE	8	2	01/02/2007	31/02/2017	31/01/2017	534	222	no	-	534	534	75%
4	Towers Watson	OFFICE	18	5	01/02/2012	31/03/2018	31/03/2024	2.063	991	no	-	2.063	2.063	75%
5	Tower Watson	OFFICE	911	860	01/10/2011	31/03/2018	31/03/2024	213.486	246	no	-	213.486	213.486	75%
6	INSEGNA - TOWER & WATSON	OFFICE	-	-	01/05/2012	31/03/2024	31/03/2029	488	-	no	-	488	488	75%
7	Fidral	OFFICE	561	569	01/01/2007	31/12/2018	31/12/2018	170.168	299	si	3	135.000	170.168	75%
8	Pirala	OFFICE	642	568	01/01/2014	31/12/2019	31/12/2031	138.519	229	si	3	125.000	158.519	75%
9	Fev Events	RETAIL	208	132	01/04/2012	31/03/2018	31/03/2024	31.189	388	no	-	31.189	31.189	75%
10	Fondo Cometa	OFFICE	530	530	01/07/2007	30/06/2019	30/06/2025	151.718	287	no	-	151.718	151.718	75%
11	Ticketone	OFFICE	1.419	1.180	28/01/2010	27/01/2017	27/01/2024	299.988	254	no	-	299.988	299.988	75%
12	Consolato Ecuador	OFFICE	834	779	10/11/2014	30/11/2020	30/11/2032	220.000	182	si	5	170.558	220.000	75%
13	Profumeria LBA	RETAIL	321	229	01/02/2000	31/12/2018	31/01/2018	38.616	109	no	-	38.616	38.616	75%
14	Sorgente	OFFICE	967	450	01/01/2013	31/12/2018	31/12/2020	83.763	186	no	-	83.763	83.763	75%
15	UNIPOL	RETAIL	349	277	13/06/2005	12/06/2017	12/06/2017	105.655	382	no	-	105.655	105.655	75%
16	Gelateria	RETAIL	80	54	01/06/2011	31/05/2017	31/05/2023	24.835	459	no	-	24.835	24.835	75%
17	Custode	OFFICE	74	74	-	-	-	-	-	no	-	-	-	75%
18	ZZ Vacant	OFFICE	2.748	382	-	-	-	-	-	no	-	-	-	75%
			tot.	10.117	6.436									

Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza ipotizzata	vacancy mesi	Take up - Step up				Indici	
			lorda (mq)	Comm.le (mq)	A regime €/mq/a	ERV €/mq/a	Δ %			periodo 1	periodo 2	periodo 3	periodo 4		
1	Studio Stangoni	OFFICE	8	1	501	230	138%	31/12/2021	6	100%	-	-	-	-	75%
2	Studio Stangoni	OFFICE	345	345	231	230	1%	31/12/2016	6	80%	85%	90%	100%	-	75%
3	Leone	OFFICE	8	2	122	230	354	31/01/2017	6	100%	-	-	-	-	75%
4	Towers Watson	OFFICE	18	5	391	230	70%	31/03/2024	6	100%	-	-	-	-	75%
5	Tower Watson	OFFICE	911	860	248	230	8%	31/03/2024	6	80%	85%	90%	100%	-	75%
6	INSEGNA - TOWER & WATSON	OFFICE	-	-	-	230	-	31/03/2029	6	100%	-	-	-	-	75%
7	Fidral	OFFICE	561	569	299	230	30%	31/12/2018	6	80%	85%	90%	100%	-	75%
8	Pirala	OFFICE	642	568	279	230	21%	31/12/2031	6	80%	85%	90%	100%	-	75%
9	Fev Events	RETAIL	208	132	388	300	29%	31/03/2024	6	80%	90%	100%	-	-	75%
10	Fondo Cometa	OFFICE	530	530	287	230	25%	30/06/2025	6	80%	90%	100%	-	-	75%
11	Ticketone	OFFICE	1.419	1.180	254	230	10%	31/01/2024	6	80%	90%	100%	-	-	75%
12	Consolato Ecuador	OFFICE	834	779	282	230	23%	30/11/2032	6	80%	90%	100%	-	-	75%
13	Profumeria LBA	RETAIL	321	229	169	300	-44%	31/01/2018	6	80%	90%	100%	-	-	75%
14	Sorgente	OFFICE	967	450	186	230	-19%	31/12/2020	6	80%	85%	90%	100%	-	75%
15	UNIPOL	RETAIL	349	277	382	300	27%	31/05/2017	6	80%	90%	100%	-	-	75%
16	Gelateria	RETAIL	80	54	459	300	53%	01/08/2016	6	80%	90%	100%	-	-	75%
17	Custode	OFFICE	74	74	-	230	-	-	6	60%	70%	80%	90%	-	75%
18	ZZ Vacant	OFFICE	2.748	382	-	230	-	-	6	100%	-	-	-	-	75%
			tot.	10.117	6.436										

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Dati forniti dalla committente (€)	190.434
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	8.252
Tenant Improvements (TI)	Stima Patrigest (€/mq)	50
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	190.000
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	2,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	10,00%

