

**VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2017 (duemiladiciassette) il giorno 8 (otto) del mese di maggio, alle ore diciotto e cinque 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 per la carica presso la sede sociale di cui infra il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

"NOVA RE SIIQ S.P.A.", soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Sorgente SGR 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: novare-spa@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 SIIQ S.P.A." per discutere e deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

- 1) Revoca delle delibere di aumento di capitale assunte dal Consiglio di Amministrazione in data 9 settembre 2016;
- 2) 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.
- 3) Varie ed eventuali.

e richiede a me Notaio di redigere il relativo verbale.

**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 maggio 2017 a mezzo di posta elettronica, nel rispetto delle previsioni dell'art. 17 dello statuto sociale;
- b) la presenza di tutti membri del consiglio di amministrazione: il Presidente nella sua persona ed i Consiglieri Stefano Cervone, Gaetano Caputi, Claudio Carserà, Valeria Conti, Lara Livolsi, Francesco Marella e Maria Luisa Mosconi;

Registrato presso l'Agenzia  
delle Entrate di Roma 1  
il 11/05/2017  
n° 13171 Serie 1T  
Versati Euro € 356,00

- c) la presenza di tutti i membri del collegio sindacale: Marino Marrazza, Presidente e Giuliana Maria Converti e Marco Buttarelli Sindaci Effettivi;
- d) i Consiglieri Lara Livolsi e Maria Luisa Mosconi ed i Sindaci Marino Marrazza e Giuliana Maria Converti intervengono alla presente assemblea audio-video collegati trovandosi in Comune di Milano Via Vittor Pisani n. 19 presso la sede sociale, il tutto come consentito dall'art. 18 del vigente statuto sociale;
- e) tutti gli intervenuti dichiarano di essere tra loro reciprocamente ben noti;
- f) 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;
- g) 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**

##### **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 rogito rep.n. 762/559 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1° 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 dal-

L'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 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 del-

le 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) in data 9 settembre 2016 il Consiglio di Amministrazione, ha deliberato quanto segue:

(i) un aumento di capitale in natura di Euro 55.627.694,00 (cinquantacinquemilioneisecentoventisettemilaseicentonovantaquattro virgola zerozero) (comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00 ventisette milioniottocentotredicimilaottocentoquarantasette virgola zerozero) da liberarsi in natura;

(ii) un aumento di capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamiliioni 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;

(iii) un ulteriore aumento di 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 (quarantamiliioni virgola zerozero) con approvazione del Regolamento dei warrant;

(iv) l'attribuzione ai sottoscrittori dell'aumento di capitale in denaro di "bonus share" in ragione del periodo di conservazione della titolarità delle azioni;

il tutto come risulta dal verbale contestuale da me notaio ricevuto n. 801/591 di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 settembre 2016 al numero 25078, serie 1T.

Il Presidente, tenuto conto della proroga dell'attuazione

dell'operazione di ricapitalizzazione della **Società** deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 22 dicembre 2016, propone di revocare le delibere assunte in data 9 settembre 2016, quali sopra dettagliate.

#### **II punto all'ordine del giorno**

Il Presidente attesta che 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 Amministrazione redatta ai sensi degli articoli 2441 e 2443 c.c. e 70 e 72 del Regolamento Emittenti, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 20 aprile 2017 tempestivamente trasmessa alla Società di Revisione e messa a disposizione del pubblico sin dal 21 aprile 2017 presso la sede sociale, il sito internet della Società all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e il meccanismo di stoccaggio autorizzato lInfo all'indirizzo [www.linfo.it](http://www.linfo.it), che - a richiesta del componente - si allega al presente verbale sotto la lettera **"A"**.

Il Presidente dà atto che, unitamente alla menzionata relazione illustrativa, sono state regolarmente messe a disposizione del pubblico in data 21 aprile 2017 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 componente - si allega al presente verbale sotto la lettera **"B"**;

(ii) la Valutazione dell'esperto indipendente REAG REAL ESTATE ADVISORY GROUP 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 componente, la Valutazione dell'esperto indipendente si allega al presente verbale sotto la lettera **"C"**, estratta in copia dal sito internet della società [www.novare.it](http://www.novare.it) nonché dal meccanismo di stoccaggio autorizzato lInfo all'indirizzo [www.linfo.it](http://www.linfo.it).

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. 183.640.276 (cen-

toottantatremilioneicentoquarantamiladuecentosettantasei) azioni ordinarie, ad un prezzo per azione di Euro 0,2585 (zero virgola duemilacinquecentoottantacinque) per azione, pari al corrispettivo OPA, comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 zero virgola dodicimilanovecentoventicinque), e, quindi, sino ad un ammontare massimo di Euro 47.471.011,346 (quarantasettemilioni-quattrocentosettantunmilaundici virgola trecentoquarantasei) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673 (ventitremilioneisettecentotrentacinquemilacinquecentocinque virgola seicentosettantatre) (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 (duecentomilioni) azioni ordinarie, ad un prezzo di Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, e quindi sino ad un ammontare massimo di Euro 40.000.000,00 (quarantamilioni virgola zerozero) comprensivo di sovrapprezzo, di cui Euro 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zerozero) comprensivi di sovrapprezzo in via inscindibile, e in via scindibile per la restante parte, riservato alla sottoscrizione di (a) investitori qualificati, nonché di 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. in numero in ogni caso inferiore a 150 (centocinquanta) (l' "**Aumento di Capitale per Cassa**").

Al fine di incentivare la sottoscrizione dell' **Aumento di Capitale per Cassa**, come precisato nella Relazione Illustrativa, il Presidente, a nome dell'intero Consiglio di amministrazione, propone altresì di:

(iii) emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall' **Aumento di Capitale per Cassa**, massimi 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 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 di Capitale per Cassa**. 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 (quarantamilioni virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) nuove azioni ordi-

narie, 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 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 a favore dei 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** 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** 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).

Con riguardo all'**Aumento di Capitale in Natura**, il Presidente attesta che in data 7 marzo 2017, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, al fine del buon esito dell'operazione di ricapitalizzazione e tenuto conto della disponibilità manifestata dai sottoscrittori, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di acquisire una perizia ex art. 2343-ter del codice civile aggiornata alla data del 28 febbraio 2017 relativa agli immobili di seguito indicati (di seguito **Portafoglio Iniziale**), e conseguentemente ha deliberato di aggiornare l'accordo di investimento, sottoscritto in data 13 marzo 2017, prevedendo che il conferimento del Portafoglio Iniziale sarà realizzato al minor valore tra: (i) da un lato, il valore lordo (c.d. **"GAV"**) di ciascun asset ricompreso nel Portafoglio Iniziale risultante dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti, al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017; (ii) dall'altro lato, il valore GAV di ciascun asset ricompreso nel Portafoglio Iniziale risultante dalla nuova perizia ex art. 2343-ter del codice civile riferita alla data del 28 febbraio 2017 al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017. Ai fini della comparazione dei due valori il Presidente rinvia alla Tabella riportata nel Paragrafo 5.1

della Relazione Illustrativa sopra allegata al presente verbale sotto la lettera A).

Di seguito, il Presidente rammenta che, come precisato nella Relazione Illustrativa, l'**Aumento di Capitale in Natura** dovrà essere sottoscritto e liberato entro il 28 agosto 2017, 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 28 febbraio 2018. Inoltre, gli atti di sottoscrizione e conferimento dell'**Aumento di Capitale in Natura** saranno sottoposti alla condizione sospensiva volontaria del raggiungimento, entro il 28 agosto 2017, 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 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zerozero) (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui i negozi 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, allegata al presente verbale quale sua parte integrante, tenuto conto dei criteri di valorizzazione del **Portafoglio Iniziale** sopra illustrati dal Presidente, 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 REAG S.p.A. ai sensi dell'art. 2343-ter c.c. e riferita alla data del 28 febbraio 2017 (cfr. allegato C al presente verbale):

(1) posizione di utilizzatore del contratto di leasing rela-



tivo 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 pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioniotto milatrecentonovantaquattro virgola quarantanove) nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193 (trentottomilionesettecentodiciassettemilacentonovantatre);

(2) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 - CAB 3212 - CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., - valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 (unmilione cinquecentoventicinquemila seicentottantasei virgola ottantasei) nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076 (cinquemilioni novecentoduemila settantasei);

(3) 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 pari ad Euro 9.077.100,13 - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507 (trentacinquemilionicentoquattordicimilacinquecentosette);

(4) 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 pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilionicinquecentosettantanovemilaottocentotrenta virgola sessantanove) nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n.