Tassi

Tassi	Fonte	%	
a	Inflazione a regime	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
a.1	Inflazione periodo 1	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, ultima variazione annua disponibile	-
a.2	Inflazione periodo 2	Stima Patrigest - Media aritmetica tra inflaz. a regime (a) e inflaz. periodo 1 (a.1)	0,75%
a.3	Inflazione Exit cap rate	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
b	WACC	Tabella A (a lato)	6,16%
c	GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	5,95%
c.1	NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	5,06%
d	Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 15 anni	2,11%
e	Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	2,72%
f	Risk Premium [Wacc]	Stima Patrigest (build up approach)	5,00%
g	Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigest (build up approach)	4,69%
h	Spread	Stima Patrigest	3,50%
i	IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	1,16%

Storico Market Value

MV	€	25.030.000	MV SEMESTRE PRECEDENTE	€	-	MV ANNO PRECEDENTE	€	-
----	---	------------	------------------------	---	---	--------------------	---	---

TABELLA A

Discount Rate - WACC	
MEZZI PROPRI (Equity)	MEZZI DI TERZI (Banche)
50,00%	50,00%
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)	RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche)
Risk Free 2,11%	IRS 1,16%
Risk Premium 5,40%	Spread 3,50%
Ke 7,62%	Kd 4,70%
WACC Tot. Corrente	6,16%

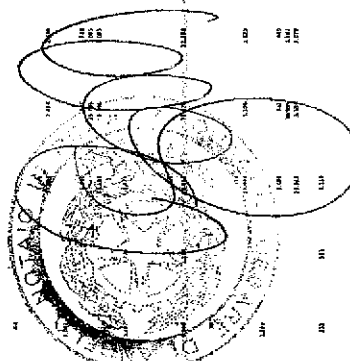
TABELLA B

CAP RATE	
Risk Free	2,72%
Adjusted Risk Premium	4,69%
Inflazione	1,50%
CAP RATE Tot. Costante	5,95%

Note Variazioni



Descrizione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
-------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------



Valutazione al 30/06/2016



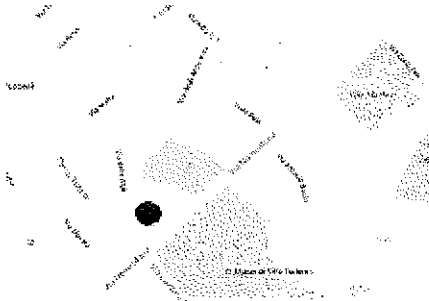
Handwritten signature



Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
7	ROMA	VIA ZARA	OFFICE	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	20

DESCRIZIONE

Allegati Fotografici



Localizzazione

L'immobile è ubicato in Via Zara, in zona semicentrale del comune di Roma, fra Corso Trieste e Via Nomentana. L'area è caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione mista (residenziale e terziaria) con attività commerciali situate al piano terra. La vicinanza con via Nomentana e Viale Regina Margherita garantisce l'accesso ad alcuni dei principali collegamenti di superficie della città. La stazione Termini dista circa 2 km dall'immobile.

Descrizione dell'immobile

L'immobile, realizzato nel 1966, si sviluppa su sette piani fuori terra. Il piano terra ha destinazione d'uso commerciale, ed è attualmente occupato da un supermercato "Tuodi". I restanti piani, a destinazione terziaria, sono locati nella quasi totalità all'Ambasciata del Canada, ad eccezione di un'unità indipendente al primo piano. Il complesso presenta inoltre un piano interrato adibito ad autorimessa con 15 posti auto coperti. Le condizioni di manutenzione sia interne che esterne risultano mediamente buone.

Estremi Catastali

Foglio: 574
 Particella: 168
 Sub: 1, 5-8, 502-503



Comparables

Id	Comune	Indirizzo/Zona	Periodo	Destinazione	Sup. Comm.le mq	Canone	
						€/anno	€/mq/a
1	Roma	Via Nomentana 183	I	2016	3.024	748.400	247
2	Roma	Viale Regina Margherita	I	2016	530	114.000	215
3	Roma	Via Capodistria	I	2016	40	9.000	225
4	Roma	Via Nomentana 201	I	2016	90	19.200	213
5	Roma	Via Nomentana 231	I	2016	300	66.000	220
6	Roma	Via Nizza	I	2016	202	39.600	196

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
7	ROMA	VIA ZARA	OFFICE	NOVA RE - SORGENTE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	20

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo		Step up		Canone	Canone	Indic. Passing new % inflazione
			Lorda mq	Comm.le mq	start date	T' exp.	II' exp.	Canone a regime C	€ /mq/da	step up stipo	numero periodi step up	attuale	a regime	
1	Ambasciata Canada	OFFICE	2.240	1.990	30/07/2007	29/07/2019	29/07/2031	524.555	264	no		524.555	524.555	75%
2	Supermercato Tuodi	COMMERCIALE	599	522	01/01/2014	31/12/2019	31/12/2031	100.000	249	si	4	100.000	190.000	75%
4	Vacant	OFFICE	1.784	513						no				75%
Tot.			4.563	3.025										

Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza (patto di stabilità)	vacancy mesi	Take up - Step up				Indic. Passing new % inflazione
			Lorda mq	Comm.le mq	Alleghe €/mq/a	EBV €/mq/a	%			periodo 1	periodo 2	periodo 3	periodo 4	
1	Ambasciata Canada	OFFICE	2.240	1.990	264	210	26%	31/07/2031	12	70%	80%	90%	100%	75%
2	Supermercato Tuodi	COMMERCIALE	599	522	249	200	24%	31/12/2031	6	80%	85%	90%	100%	75%
4	Vacant	OFFICE	1.784	513	-	210			6	70%	80%	90%	100%	75%
Tot.			4.563	3.025										

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Dati forniti dalla committente (€)	105.296
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	4.661
Tenant improvements (II)	Stima Patrigest (€/mq)	100
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	-
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	1,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	10,00%

Tassi

Tassi	Fonte	%
a Inflazione a regime	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
a.1 Inflazione periodo 1	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, ultima variazione annua disponibile	
a.2 Inflazione periodo 2	Stima Patrigest - Media aritmetica tra inflaz. a regime (a) e inflaz. periodo 1 (a.1)	0,75%
a.3 Inflazione Exit cap rate	ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	1,50%
b WACC	Tabella A (a lato)	6,20%
c GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	6,00%
c.1 NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	4,63%
d Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 15 anni	2,11%
e Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	2,72%
f Risk Premium (Wacc)	Stima Patrigest (build up approach)	5,48%
g Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigest (build up approach)	4,74%
h Spread	Stima Patrigest	3,50%
i IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	1,16%

TABELLA A

Discount Rate - WACC			
MEZZI PROPRI (Equity)		MEZZI DI TERZI (Banche)	
50,00%		50,00%	
RTORNO MEZZI PROPRI (Equity)		RTORNO MEZZI DI TERZI (Banche)	
Risk Free	2,11%	IRS	1,16%
Risk Premium	5,48%	Spread	3,50%
Ke	7,71%	Kd	4,70%
WACC	Tot. Corrente	6,20%	

TABELLA B

CAP RATE	
Risk Free	2,72%
Adjusted Risk Premium	4,74%
Inflazione	1,50%
CAP RATE	Tot. Costante
6,00%	

Note Variazioni

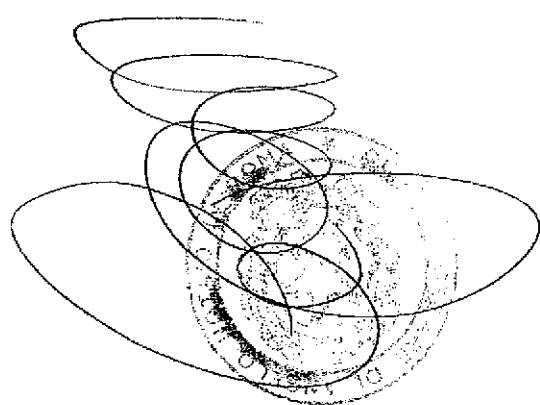
Storico Market Value

MV	€	10.740.000	MV SEMESTRE PRECEDENTE	€	-	MV ANNO PRECEDENTE	€	-
----	---	------------	------------------------	---	---	--------------------	---	---

RESUMEN DE RESULTADOS												
Cuenta Consolidada - Resumen de Resultados												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Ingresos por ventas												
2. Gastos operativos												
3. Resultado operativo												

Cuenta Consolidada - Estado de Situación												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Activos no corrientes												
2. Activos corrientes												
3. Pasivos												

Cuenta Consolidada - Estado de Flujo de Efectivo												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Activos no corrientes												
2. Activos corrientes												



Valutacion a: 30/06/2015

(Handwritten signature)

Cuenta Consolidada - Estado de Resultados Intermedios												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Ingresos por ventas												
2. Gastos operativos												

Cuenta Consolidada - Estado de Resultados Intermedios (Continuación)												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3. Resultado operativo												
4. Ingresos por dividendos												
5. Gastos financieros												

Cuenta Consolidada - Estado de Resultados Intermedios (Continuación)												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
6. Ingresos por cambios de valor												
7. Gastos por impuestos												
8. Resultado neto												

Cuenta Consolidada - Estado de Resultados Intermedios (Continuación)												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9. Ingresos por dividendos												
10. Gastos financieros												
11. Ingresos por cambios de valor												
12. Gastos por impuestos												
13. Resultado neto												

Cuenta Consolidada - Estado de Resultados Intermedios (Continuación)												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
14. Ingresos por dividendos												
15. Gastos financieros												
16. Ingresos por cambios de valor												
17. Gastos por impuestos												
18. Resultado neto												

Cuenta Consolidada - Estado de Resultados Intermedios (Continuación)												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
19. Ingresos por dividendos												
20. Gastos financieros												
21. Ingresos por cambios de valor												
22. Gastos por impuestos												
23. Resultado neto												

PATRIGEST

ADVISORY & VALUATION

Patrigest S.p.A.