79.612.497 (settantanovemilioneiseicentododicimilaquattrocentonovantasette);

(5) 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 pari ad Euro 10.600.000,00 (diecimilioneiseicentomila virgola zerozero) da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 4.320.000,00 (quattromilionitrecentoventimila virgola zerozero) alla data del giorno 28 febbraio 2017 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 a n. 24.294.003 (ventiquattromilioniduecentonovantaquattromilatre);

b) il valore complessivo netto degli assets oggetto dei conferimenti in natura alla data del 28 febbraio 2017, come risultante dalla perizia redatta dall'esperto indipendente REAG 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 53.671.012,17 (cinquantatremilioneiseicentotsettantunmiladodici virgola diciassette). La metodologia di valutazione adottata da REAG 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 REAG S.p.A. (Euro 53.671.012,17=) è superiore al valore attribuito ai fini della determinazione dell'**Aumento di Capitale in Natura** (Euro 47.471.011,346 (quarantasettemilioni-quattrocentotsettantunmilaundici virgola trecentoquarantasei) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673 (ventitremilioneisettecentotrentacinquemilacinquecentocinque virgola seicentotsettantatre));

e) l'esperto indipendente REAG 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 atte-

stato 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 SIIQ 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 del codice civile;

- ritenuto che l'interesse sociale esige di deliberare quanto segue;

#### **DELIBERA**

##### **1)**

di revocare le delibere di aumento di capitale assunte dal Consiglio di Amministrazione in data 9 settembre 2016;

##### **2)**

di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro 47.471.011,346 (quarantasettemilioni quattrocentosettantunomila undici virgola trecentoquarantasei) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673 (ventitrèmilioni settecentotrentacinquemila cinquecentocinque virgola seicentosettantatré), mediante l'emissione di massime n. 183.640.276 (centottantatrèmilioni seicentoquarantamila duecentosettantasei) 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 28 agosto 2017, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combina-

to disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 del codice civile - 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 REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017, 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 di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioni ottomila trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatré);

(b) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 - CAB 3212 - CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 (unmilione cinquecentoventicinquemila seicentottantasei virgola ottantasei), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076 (cinquemilioni novecentoduemila settantasei);

(c) 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 di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (novemilioni settanta-settemila cento virgola tredici), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507 (trentacinquemilioni centoquattordicimila cinquecentosette);

(d) 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 di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilioni cinquecentosettantanovemila ottocentotrenta virgola sessantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla

perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497 (settantanove milioni seicentododicimila quattrocentonovantasette);

(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.000,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del 28 febbraio 2017 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 SIIQ 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 SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003 (ventiquattromilioni duecentonovantaquattromila tré);

### 3)

di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamilioni virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (ventimilioni 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 pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) 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., in numero in ogni caso inferiore a 150 (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 (due-

centomilioni) 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 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 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 a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'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 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3) conservate ininterrottamente per 12 (dodici) 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) 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 (2) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento, entro il 28 agosto 2017 (duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub (2), 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 20.000.000,00 (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 8 maggio 2017 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 47.471.011,346 (quarantasettemilioni quattrocentosettantunomila undici virgola trecentoquarantasei) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673 (ventitrèmilioni settecentotrentacinquemila cinquecentocinque virgola seicentosettantatré), mediante l'emissione di massime n. 183.640.276 (centottantatrèmilioni seicentoquarantamila duecentosettantasei) 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 duemila cinquecentoottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 - zero virgola dodicimila novecentoventicinque), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il



termine ultimo del 28 agosto 2017, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 del codice civile - 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 REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017:

(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 di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioni ottomila trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatrè);

(b) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 - CAB 3212 - CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 (unmilione cinquecentoventicinquemila seicentoottantasei virgola ottantasei), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076 (cinquemilioni novecentoduemila settantasei);

(c) 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 di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (novemilioni settantasettemila cento virgola tredici), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507 (trentacinquemilioni centoquattordicimila cinquecentosette);

(d) 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 di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilioni cinquecentosettantanovemila ottocentotrenta virgola

sessantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497 (settantanove milioni seicentododicimila quattrocentonovantasette);

(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.000,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del 28 febbraio 2017 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 l'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 SIIQ 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 SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003 (ventiquattromilioni duecentonovantaquattromila tre);

2) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamilioni virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (ventimilioni 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 pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) 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., in numero in ogni caso inferiore a 150 (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);

3) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), massimo n. 200.000.000 (duecentomilioni) warrant in ragione di un warrant ogni nuo-

va 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 (2) (e quindi Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo);

4) in conseguenza della precedente delibera (3), 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 (quarantamila milioni zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomila) 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 (2) (e quindi 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;

5) di prevedere l'attribuzione a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), 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 in denaro di cui alla precedente delibera (2) conservate ininterrottamente per 12 (dodici) 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 (2) 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);

6) 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 28 agosto 2017 (duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub (1), nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto (2) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 20.000.000,00 (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 di 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 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, 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 qualsiasi Autorità e per procedere alla esecuzione di tutti gli adempimenti (anche pubblicitari) e formalità connessi all'esecuzione delle presenti deliberazioni, inclusi quelli inerenti al prospetto informativo, 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 alla quotazione delle relative azioni 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 diciotto e cinquanta-  
cinque minuti primi.

Inoltre, il presidente attesta che il collegamento audio-vi-  
deo è perdurato per tutta la durata della presente riunione  
in modo da consentire agli intervenuti di partecipare alla  
discussione su tutti gli argomenti all'ordine del giorno co-  
me ciascuno di essi espressamente conferma.

#### **ALLEGAZIONE DELLO STATUTO**

A richiesta del comparente si allega sotto la lettera "E" il  
testo dello Statuto Sociale nella sua redazione aggiornata.

#### **SPESE**

Le spese del presente verbale sono a carico della Società.

Il comparente 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 comparente, il quale lo dichiara in tutto conforme  
alla sua volontà e con me notaio lo sottoscrive alle ore di-  
ciotto e cinquantasei 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 quarantadue intere pagine e parte della presente fino a  
qui.

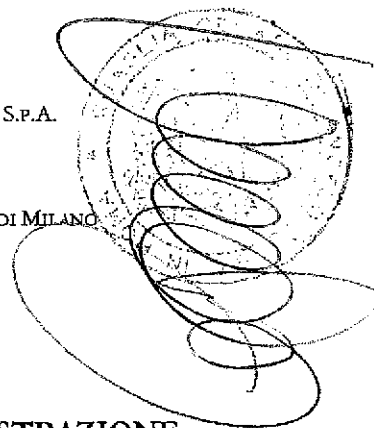
F.to Antonio CAPORALE

F.to Cesare QUAGLIA, Notaio

(IMPRONTA DEL SIGILLO)

**NOVA RE SIIQ 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 SIIQ 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, e costituisce un aggiornamento della relazione illustrativa approvata dal Consiglio di Amministrazione il 31 marzo 2017.