Via B. Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. +39 02 77.55.680 – Fax +39 02 77.55.702

E-mail: info@patrigest.it

www.patrigest.it



RICS

the mark of
property
professionism
worldwide

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Handwritten scribbles and lines on the right edge of the page.

Spettabile
NOVA RE S.p.A.
Via del Tritone, 132
00187 Roma
c.a. Dott. Stefano Cervone

Milano, 09 settembre 2016

Oggetto: Addendum di rettifica alla relazione di valutazione "Determinazione del Valore di Mercato di un portafoglio immobiliare a destinazione mista (office, retail, ricettivo) sparso sul territorio nazionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 2343-ter del Codice Civile" redatta in data 21 Luglio 2016

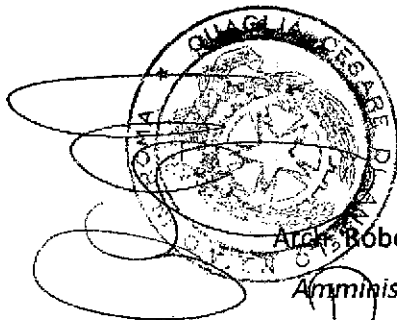
Egregi,

A seguito della Vostra Comunicazione (e-mail del 07 Settembre 2016) si evince che:

- rispetto a quanto indicato a pagina 18/19 della relazione in oggetto si rettifica che, il valore finale del contratto di leasing immobiliare di Milano, Corso San Gottardo, Via Cuneo, Via Spadari è pari ad € 18.177.613 ed il debito residuo è € 57.522.387. Pertanto di conseguenza il debito residuo complessivo indicato in perizia per i leasing è € 80.268.370 e nel complesso è pari ad € 101.847.970;
- rispetto a quanto indicato a pagina 19 della relazione in oggetto si rettifica che, per l'asset di Milano via Vittor Pisani 19, il valore finale del contratto di leasing immobiliare, considerata la garanzia collegata, risulta pertanto essere pari a € 11.382.629;
- rispetto a quanto indicato a pagina 26 della relazione in oggetto si rettifica che, per l'elaborazione del *market value* sono stati indicizzati i canoni percepiti per le porzioni locatate 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.

Handwritten signature/initials on the right margin.

Distinti saluti.



Atto: Roberto Busso MRICS

Amministratore Delegato

PATRIGEST S.P.A.

Handwritten signature of Roberto Busso.

ALLEGATO

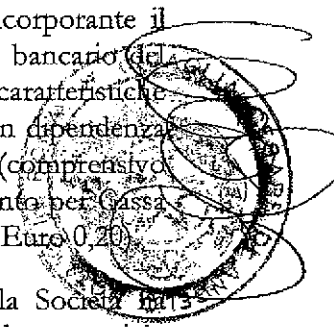
Regolamento dei Warrant Nova Re S.p.A. 2016 – 2020

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 9 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 18.000.000,00 (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 dicembre 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 di *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 per Cassa in ragione di 1 (un) 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 (comprensivo di sovrapprezzo) pari al prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'Aumento per Cassa (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 2.7, 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 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 2.7, 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

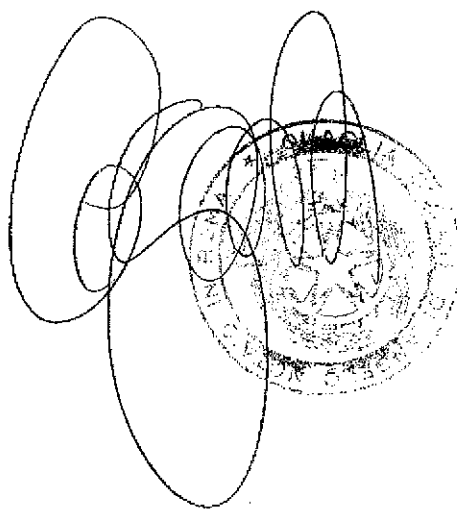
7.1 I Warrant sono regolati dalla legge italiana. Per qualsiasi contestazione relativa ai Warrant ed alle disposizioni del presente Regolamento sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Milano.

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.



[Handwritten signature or scribble]

STATUTO
DELLA SOCIETA' PER AZIONI "NOVA RE SIIQ S.p.A." CON SEDE IN
MILANO
TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA

ART. 1 - Denominazione

E' costituita una Società per Azioni denominata "Nova Re SIIQ S.p.A.".

ART. 2 - Sede

La Società ha la sua sede legale nel comune di Milano.

La Società, nei modi e nelle forme di legge, potrà istituire o sopprimere sedi secondarie, stabilimenti, filiali, agenzie, uffici senza rappresentante stabile, rappresentanze, succursali e depositi sia in Italia che all'estero.

ART. 3 - Durata

La durata della Società è fissata fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere sciolta anticipatamente e prorogata con deliberazione dell'Assemblea degli Azionisti.