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

*Stefano Caporale*

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, tenuto conto della proroga dell'attuazione dell'operazione di ricapitalizzazione deliberata in data 22 dicembre 2016 e della comunicazione del 20 aprile 2017 di Sorgente SGR S.p.A. (nel seguito anche "Sorgente SGR"), per conto dei fondi, e di Saites S.r.l. (nel seguito anche "Saites") relativa alla proposta di riduzione del perimetro dei conferimenti in natura, previo aggiornamento dell'accordo di investimento sottoscritto in data 13 marzo 2017 e previa revoca delle deliberazioni consiliari di aumento di capitale del 9 settembre 2016, intende esercitare parzialmente la delega assembleare, deliberando conseguentemente 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. 183.640.276 azioni ordinarie, ad un prezzo 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 47.471.011,346 comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673 (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 di 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 20.000.000,00 comprensivi di sovrapprezzo in via inscindibile, e in via scindibile per la restante parte, riservato alla sottoscrizione in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) Saite 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., in numero in ogni caso inferiore a 150 (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 rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, massimi n. 200.000.000 *warrant* in ragione di un *warrant* ogni nuova azione ordinaria, ciascuno dei quali incorporante il diritto di sottoscrivere, entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, una nuova azione ordinaria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi in dipendenza dell'esercizio dei *warrant* ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria (comprensivo di sovrapprezzo) pari al prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa. 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 rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa (e quindi Euro 0,20), 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 (l'“Aumento Warrant”).



(iv) prevedere l'attribuzione a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'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 rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa 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 di Capitale per Cassa conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (c, 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 e quale proseguimento delle attività avviate nel 2016 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, come da ultimo aggiornato in data 20 aprile 2017 (il "Piano"), il quale prevede – *inter alia* – 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 due distinte categorie settoriali (direzionale/uso uffici e commerciale/*retail*), l'individuazione di conduttori per gli immobili a reddito tra soggetti ad alto *standing* creditizio e l'ottimizzazione della struttura finanziaria del portafoglio immobiliare. Più nel dettaglio, il Piano prevede il conferimento dei seguenti *asset* (c.d. "Nuovo Portafoglio Iniziale"), al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017:

- il contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Milano - Via Vittor Pisani, 19, in essere tra il conferente Fondo Donatello – Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e Unicredit Leasing S.p.A. ("UL"), unitamente al collegato credito relativo al saldo attivo del conto corrente vincolato oggetto di pegno a favore di UL a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di *leasing*.

- il contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari - Via Dioguardi, 1, in essere tra il conferente Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL;
- il contratto di *leasing* relativo agli immobili siti in Milano (i) Via Spadari, 2 (ii) Via Cuneo, 2 e (iii) Corso San Gottardo, 29-31, in essere tra il conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL;
- l'immobile di proprietà di Saites sito in Roma - Via Zara, 28-30; al riguardo si precisa che dal valore del menzionato immobile occorre decurtare il debito in linea capitale del mutuo bancario in essere alla data del 28 febbraio 2017 (pari ad Euro 4,32 milioni), che sarà accollato a Nova Re. Si precisa inoltre che: (i) il richiamato contratto di mutuo contiene una clausola di rimborso anticipato in caso di conferimento dell'immobile; (ii) è stato richiesto un apposito *wavier* per la cui concessione non è previsto un termine; (iii) non avendo ad oggi ottenuto positivo riscontro con riferimento al richiamato *wavier*, la Società prevede di rimborsare tale debito mediante utilizzo dei proventi dell'Aumento di Capitale per Cassa al momento dell'efficacia del conferimento.

In tale contesto, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della proroga dell'attuazione dell'operazione di ricapitalizzazione deliberata in data 22 dicembre 2016:

- dapprima, in data 16 gennaio 2017, 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 la sottoscrizione dell'accordo di investimento con il quale Sorgente SGR, in qualità di gestore di alcuni fondi e Saites, hanno confermato 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 a reddito (comprensivo dei seguenti *asset*: (a) la posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19, unitamente al collegato credito relativo al saldo attivo del conto corrente vincolato oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A.; (b) la posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1; (c) la posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo agli immobili siti in Milano in Via Spadari n. 2, Via Cuneo n. 2 e Corso San Gottardo n. 29-31; (d) l'immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30; (e) l'immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro; nel seguito il "Portafoglio Iniziale") ai valori risultanti dalla perizia aggiornata al 31 dicembre 2016 dell'esperto indipendente Patrigest S.p.A. nominato da Nova Re *ex art. 2343-ter*, comma 2, lett. b) del codice civile;

*Capitale*  
*Novare*  
*[Signature]*

*[Circular Stamp]*  
*[Signature]*

- successivamente, in data 7 marzo 2017, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, al fine del buon esito dell'operazione di ricapitalizzazione e tenuto conto della disponibilità manifestata dalle parti correlate Sorgente SGR (per conto dei fondi) e Saites, ha deliberato di acquisire una perizia *ex art. 2343-ter* del codice civile aggiornata alla data del 28 febbraio 2017 relativa al Portafoglio Iniziale, e conseguentemente ha deliberato di aggiornare l'accordo di investimento, sottoscritto in data 13 marzo 2017, prevedendo che il conferimento del Portafoglio Iniziale sarà realizzato al minor valore tra: (i) da un lato, il valore lordo (c.d. "GAV") di ciascun *asset* ricompreso nel Portafoglio Iniziale risultante dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti, al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017; (ii) dall'altro lato, il valore GAV di ciascun *asset* ricompreso nel Portafoglio Iniziale risultante dalla nuova perizia *ex art. 2343-ter* del codice civile riferita alla data del 28 febbraio 2017 resa da un esperto indipendente individuato da Nova Re, sempre al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017.

Si rammenta che l'efficacia dell'accordo di investimento aggiornato, sottoscritto in data 13 marzo 2017 (l'"**Accordo di Investimento Aggiornato**"), è risolutivamente condizionata:

(a) ad una valutazione GAV contenuta nella nuova perizia riferita alla data del 28 febbraio 2017 inferiore rispetto al valore GAV di ciascun immobile del Portafoglio Iniziale (risultante dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti) di oltre il 10%; tale condizione non si è verificata e non potrà verificarsi, in quanto i valori GAV della perizia aggiornata al 28 febbraio 2017 acquisita da Nova Re non risultano inferiori di oltre il 10% rispetto ai valori GAV risultanti dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti approvate da Sorgente SGR; per un confronto tra i richiamati valori GAV si rinvia al successivo paragrafo 5.1 della presente relazione;

(b) al mancato assenso da parte del contraente ceduto (Unicredit Leasing S.p.A.) alla cessione dei contratti di *leasing*.

In data 16 marzo 2017 il Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti e previa verifica sul possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalla normativa vigente, nel rispetto della Procedura Esperti Indipendenti della Società, ha incaricato l'esperto REAG Real Estate Advisory Group S.p.A., società del gruppo Duff & Phelps (nel seguito "**REAG**") di rendere la nuova perizia *ex art. 2343-ter* del codice civile sul Portafoglio Iniziale riferita alla data del 28 febbraio 2017. Si precisa che REAG (i) è stato

individuato da Nova Re tra soggetti di primario *standing* che non hanno avuto particolari interessi rilevanti con il Gruppo Sorgente e/o con Nova Re, e (ii) risulta dotato dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza (anche in conformità con i 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, nonché con quanto previsto dall’art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), del codice civile).

In data 31 marzo 2017 il Consiglio di Amministrazione, acquisite la perizia aggiornata al 28 febbraio 2017 resa da REAG e le relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti approvate da Sorgente SGR, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti e sentito il Collegio Sindacale, ha approvato la relazione illustrativa ai sensi degli articoli 2443 e 2441 del codice civile, che è stata pubblicata in data 7 aprile 2017 (presso la sede sociale, sul sito internet della Società all’indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all’indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it)) insieme con l’ulteriore documentazione di compendio (perizia ai sensi dell’art. 2343-ter del codice civile rilasciata da REAG e parere di congruità della Società di Revisione) e con il relativo documento informativo.

Successivamente, in data 20 aprile 2017 Sorgente SGR, per conto dei fondi, e Saites, avendo comunicato a Nova Re che la società di revisione del Fondo Tiziano Comparto San Nicola ha formulato dei rilievi sulla valorizzazione dell’immobile di proprietà di Saites sito in Bari – Lungomare Nazario Sauro contenuta nella relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2016 del Fondo Tiziano Comparto San Nicola, hanno proposto a Nova Re di ridurre il perimetro degli *asset* oggetto di conferimento in natura, mediante l’eliminazione dell’immobile di proprietà di Saites sito in Bari – Lungomare Nazario Sauro, al fine di evitare possibili rallentamenti all’operazione di ricapitalizzazione di Nova Re ad oggi in corso.

Conseguentemente, sempre in data 20 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti e sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato (i) di aggiornare mediante un *addendum* l’Accordo di Investimento Aggiornato, eliminando dal perimetro del Portafoglio Iniziale l’immobile sito in Bari – Lungomare Nazario Sauro (nel seguito l’“**Addendum**” all’Accordo di Investimento Aggiornato), e conseguentemente (ii) di aggiornare la relazione illustrativa ai sensi degli articoli 2443 e 2441 del codice civile, approvando tra l’altro (iii) il relativo documento informativo.

L’operazione prevede inoltre l’Aumento di Capitale per Cassa finalizzato, per la quota inscindibile, alla copertura dei costi connessi all’operazione, degli impegni finanziari connessi

*Antonio Topo*



A circular stamp is visible at the bottom right of the page, partially obscured by a large, stylized signature. The stamp contains text that is difficult to read but appears to include "SOCIETA' DI REVISIONE" and "CASA DI REVISIONE".

alla gestione della Società e agli *asset* oggetto dell'Aumento di Capitale in Natura, al rimborso del debito finanziario relativo all'immobile di Roma, via Zara 28-30 incluso nel Nuovo Portafoglio Iniziale e, unitamente alla cassa generata nell'arco del Piano, al pagamento dei dividendi; per la parte ulteriore alla quota inscindibile, l'Aumento di Capitale per Cassa è strumentale a conseguire (i) le eventuali risorse necessarie per l'acquisizione di immobili ulteriori rispetto al Nuovo Portafoglio Iniziale e (ii) il rispetto dei requisiti stabiliti dalla normativa SIIQ, in particolare del c.d. "requisito del controllo" (per cui nessun socio può possedere "direttamente o indirettamente più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili").

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 28 agosto 2017 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 20.000.000,00 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 a prescindere dal supporto finanziario ad oggi assicurato da Sorgente Group S.p.A..

Si rammenta, infine, che in data 7 settembre 2016 la Società ha presentato l'istanza di adesione al regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (cd. "Regime SIIQ"), con effetti a partire dal periodo d'imposta decorrente dal 1° gennaio 2017.

## **2. RISULTATI DELL'ULTIMO ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016 NONCHÉ INDICAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE.**

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 nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2016) nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016, approvata dal Consiglio di Amministrazione del 16 marzo 2017.

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, la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno

2016 e la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016 sono a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

Come reso noto con comunicato stampa del 16 marzo 2017, il risultato di esercizio al 31 dicembre 2016 riportato nel progetto di bilancio, stante la non operatività della Società in attesa dell'attuazione degli interventi di ricapitalizzazione e la conseguente assenza di ricavi, si attesta ad un valore negativo pari a 718 migliaia di Euro rispetto al valore negativo dell'esercizio 2015 per 660 migliaia di Euro.

Il risultato di esercizio è condizionato anche dalla rilevazione a conto economico di quota parte dei costi inerenti all'operazione degli Aumenti di Capitale.

Si rammenta che, coerentemente con i principi contabili IAS/IFRS, i costi imputabili a tale operazione di ricapitalizzazione sono portati a riduzione del patrimonio netto una volta conclusa con successo l'operazione; nella fase antecedente la conclusione dell'operazione, tali costi vengono temporaneamente sospesi nelle altre attività, salvo essere spesi e pertanto rilevati a conto economico nel caso di esito negativo dell'operazione o, come in questa occasione, per la quota parte dei costi inerenti attività superate e non più utili nel prosieguo dell'operazione.

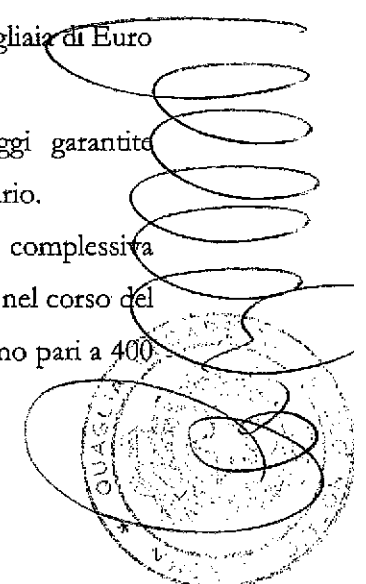
Il patrimonio netto, comprensivo della perdita del periodo di 718 migliaia di Euro, risulta pari a 258 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 rispetto a 381 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015. Alla chiusura dell'esercizio 2016, e a partire dal 10 agosto 2016, per effetto dei versamenti soci in conto aumento di capitale di cassa effettuati da Saites, Nova Re non si trova nella situazione contemplata dall'art. 2446 del codice civile.

Si rammenta che i versamenti effettuati nel contesto dell'operazione di ricapitalizzazione dal Socio Saites ammontano – alla data della presente relazione – ad un valore complessivo di Euro 750 mila a titolo di versamento soci in conto futuro aumento di capitale per cassa.

L'indebitamento finanziario netto presenta un saldo positivo di 153 migliaia di Euro rispetto ad un saldo positivo di 322 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015.

La continuità aziendale ed il rispetto degli impegni sono ad oggi garantite dall'impegno di Sorgente Group S.p.A. a fornire il sostegno finanziario necessario.

Nel corso del 2017 verrà portata a compimento una prima parte della complessiva operazione di ricapitalizzazione, che prevede, nel suo complesso, l'esecuzione, nel corso del triennio 2017-2019, di aumenti di capitale a pagamento per un importo massimo pari a 400



milioni, sia per cassa (se del caso con esclusione del diritto di opzione), sia in natura, finalizzati prevalentemente all'acquisizione di *asset* da includersi nel portafoglio immobiliare.

### **3. 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 del Nuovo Portafoglio Iniziale, che include immobili a reddito e contratti di *leasing* coerenti con gli obiettivi strategici approvati dal Consiglio di Amministrazione. Come noto, infatti, alla data di approvazione della presente Relazione Nova Re non possiede alcun *asset*; la sua gestione 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 prioritariamente – con la quota inscindibile pari ad Euro 20.000.000,00 – la copertura dei costi connessi all'operazione, degli impegni finanziari connessi alla gestione della Società e agli *asset* oggetto dell'Aumento di Capitale in Natura, il rimborso del debito finanziario relativo all'immobile di Roma, via Zara 28-30 e, unitamente alla cassa generata nell'arco del Piano, il pagamento dei dividendi; per la parte ulteriore alla quota inscindibile, l'Aumento di Capitale per Cassa è strumentale a conseguire (i) le eventuali risorse necessarie per l'acquisizione di immobili ulteriori rispetto al Nuovo Portafoglio Iniziale e (ii) il rispetto dei requisiti stabiliti dalla normativa SIIQ, in particolare del requisito del controllo.

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 a prescindere dal supporto finanziario ad oggi assicurato da Sorgente Group S.p.A., in coerenza con gli obiettivi di rilancio della Società previsti dal Piano.