TITOLO II

OGGETTO SOCIALE

ART. 4 - Oggetto sociale

La Società ha per oggetto:

1. l'assunzione e la gestione di partecipazioni in società od Enti, italiani o esteri, che svolgano qualsiasi attività di carattere industriale, immobiliare, finanziario, commerciale, o altre attività ausiliarie delle precedenti con precisazione che detta attività non è svolta nei confronti del pubblico, ma soltanto nei confronti di società controllate, o collegate ai sensi dell'articolo 2359 Codice Civile;
2. l'esercizio del finanziamento alle società direttamente od indirettamente controllate o direttamente collegate, ovvero verso altre società dalle partecipate controllate, nonché verso o per le stesse, la gestione della tesoreria e l'effettuazione di ogni operazione finanziaria, attiva e passiva, in proprio o per mandato delle sopra menzionate società, ivi compreso il rilascio, l'acquisto o la negoziazione di accettazioni bancarie;
3. l'assistenza allo sviluppo della programmazione economica, amministrativa, organizzativa, commerciale e finanziaria delle società od Enti in cui partecipa o di altre imprese dalle partecipate controllate e/o a queste collegate;
4. l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la locazione di immobili di ogni tipo;
 - l'acquisto di aziende, rami di azienda o di beni aziendali;
 - la gestione di immobili di proprietà sociale o di terzi;
 - lo svolgimento di qualsiasi attività nel campo edilizio, ivi comprese le opere di demolizione, di costruzione, di ristrutturazione, di manutenzione sia ordinaria che straordi-

naria;

- l'assunzione di mutui per finalità connesse all'oggetto sociale;
- l'assunzione e la concessione di appalti di qualsiasi tipo nel campo edilizio con privati ed enti pubblici e la prestazione di servizi inerenti;
- la prestazione di tutti i servizi e consulenze connessi al settore immobiliare, comprese le ricerche di mercato, le ricerche e la raccolta di materiale e documenti inerenti al settore immobiliare e la prestazione di tutti i servizi in genere inerenti e conseguenti alla promozione e gestione di iniziative immobiliari.

La Società potrà altresì compiere tutte le operazioni finanziarie (senza che le stesse siano esercitate nei confronti del pubblico o rivestano carattere di prevalenza o formino oggetto dell'attività propria dell'impresa), commerciali, industriali e immobiliari, che l'Organo Amministrativo riterrà strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, anche assumendo obbligazioni, prestando fidejussioni e concedendo ipoteche per le operazioni creditizie che si rendessero a tal fine necessarie ed opportune.

La Società potrà altresì assumere la gestione di imprese e stabilimenti di proprietà di terzi in località diversa dalla propria sede.

Sono tassativamente escluse dall'oggetto sopra indicato:

- l'esercizio professionale nei confronti del pubblico delle attività riservate di cui al D.Lgs. 24/02/1998 n. 58;
- l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di cui all'art. 106, commi 1 e 4 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385;
- le altre attività riservate ai sensi del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385.

Le attività della Società saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria:

a. la Società non investe in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie: (i) direttamente, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; e (ii) direttamente, e/o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del patrimonio immobiliare del gruppo ad essa facente capo (il "Gruppo"). A tale proposito si precisa che, nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;

b. la Società non può generare: (i) direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; e (ii) direttamente, e/o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo;

c. la Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% della somma del valore totale del proprio patrimonio immobiliare, del valore di bilancio delle partecipazioni in società controllate e del valore nominale dei crediti finanziari verso società controllate; e (ii) direttamente e/o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, indebitamento finanziario consolidato (inclusi i debiti verso la società controllante), al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% del valore totale del patrimonio immobiliare del Gruppo.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi.

In deroga a quanto sopra previsto, il limite dei 2/3 di cui al paragrafo (b) che precede non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

TITOLO III

CAPITALE SOCIALE - AZIONI

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, com-

preso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.

Il Consiglio di Amministrazione in data 9 settembre 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 (cinquantacinquemilioneisecentoventisettemila-seicentonovantaquattro virgola zerozero) (comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00 ventisettemilioniottoctotredicimilaottocentoquarantasette virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 215.194.175 (duecentoquindicimilioneicentonovantaquattromilacentosettantacinque) 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 (zero virgola duemilacinquecentoottantacinque) 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, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 c.c.** - 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 (trenta) 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 18.000.000,00 (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 entro il termine ultimo del 31 dicembre 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 rinvenienti 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 rinvenienti 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 rinvenienti 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 entro 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 rinvenienti 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 rinvenienti 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 salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub. 1 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 18.000.000,00 (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.

ART. 6 - Domicilio degli azionisti

Per ogni effetto di legge e per i rapporti con la Società, il domicilio degli azionisti sarà quello risultante dal libro Soci.

ART. 7 - Finanziamento dagli azionisti

La Società potrà acquisire finanziamenti volontari dagli azionisti con obbligo di rimborso.

Tale fonte di finanziamento non costituirà raccolta di risparmio tra il pubblico e dovranno essere rispettati i limiti ed i criteri di cui all'art. 11, comma 3 del Decreto Legislativo 01/09/1993 n. 385.

Con delibera dell'Assemblea Generale Ordinaria degli Azionisti sarà inoltre, di volta in volta, stabilita ogni altra

eventuale condizione idonea a regolare detti finanziamenti.