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

Sia il prezzo di emissione nel contesto dell'Aumento in Natura (Euro 0,2585), sia il prezzo di emissione nell'Aumento di Capitale per Cassa e nell'Aumento Warrant (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 SGR) nel mese di dicembre 2015, con la precisazione che il prezzo definitivo di offerta delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa (e correlativamente dell'Aumento Warrant) è stato individuato applicando uno sconto del 22,63% rispetto al prezzo OPA, in linea con 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).

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 rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa comprensivo di sovrapprezzo, di una nuova azione ordinaria;

(ii) sia stabilita l'attribuzione a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'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 rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa 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 di Capitale per Cassa conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 mesi dalla data di sottoscrizione).

Va considerato che: (i) l'assegnazione dei *warrant* consente di beneficiare dell'eventuale maggior valore di borsa che i titoli della Società potranno registrare rispetto al

A large, stylized handwritten signature in black ink is written vertically on the right side of the page. Below the signature, there is a circular stamp or seal, partially obscured by the signature's loops. The stamp appears to contain text, likely the name of the company or a reference to the document, but it is difficult to read due to the overlapping lines of the signature.



prezzo di esercizio come oggi determinato; (ii) l'attribuzione delle *bonus share* consente alla Società di garantire una ulteriore componente economica premiale ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa, 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 207.136,00 e un patrimonio netto al 31 maggio 2016 ridotto ad Euro 173.558,00;

(iv) della situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2016 risultante dalla Relazione finanziaria semestrale approvata in data 3 agosto 2016 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 (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) della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016 approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2017, dalla quale risulta un patrimonio netto, comprensivo della perdita del periodo di Euro 718 migliaia, pari ad Euro 258 migliaia al 31 dicembre 2016 rispetto a 381 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015;

(vi) dell'assenza di operatività della Società in attesa dell'attuazione degli interventi di ricapitalizzazione;

(vii) 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 è stato individuato in 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 effettuare 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;

(viii) della necessità di implementare in tempi rapidi una soluzione complessiva e di lungo periodo idonea a consentire il rilancio di Nova Re;

(ix) dell'esigenza dell'ingresso nel capitale della Società di nuovi Soci in grado di apportare *asset* immobiliari e risorse finanziarie coerenti con il Piano 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.;

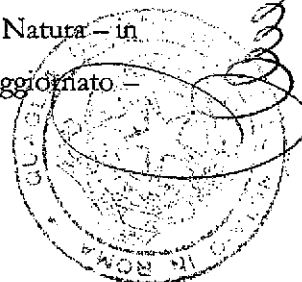
(x) dell'assenza di altre concrete operazioni alternative a quella qui delineata;

(xi) 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 tre mesi pari a Euro 0,271 e degli ultimi sei mesi pari a Euro 0,267. 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 stabilito dall'Addendum all'Accordo di Investimento Aggiornato –



verrà liberato mediante il conferimento dei seguenti *asset* che costituiscono il Nuovo Portafoglio Iniziale, al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017:

- Milano - Via Vittor Pisani, 19, contratto di *leasing*, tra il conferente Fondo Donatello – Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL, unitamente al collegato credito relativo al saldo attivo del conto corrente vincolato oggetto di pegno a favore di UL a garanzia delle obbligazioni derivanti dal Contratto di *leasing*;
- Roma - Via Zara, 28-30, immobile di proprietà di Saites;
- Bari - Via Dioguardi, 1, contratto di *leasing* tra il conferente Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL;
- Milano - Via Spadari, 2, contratto di *leasing* tra il conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL;
- Milano - Via Cuneo, 2 contratto di *leasing* tra il conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL;
- Milano - Corso San Gottardo, 29-31 contratto di *leasing* tra il conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL.

Come previsto dall'Accordo di Investimento Aggiornato e confermato dal relativo Addendum, ai fini del conferimento in natura i menzionati *asset* verranno valorizzati al minor valore tra (i) il valore GAV di ciascun *asset* risultante dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti e (ii) il valore GAV di ciascun *asset* risultante dalla perizia *ex art. 2343-ter* del codice civile riferita alla data del 28 febbraio 2017 resa da REAG, in ogni caso al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017.

Di seguito si riportano in forma tabellare i valori degli *asset* oggetto di conferimento:

cod	Comune	Indirizzo	Società / Fondo conferente	Natura perizia	Valore GAV al 31/12/2016 (art. 2343-ter)	Valore GAV al 28/02/2017 (perizia REAG)	Valore GAV (minimo)	Valore GAV (maximo)	Valore GAV (minimo)	Valore GAV (maximo)	Valore GAV (minimo)	Valore GAV (maximo)
1	BARI	VIA DIUGUARDI	Fondo Donatello Comparto Puglia Due	Leasing Immobiliare	16.200.000,00	17.800.000,00	7,35%	16.200.000,00	7.322.899,87	Unicredit Leasing	8.079.106,13	
2	MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola		17.700.000,00	18.600.000,00	6,60%					
3	MILANO	VIA CUNEO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola	Leasing Immobiliare	14.300.000,00	24.500.000,00	1,22%	76.400.000,00	55.820.109,81	Unicredit Leasing	20.579.830,68	
4	MILANO	VIA SPADARI	Fondo Tiziano Comparto San Nicola		37.200.000,00	35.500.000,00	4,49%					
5	MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	Leasing Immobiliare	28.300.000,00	24.800.000,00	13,11%	24.800.000,00	14.791.605,51	Unicredit Leasing	10.008.394,49	
6	ROMA	VIA ZARA	SAITES S.r.l.	Prima Proprietà	10.800.000,00	10.800.000,00	1,89%	10.800.000,00	4.320.000,00	Intesa San Paolo	6.280.000,00	
7	MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tiziano	Cash Collaterale	1.575.000,00	1.575.000,00	0,00%	1.575.000,00		Banca Popolare di Vicenza	1.575.000,00	
Totale					103.720.000,00	121.725.000,00	1,82%	121.725.000,00	121.725.000,00	42.471.026,11		42.471.026,11

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2343-ter, comma 2 del codice civile, il valore attribuito, ai fini della determinazione dell'aumento del capitale sociale in natura e del sovrapprezzo, agli *asset* del Nuovo Portafoglio Iniziale, è (in alcuni casi) pari o (in altri casi)

inferiore al valore risultante dalla perizia riferita al 28 febbraio 2017 resa dall'esperto indipendente REAG.

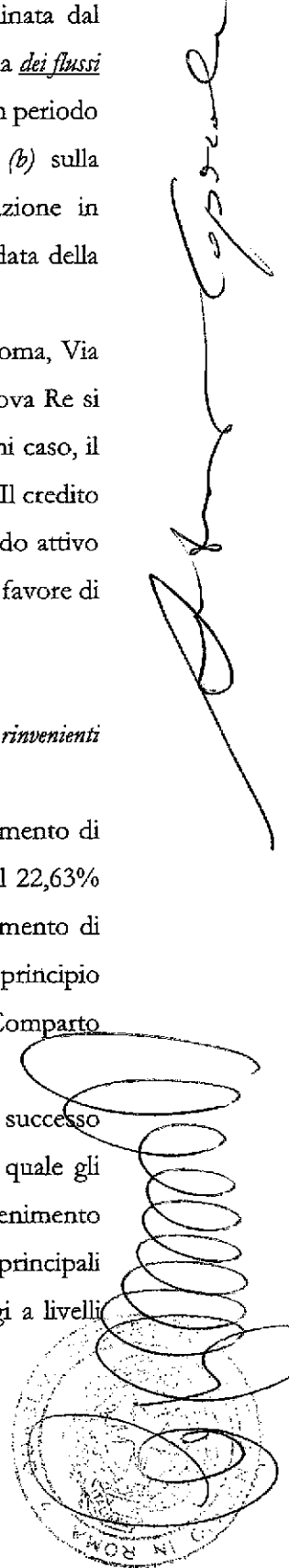
La metodologia di valutazione adottata dall'esperto REAG e ritenuta più adatta per la tipologia degli immobili, la loro localizzazione e destinazione d'uso – esaminata dal Comitato Indipendenti e condivisa dal Consiglio di Amministrazione – è stata quella dei flussi di cassa attualizzati (DCF; Discounted Cash-Flow), basata (a) sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà; (b) sulla determinazione del valore di mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto; (c) sull'attualizzazione alla data della valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

Con riferimento al finanziamento acceso sull'immobile in proprietà di Roma, Via Zara è previsto che nel contesto del negozio di sottoscrizione e conferimento Nova Re si accolli il debito in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017 e/o, in ogni caso, il perfezionamento di negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento. Il credito collegato al contratto di *leasing* dell'immobile di Milano, Via Pisani e relativo al saldo attivo del conto corrente vincolato presso Banca Popolare di Vicenza oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. è stato considerato al suo valore nominale.

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

Come detto, il prezzo di emissione delle nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa sarà pari ad Euro 0,20, individuato applicando uno sconto del 22,63% rispetto al prezzo previsto per l'emissione delle nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale in Natura (pari al corrispettivo unitario, determinato nel rispetto del principio stabilito dall'articolo 106, comma 2 del TUF, offerto dal Fondo Tintoretto – Comparto Akroterion, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR).

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.

A large, vertical handwritten signature in black ink is positioned on the right side of the page. Below the signature, there is a circular stamp or seal, partially obscured by the signature's loops. The stamp contains some text, including the word "ROMA" at the bottom, but it is mostly illegible due to the overlapping ink.

	Prezzo*	NAV per azione*	P/NAV*	Discount
		2016	2016	to NAV 2016
Aedes SIIQ S.p.A.	0,391	0,950	0,412	-59%
Beni Stabili S.p.A. SIIQ	0,568	0,848	0,670	-33%
IGD SIIQ S.p.A.	0,790	1,370	0,577	-42%
Coima RES S.p.A SIIQ	7,180	10,060	0,714	-29%
<b>Media</b>				<b>-41%</b>

	Prezzo*	NNNAV per azione*	P/NNNAV*	Discount
		2016	2016	to NAV 2016
Aedes SIIQ S.p.A.	0,391	0,970	0,403	-60%
Beni Stabili S.p.A. SIIQ	0,568	0,809	0,702	-30%
IGD SIIQ S.p.A.	0,790	1,290	0,612	-39%
Coima RES S.p.A SIIQ	7,180	9,990	0,719	-28%
<b>Media</b>				<b>-39%</b>

\* P/NAV (P/NNNAV) è calcolato come rapporto tra il prezzo di mercato e il NAV (NNNAV) per azione. I prezzi di mercato (fonte FactSet) sono stati determinati alla data del 19 aprile 2017. I Net Asset Value (Triple Net Asset Value) delle società comparabili sono riferiti al 31 dicembre 2016 (fonte relazioni societarie).

\*\*risulta pari a 0,871 Euro per azione qualora si assuma l'ipotesi di conversione (al 31 dicembre 2016) di entrambi i prestiti convertibili, regolata integralmente per cassa, invece che parzialmente in cassa e parzialmente in azioni.

Anche al fine di stimolare la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per Cassa sono stati confermati 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 rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, comprensivo di sovrapprezzo, di una nuova azione ordinaria; si riporta in allegato la bozza del Regolamento dei *warrant*; (ii) attribuzione a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, senza ulteriori pagamenti, di *bonus share* in ragione (a) di una azione ordinaria per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede.

Va considerato che: (i) l'assegnazione dei *warrant* consente 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 delle *bonus share* consente alla Società di garantire una ulteriore componente economica premiale ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale per Cassa, 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.

\*\*\*

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 che prescindendo dal supporto finanziario di Sorgente Group S.p.A., nonché dell'assenza allo stato di operazioni alternative a quella sopra descritta che risulta funzionale agli obiettivi di rilancio della Società previsti dal Piano, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di individuare:

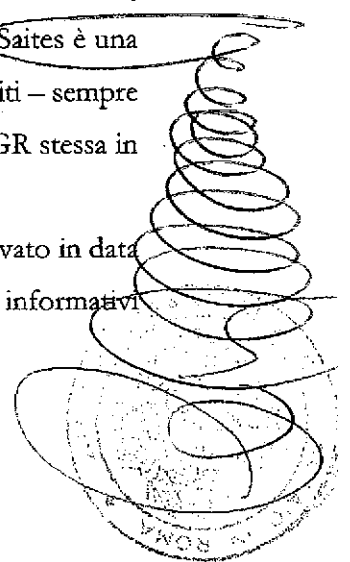
(i) nel prezzo pari ad Euro 0,2585 per azione sopra indicato, un valore congruo ai fini dell'Aumento di Capitale in Natura;

(ii) nel prezzo pari ad Euro 0,20 (corrispondente ad uno sconto del 22,63% rispetto al prezzo dell'Aumento di Capitale per Cassa) un valore congruo ai fini dell'Aumento di Capitale per Cassa (e correlativamente ai fini dell'Aumento Warrant).

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

L'operazione di maggiore rilevanza relativa agli Aumenti di Capitale ha ricevuto il preventivo parere favorevole del Comitato Indipendenti ai sensi degli applicabili articoli del Regolamento Consob n. 17221/2010 (e successive modifiche ed integrazioni) e ai sensi 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 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; 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%).

Per ogni dettaglio in merito si fa rinvio al documento informativo approvato in data odierna e che verrà pubblicato entro i termini di legge, nonché ai documenti informativi



sull'operazione già disponibili presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

#### **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 28 agosto 2017, mentre la sottoscrizione delle nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa debba essere effettuata entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018.

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 28 agosto 2017 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 20.000.000,00 (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 UL, si precisa che i conferimenti in natura avranno efficacia decorso il termine di cui all'art. 2443, comma 4 del codice civile, pari a 30 giorni dall'iscrizione nel registro delle imprese delle deliberazioni consiliari di aumento di capitale, senza che sia intervenuto l'esercizio del diritto attribuito dalla menzionata norma.

Come detto, le nuove azioni ordinarie rinvenienti 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 Aggiornato e il relativo Addendum sopra menzionato:

- (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 e al collegato credito relativo al saldo attivo del conto corrente vincolato oggetto di pegno a favore di UL a garanzia delle obbligazioni derivanti dal menzionato contratto di *leasing*;
- (b) Saites, con riferimento all'immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 (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 il Socio Saites si è impegnato, tra l'altro, a partecipare all'intervento di ricapitalizzazione per cassa, sottoscrivendo un importo complessivo di un milione di euro (tra capitale e sovrapprezzo). Alla data della presente relazione Saites ha anticipato l'importo complessivo di Euro 750.000,00 a titolo di versamento soci in conto futuro 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, con la precisazione che le azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa attribuiranno, come detto, il diritto di ricevere gratuitamente i *warrant* e di ottenere, senza ulteriori pagamenti, le *bonus share*.

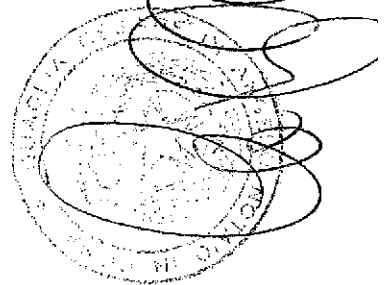
E' previsto che la Società proceda ad avviare il processo per l'ammissione alla quotazione delle azioni ordinarie rinvenienti dagli Aumenti di Capitale, che sarà finalizzato nei tempi tecnici necessari.

#### 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 96,60% (95,46% considerando, per l'Aumento di Capitale per Cassa, solo la parte inscindibile).

L'eventuale esercizio integrale dei *warrant* e delle *bonus share* da parte dei beneficiari dell'Aumento di Capitale per Cassa comporterà una ulteriore dilazione delle partecipazioni detenute dagli Azionisti non destinatari fino ad un massimo del 97,88%.