TITOLO IV

OBBLIGAZIONI

ART. 8 - Obbligazioni

La Società potrà emettere obbligazioni a norma degli artt. 2410 e seguenti del codice civile.

TITOLO V

ASSEMBLEE

ART. 9 - Assemblee degli azionisti

Le Assemblee, regolarmente convocate e costituite, rappresentano l'universalità degli azionisti e le loro deliberazioni obbligano anche gli assenti o dissenzienti, nei limiti della legge e del presente Statuto.

ART. 10 - Convocazione

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione nel comune ove ha sede la società o altrove, purché in Italia in via ordinaria almeno una volta l'anno entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni nel caso in cui la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società.

L'Assemblea è inoltre convocata ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione lo ritenga opportuno e nei casi previsti dalla legge.

La convocazione avviene mediante avviso contenente ogni prescrizione prevista dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente, da pubblicarsi sul sito internet della Società e negli ulteriori modi e nei termini stabiliti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

ART. 11 - Intervento e rappresentanza in Assemblea

Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge.

Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme - anche regolamentari - di volta in volta vigenti.

La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.

La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto.

ART. 12 - Assemblea ordinaria

L'Assemblea ordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza di tanti soggetti che rappresentino almeno la metà del capitale sociale avente diritto di voto, mentre, in seconda convocazione, qualunque sia la

parte del capitale sociale, rappresentata dai soggetti intervenuti con diritto di voto.

L'avviso di convocazione può prevedere un'unica data di convocazione, applicandosi in tal caso i quorum costitutivi e deliberativi stabiliti dalla legge per tale ipotesi.

Le deliberazioni sono prese, in ogni caso, a maggioranza assoluta di voti, salvo per la nomina dei membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale, cui si applica quanto previsto rispettivamente dall'art. 16 e dall'art. 22.

ART. 13 - Assemblea straordinaria

L'Assemblea straordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la partecipazione di tanti soggetti che rappresentino più della metà del capitale sociale avente diritto di voto, mentre in seconda ed in terza convocazione, con la partecipazione di tanti soggetti che, rispettivamente, rappresentino più del terzo e più del quinto del capitale stesso.

L'Assemblea straordinaria delibera in prima, seconda e terza convocazione, con il voto favorevole di almeno due terzi del capitale rappresentato in assemblea, salvo le particolari maggioranze nei casi espressamente previsti dalla legge.

L'avviso di convocazione può prevedere un'unica data di convocazione, applicandosi in tal caso i quorum costitutivi e deliberativi stabiliti dalla legge per tale ipotesi.

ART. 14 - Presidenza assemblee

L'Assemblea tanto ordinaria che straordinaria sarà presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente ovvero, in assenza di questi, da chi sarà designato dai presenti tra gli amministratori o, in mancanza, al di fuori di essi.

Al Presidente spetta di constatare il diritto di intervento all'Assemblea.

Il segretario è nominato dall'Assemblea su proposta del Presidente. Nei casi di legge, o quando è ritenuto opportuno dal Presidente dell'Assemblea, il verbale è redatto da un notaio scelto dallo stesso Presidente, nel qual caso non è necessaria la nomina del segretario.

Al Presidente dell'Assemblea compete la direzione dei lavori Assembleari, compresa la determinazione del sistema di votazione e di computo dei voti.

TITOLO VI

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

ART. 15 - Consiglio di Amministrazione

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 3 (tre) a 9 (nove) membri, secondo le decisioni adottate dall'Assemblea al momento della nomina.

I componenti del Consiglio di Amministrazione possono essere anche non azionisti.

ART. 16 - Cariche sociali

Gli amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo

diverso ed inferiore periodo determinato dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili.

Spetta all'Assemblea ordinaria, nell'osservanza di quanto previsto dalla Legge, di provvedere alla determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare e sono elencati mediante un numero progressivo.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale.

Nessun azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista. Gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. non possono presentare o concorrere a presentare più di una lista.

Gli azionisti che partecipano ad un sindacato di voto possono presentare o concorrere a presentare una sola lista. In caso di violazione di questa regola non si tiene conto del voto dell'Azionista rispetto ad alcuna delle liste presentate.

I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.

Ogni azionista può votare una sola volta.

Le liste dei candidati, corredate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti, sono depositate presso la sede sociale nei termini previsti dalla disciplina, anche regolamentare, di volta in volta vigente. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine suddetto, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

Per tre mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo dell'organo amministrativo successivo al 12 agosto 2012, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno (e quindi, a seconda del numero di consiglieri da eleggere, due su tre, tre su quattro, quattro su cinque, cinque su sei, sei su sette, sette su otto, otto su nove);

b) dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea è tratto il restante consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo, fermo restando il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente. A tale procedura di sostituzione si farà luogo sino a che la composizione del Consiglio di Amministrazione risulti conforme alla normativa di volta in volta vigente. Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con la maggioranza di legge.

Al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti ottenuti in Assemblea spetta la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i consiglieri sono tratti da tale lista. Qualora risulti necessario per assicurare la conformità della composizione del Consiglio di Amministrazione alla normativa di volta in volta vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono alla loro sostituzione con delibera approvata dal Collegio Sindacale, nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in

volta vigente e dal presente articolo. L'Assemblea può tuttavia deliberare di ridurre il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione e quello degli Amministratori in carica per il periodo di durata residuo del loro mandato, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo.