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 31.12.2016	153	257
(i) Aumento di Capitale in Natura	(80.529)	47.471
<b>Valore Post Aumento di Capitale in Natura (i)</b>	<b>(80.376)</b>	<b>47.728</b>
(ii) Aumento di Capitale per Cassa (quota inscindibile)	20.000	20.000
<b>Valore Post Aumento di Capitale per Cassa (quota inscindibile) (i)+(ii)</b>	<b>(60.376)</b>	<b>67.728</b>
(iii) Aumento di Capitale per Cassa (quota scindibile)	20.000	20.000
<b>Valore Post Aumento di Capitale per Cassa (quota scindibile) (i)+(ii)+(iii)</b>	<b>(40.376)</b>	<b>87.728</b>
(iv) Aumento di Capitale per Cassa - Esercizio integrale dei Warrant (1)	40.000	40.000
<b>Valore Post Esercizio integrale dei Warrant (quota scindibile) (i)+(ii)+(iii)+(iv)</b>	<b>(376)</b>	<b>127.728</b>

(1) Importo massimo

Gli effetti sopra riassunti 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. delle nuove azioni ordinarie di Nova Re rinvenienti dagli Aumenti di Capitale.

#### 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 Euro 200,00 (RM n. 55898/2014).

Tuttavia, in considerazione del fatto che la Società ha già esercitato l'opzione per il Regime SIIQ (7 settembre 2016), 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 rende applicabile il beneficio di cui all'art. 1 comma 140-*ter* della Legge 296/2006<sup>1</sup>, 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 - 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 (Euro 200,00) mentre, le imposte ipotecarie e catastali nella misura del 4%.

Tuttavia, in considerazione del fatto che la Società ha già esercitato l'opzione per il Regime SIIQ (7 settembre 2016), trattandosi di conferimento di una "pluralità di immobili prevalentemente locati", al conferimento del complesso immobiliare di Roma, Via Zara si rende applicabile il comma 138 della Legge n. 296/2006<sup>1</sup>, con conseguente esclusione da Iva ed imposta di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa. Qualora, al momento dell'atto, 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 (Euro 200,00), le imposte ipotecarie e catastali verrebbero ridotte alla metà e quindi complessivamente al 2%.

Peraltro, come più di recente chiarito 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 degli *asset* immobiliari, 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 28.02.2017) (3)	Valore conferimento (3)	Regime ordinario		Regime speciale SIIQ	
Immobile Roma Via Zara	10.600.000	4.320.000	6.280.000	Iva (1)	2.332.000	Iva	No/ 2.332.000(2)
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
				Ipo/catastali	424.000	Ipo/catastali	Fisc. 212.000 (2)
	24.800.000	14.791.606		Iva	2.201.847	Iva	No

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

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

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

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

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

Oggetto conferimento per aumento c.s.	Valore Asset	Debito residuo (al 28.02.2017) (3)	Valore conferimento (3)	Regime ordinario		Regime speciale SIIQ	
Contratto <i>leasing</i> Milano Via Pisani			10.008.394	Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto <i>leasing</i> Bari Via Dioguardi	16.200.000	7.122.900	9.077.100	Iva	1.996.962	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto <i>leasing</i> Milano Via Spadari	35.600.000	26.010.445	9.589.555	Iva	2.109.702	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto <i>leasing</i> Milano Via Cuneo	24.200.000	17.681.258	6.518.742	Iva	1.434.123	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto <i>leasing</i> Milano Corso San Gottardo	16.600.000	12.128.466	4.471.534	Iva	983.737	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*"

(3) i valori sono arrotondati e non tengono conto dei decimali

#### 10. INDICAZIONE COMPAGINE AZIONARIA DI NOVA RE 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:

Azionisti rilevanti (quote > 5%)	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Investitori*	195.000.000	49,10%	95.000.000	31,97%
Sorgente SGR - Fondo Tiziano Comparto San Nicola**	79.612.497	20,05%	79.612.497	26,79%
Saites S.r.l.	29.294.003	7,38%	29.294.003	9,86%
Sorgente SGR - Fondo Donatello Comparto Tulipano**	44.619.269	11,24%	44.619.269	15,02%
Sorgente SGR - Fondo Donatello Comparto Puglia Due**	35.114.507	8,84%	35.114.507	11,82%
<b>TOTALE</b>	<b>383.640.276</b>	<b>96,60%</b>	<b>283.640.276</b>	<b>95,46%</b>

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

\*\* Sorgente Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in qualità di gestore dotato di discrezionalità e indipendenza del Fondo.

Azionisti rilevanti	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Sorgente Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in qualità di gestore dotato di discrezionalità e indipendenza del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, del Fondo Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due e del Fondo Tiziano Comparto San Nicola *	170.791.830	43,01%	170.791.830	57,48%
Saites S.r.l.	29.294.003	7,38%	29.294.003	9,86%
Altri investitori	197.054.443	49,62%	97.054.443	32,66%
<b>Totale</b>	<b>397.140.276</b>	<b>100,00%</b>	<b>297.140.276</b>	<b>100,00%</b>

\* in tale voce sono incluse anche le azioni detenute dal Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, pari a 11.445.557

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:

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 *	429.000.000	67,33%	209.000.000	50,10%
Sorgente SGR - Fondo Tiziano Comparto San Nicola**	79.612.497	12,50%	79.612.497	19,09%
Saites S.r.l.	35.294.003	5,54%	35.294.003	8,46%
Sorgente SGR - Fondo Donatello Comparto Tulipano**	44.619.269	7,00%	44.619.269	10,70%
Sorgente SGR - Fondo Donatello Comparto Puglia Due**	35.114.507	5,51%	35.114.507	8,42%
<b>TOTALE</b>	<b>623.640.276</b>	<b>97,88%</b>	<b>403.640.276</b>	<b>96,76%</b>

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

\*\* Sorgente Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in qualità di gestore dotato di discrezionalità e indipendenza del Fondo.

Azionisti rilevanti	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Sorgente Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in qualità di gestore dotato di discrezionalità e indipendenza del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, del Fondo Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due e del Fondo Tiziano Comparto San Nicola *	170.791.830	26,81%	170.791.830	40,94%
Saites S.r.l.	35.294.003	5,54%	35.294.003	8,46%
Altri investitori	431.054.443	67,65%	211.054.443	50,60%
<b>Totale</b>	<b>637.140.276</b>	<b>100,00%</b>	<b>417.140.276</b>	<b>100,00%</b>

\* in tale voce sono incluse anche le azioni detenute dal Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, pari a 11.445.557

Come evidenziato nelle tabelle che precedono, Sorgente SGR continuerà in ciascuna delle ipotesi sopra descritte ad esercitare il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del TUF, in qualità di gestore dotato di discrezionalità e indipendenza dei richiamati fondi; si precisa che tale controllo in alcuni casi potrebbe risultare sussistente ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1 del codice civile e in altri potrebbe esplicitarsi ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 2 del codice civile, così come entrambi richiamati dall'art. 93 del TUF.

#### 11. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE – PARERE DI CONGRUITÀ

La Società di Revisione ai sensi dell'articolo 158 del TUF dovrà emettere il parere sulla congruità del prezzo di emissione.