Qualora per qualsiasi causa venga a mancare la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, si intende decaduto l'intero Consiglio di Amministrazione. In tal caso, il Presidente del Collegio Sindacale dovrà convocare immediatamente l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione deve essere composto in maniera tale (i) da garantire l'indipendenza in conformità ai requisiti stabiliti dalla normativa vigente, e (ii) da assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla disciplina, di legge e regolamentare, di volta in volta vigente.

Il Consiglio di Amministrazione può eleggere uno o più Vice Presidenti al fine di sostituire il Presidente in caso di assenza o impedimento; tali circostanze dovranno constare da apposita delibera del Consiglio di Amministrazione.

I Vice presidenti così nominati resteranno in carica fino alla scadenza del loro mandato.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Segretario scegliendolo anche al di fuori dei suoi membri.

ART. 17 - Riunioni del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce, su convocazione del Presidente, di regola almeno trimestralmente e ogniqualvolta questi lo ritenga opportuno, anche fuori della sede sociale o all'estero.

Il Consiglio di Amministrazione può, inoltre, essere convocato, previa comunicazione al Presidente, da ciascun sindaco.

La convocazione avviene con comunicazione scritta corredata da tutti gli elementi utili per deliberare ed inviata almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione e nei casi di urgenza, mediante posta elettronica con avviso di ricevimento, telegramma o telefax da inviarsi almeno 24 ore prima della riunione.

Le riunioni sono presiedute dal presidente e, in caso di sua assenza, dal vice presidente, se nominato; in mancanza la presidenza è assunta da altro amministratore designato dal Consiglio di Amministrazione.

Gli amministratori devono riferire tempestivamente con periodicità almeno trimestrale al collegio sindacale, nonché anche al consiglio di amministrazione qualora siano stati ad essi delegati alcuni poteri, sulla attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e pa-

trimoniale, effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare devono riferire sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

ART. 18 - Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione.

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono constatate mediante verbali, trascritti in apposito libro, sottoscritti dal Presidente della riunione e dal Segretario.

E' ammessa la possibilità per gli amministratori ed i Sindaci di partecipare alle riunioni per videoconferenza, teleconferenza, od altre analoghe tecnologie, a condizione che siano identificati e possano intervenire nella trattazione degli argomenti affrontati e ricevere, trasmettere, o visionare documenti; il consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario che stende il verbale sottoscritto da entrambi.

ART. 19 - Poteri del Consiglio di Amministrazione

L'Organo Amministrativo è investito dei più ampi ed illimitati poteri per la gestione della Società, senza eccezioni di sorta, ed ha la facoltà di compiere tutti gli atti e le operazioni che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali.

All'Organo Amministrativo è attribuita anche la competenza a deliberare sulle materie previste dall'articolo 2365, secondo comma, del codice civile.

L'Organo Amministrativo è autorizzato a nominare procuratori, institori, direttori, agenti e rappresentanti determinandone i poteri e le attribuzioni, compreso l'uso della firma sociale, nonché i compensi nei limiti e nelle forme che esso giudicherà opportuni.

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione sono riservati i poteri di controllo, comando e disciplina di tutto il personale dipendente senza eccezioni di sorta ivi compresi i dipendenti investiti delle cariche di Consigliere e di Amministratore Delegato.

ART. 20 - Rappresentanza

La rappresentanza legale della società, di fronte ai terzi ed in giudizio, spetta, disgiuntamente, al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, ove nominati, al Vice Presidente e ai consiglieri delegati nei limiti della delega loro conferita, con facoltà per gli stessi di rilasciare mandati a procuratori speciali e ad avvocati.

ART. 21 - Compensi al Consiglio di Amministrazione

Agli Amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute

per ragione del loro ufficio.

L'Assemblea può, inoltre, deliberare a favore degli stessi indennità e compensi a carattere periodico o straordinario, anche sotto forma di partecipazioni agli utili.

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dall'Organo Amministrativo sentito il parere del Collegio Sindacale.

A favore di ogni Amministratore può essere deliberata dall'Assemblea una indennità di fine mandato.

ART. 21 bis - Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Il Consiglio di Amministrazione nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Può essere nominato chi abbia maturato una pluriennale esperienza in materia amministrativa e finanziaria in società di capitali. Il Consiglio conferisce al dirigente preposto adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti attribuiti ai sensi di legge e di norme speciali in materia.

ART. 21 ter - Operazioni con Parti Correlate

Le operazioni con le parti correlate sono concluse nel rispetto delle procedure approvate dal Consiglio di Amministrazione in applicazione della normativa - anche regolamentare - di volta in volta vigente.

Nei casi di urgenza - eventualmente collegata anche a situazioni di crisi aziendale - le procedure possono prevedere particolari modalità per la conclusione di operazioni con le parti correlate, in deroga alle regole ordinarie, e nel rispetto delle condizioni stabilite dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta applicabile.

TITOLO VII

COLLEGIO SINDACALE

ART. 22 - Sindaci

L'Assemblea elegge il Collegio Sindacale. Non possono essere eletti alla carica di Sindaco e, se eletti, decadono dall'Ufficio coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2399 del Codice Civile e dalle altre norme speciali in materia.

Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti. La composizione del Collegio Sindacale deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un supplente.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

La lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla

carica di Sindaco supplente.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di Azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% (due virgola cinque per cento) del capitale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria.

Ogni azionista, nonché gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo, non possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Non possono essere inseriti nelle liste candidati che ricoprano già incarichi di Sindaco in altre cinque società quotate, con esclusione delle società controllanti e controllate della Società, o che non siano in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente.

I sindaci uscenti sono rieleggibili.

Le liste presentate devono essere depositate presso la sede della società nei termini stabiliti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta in vigore e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche, nonché un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati e le ulteriori informazioni richieste ai sensi della disciplina - anche regolamentare - di volta in volta vigente. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 2 lett. b) e c) e comma 3 del D.M. 30 marzo 2000 n. 162, per materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa si intendono le materie (giuridiche, economiche, finanziarie, e tecnico-scientifiche) ed i settori di attività connessi o inerenti all'attività esercitata dalla Società e di cui all'oggetto sociale.

I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.

Qualora venga presentata un'unica lista, ovvero soltanto liste da soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa - anche regolamentare - vigente, le liste possono essere presentate sino al termine successivo stabilito dalla normativa di volta in volta in vigore; in tal caso, la per-

centuale del capitale sociale richiesta per la presentazione della lista è ridotta alla metà. Qualora entro detto termine non vengano presentate ulteriori liste, l'intero Collegio Sindacale viene nominato dall'unica lista depositata.

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

Per tre mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo al 12 agosto 2012, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

All'elezione dei Sindaci si procede come segue:

- dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente;

- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente.

Nel caso in cui nessuna lista abbia ottenuto un numero di voti maggiore rispetto alle altre, ovvero nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà immediatamente ad effettuare una nuova votazione di ballottaggio tra le liste che hanno ottenuto lo stesso numero di voti.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Collegio Sindacale non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, si procederà a sostituire il secondo Sindaco effettivo e/o il Sindaco supplente tratti dalla lista risultata prima in applicazione del presente articolo con il successivo candidato alla medesima carica indicato nella stessa lista appartenente al genere meno rappresentato. Qualora infine detta procedura non consenta il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale, l'Assemblea provvederà alle necessarie sostituzioni con delibera adottata con la maggioranza di legge.

Nel caso vengano meno i requisiti normativamente e statutariamente richiesti, il Sindaco decade dalla carica.

In caso di sostituzione di un Sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, fermo comunque, ove possibile, il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale; se tale sostituzione non consente il rispetto della normativa di volta in volta vigente sull'equilibrio tra i generi, l'Assemblea deve essere convocata senza indu-

gio per assicurare il rispetto di tale normativa.
Le precedenti statuizioni in materia di elezione dei Sindaci non si applicano nelle assemblee che devono provvedere ai sensi di legge alle nomine dei Sindaci effettivi e/o supplenti e del Presidente necessarie per l'integrazione del collegio sindacale a seguito di sostituzione o decadenza. In tali casi l'assemblea delibera a maggioranza relativa fatta salva la riserva di cui al terzo comma del presente articolo, nonché il rispetto della normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente in materia di equilibrio tra i generi.

I Sindaci restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

TITOLO VIII

BILANCIO ED UTILI

ART. 23 - Esercizi sociali

L'esercizio sociale si chiuderà al 31 dicembre di ogni anno.

ART. 24 - Ripartizione dell'utile

L'utile netto risultante dal bilancio regolarmente approvato, previo accantonamento alla riserva legale come per legge, sarà a disposizione dell'Assemblea, in ogni caso in osservanza delle disposizioni normative applicabili.

ART. 25 - Pagamento e prescrizione dei dividendi

Il pagamento dei dividendi sarà effettuato nei modi e nei termini che saranno di volta in volta fissati dall'Assemblea.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui sono divenuti esigibili andranno prescritti a favore della Società.

ART. 26 - Acconti sui dividendi

L'Organo Amministrativo, durante l'esercizio e con l'osservanza dell'art. 2433 bis del codice civile, può deliberare acconti sui dividendi.

TITOLO IX

SCIoglimento - LIQUIDAZIONE

ART. 27 - Scioglimento e liquidazione

Addivenendosi in qualunque tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della Società, l'Assemblea Straordinaria determinerà le modalità della liquidazione e nominerà, a norma di legge, uno o più Liquidatori, determinandone poteri e fissandone il compenso.

I Liquidatori potranno essere scelti anche tra gli Amministratori ed i Sindaci in carica al momento in cui la Società verrà posta in liquidazione.

La revoca dello scioglimento della Società e la proroga del termine di durata potranno essere deliberate dall'Assemblea anche in fase di liquidazione.

F.to Antonio CAPORALE

F.to Cesare QUAGLIA, Notaio