#### 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.

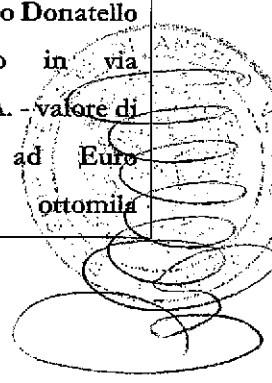
TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p style="text-align: center;"><b>ART. 5 – Capitale sociale</b></p> <p>Il capitale sociale è determinato in euro 380.694,00 (trecentottantamila seicento novantaquattro) diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentomila) azioni senza valore nominale.</p> <p>Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse.</p> <p>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>I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ART. 5 – Capitale sociale</b></p> <p>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>Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse.</p> <p>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>I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>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 <i>leasing</i>), 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 <i>partner</i> commerciali e/o finanziari e/o strategici.</p> <p>L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola <i>tranche</i>, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola <i>tranche</i>, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di <i>warrant</i>,</p>	<p>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 <i>leasing</i>), 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 <i>partner</i> commerciali e/o finanziari e/o strategici.</p> <p>L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola <i>tranche</i>, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola <i>tranche</i>, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di <i>warrant</i>,</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali <i>warrant</i>) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesto, necessario o anche solo opportuno; (iii) per provvedere alle pubblicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e per apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.</p> <p><del>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:</del></p> <p><del>1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro _____ 55.627.694,00 (cinquantacinquemilionesicentoventisettemilaseicentonovantaquattro virgola zerozero) (comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro _____ 27.813.847,00</del></p>	<p>modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali <i>warrant</i>) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesto, necessario o anche solo opportuno; (iii) per provvedere alle pubblicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e per apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.</p> <p><b>Il Consiglio di Amministrazione in data [●] 2017 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:</b></p> <p><b>1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro 47.471.011,346 (quarantasettemilioni quattrocentosettantunomila undici virgola trecentoquarantasei) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di</b></p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>ventisette milioni ottocentotredici mila ottocento quaranta sette virgola zero zero), mediante l'emissione di massime n. <del>215.194.175</del> (duecentoquindici milioni centonovantaquattromila e entosettanta cinque) 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 <del>0,2585</del> (zero virgola duemilacinquecentoottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro <del>0,12925</del>), 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:</p> <p>(a) <del>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;</del></p> <p>(b) <del>posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Puglia</del></p>	<p>Euro <b>23.735.505,673</b> (ventitrè milioni settecentotrentacinquemila cinquecentocinque virgola seicentosettantatré), mediante l'emissione di massime n. <b>183.640.276</b> (centottantatré milioni seicentoquarantamila duecentosettantasei) 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 <b>0,2585</b> (zero virgola duemila cinquecentoottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro <b>0,12925</b> - zero virgola dodicimila novecentoventicinque), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 28 agosto 2017, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 <i>ter</i>, 2343 <i>quater</i> e 2443 del codice civile - 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 REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017:</p> <p>(a) <del>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 di conferimento del bene pari ad Euro</del> <b>10.008.394,49</b> (diecimilioni <del>ottomila</del></p>

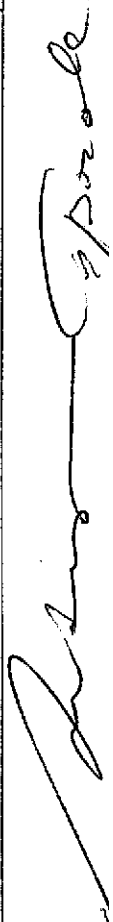
*[Handwritten signature and scribbles on the right margin]*

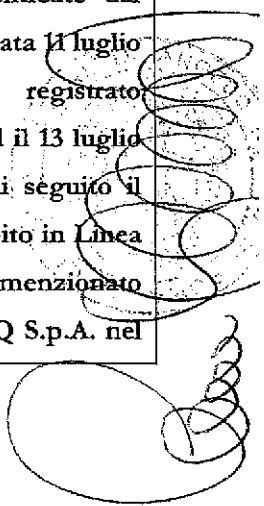




TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p><del>Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. — valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 9.877.052 — nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.209.099;</del></p> <p><del>(c) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cunco 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;</del></p> <p><del>(d) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 — Conferente Saitec 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 (quattromilioneicinquacentomila 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</del></p>	<p>trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193 (trecentotomilioni settecentodiciassettemila centonovantatré);</p> <p>(b) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 – CAB 3212 – CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 (unmilione cinquecentoventicinquemila seicentoottantasei virgola ottantasei), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076 (cinquemilioni novecentoduemila settantasei);</p> <p>(c) posizione di utilizzatore del contratto di <i>leasing</i> 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 di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (nove milioni settantasettemila cento virgola tredici), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n.</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p><del>conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re S.p.A., sono pari a n. 24.139.265;</del></p> <p><del>(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.e.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 (c/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 a n. 38.492.843;</del></p> <p><del>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. c) 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</del></p>	<p>35.114.507 (trentacinquemilioni centoquattordicimila cinquecentosette);</p> <p>(d) posizione di utilizzatore del contratto di <i>leasing</i> 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 di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilioni cinquecentosettantanovemila ottocentotrenta virgola sessantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497 (settantanovemilioni seicentododicimila quattrocentonovantasette);</p> <p>(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.00,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del 28 febbraio 2017 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</p>





TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p><del>consentire l'avveramento della condizione sospensiva legale anteriormente al termine finale fissato per la sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura;</del></p> <p><del>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);</del></p> <p><del>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</del></p>	<p>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 SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003 (ventiquattromilioni duecentonovantaquattromila tre);</p> <p>2) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamiloni virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zerozero) - (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna <i>tranche</i>) 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 pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) 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., in numero in ogni caso inferiore a 150 (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p><del>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);</del></p> <p><del>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;</del></p> <p><del>6) di prevedere l'attribuzione ai sottoscrittori dell'aumento in denaro di cui alla precedente delibera</del></p>	<p>3) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), massimo n. 200.000.000 (duecentomilioni) <i>warrant</i> in ragione di un <i>warrant</i> 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 <i>warrant</i> 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 (2) (e quindi Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo);</p> <p>4) in conseguenza della precedente delibera (3), di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell'esercizio dei <i>warrant</i>, a pagamento e in via scindibile (in via progressiva per ciascuna <i>tranche</i>), 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</p>



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>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);</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 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 incedibile 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 incedibile dell'aumento capitale per cassa;</p>	<p>in denaro di cui alla precedente delibera (2) (e quindi 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 <i>warrant</i> (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 <i>warrant</i> esercitato;</p> <p>5) di prevedere l'attribuzione a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), 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 in denaro di cui alla precedente delibera (2) conservate ininterrottamente per 12 (dodici) 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 (2) 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);</p> <p>6) 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 28 agosto 2017</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
	(duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato <i>sub</i> (1), nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto (2) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 20.000.000,00 (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 di capitale per cassa.

*Handwritten signature/initials on the right margin.*

**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.

§ § §

*Handwritten signature/initials on the right margin.*

**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:

*Large handwritten scribble or signature on the right margin.*

- "Il Consiglio di Amministrazione di NOVA RE SIQ 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 del codice civile;*
- ritenuto che l'interesse sociale esige di deliberare quanto segue;*

**DELIBERA**

1) di revocare le delibere di aumento di capitale assunte dal Consiglio di Amministrazione in data 9 settembre 2016;

2) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro 47.471.011,346 (quarantasettemilioni quattrocentosettantunomila undici virgola trecentoquarantasei) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673 (ventitrèmilioni settecentotrentacinquemila cinquecentocinque virgola seicentostantatré), mediante l'emissione di massime n. 183.640.276 (centottantatremilioni seicentoquarantamila duecentostantasei) 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 28 agosto 2017, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 del codice civile - 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 REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017, 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 di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioni ottomila trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatré);

(b) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 - CAB 3212 - CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 (unmilione cinquecentoventicinquemila seicentostantasei virgola ottantasei), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076 (cinquemilioni novecentoduemila settantasei);

(c) 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 di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (novemilioni settantasettemila cento virgola tredici), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507 (trentacinquemilioni centoquattordicimila cinquecentosette);

(d) 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 di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilioni cinquecentosettantanovemila ottocentotrenta virgola sessantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497 (settantanovemilioni seicentododicimila quattrocentonovantasette);

(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.00,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del 28 febbraio 2017 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 SIQ 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 SIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003 (ventiquattromilioni duecentonovantaquattromila tre);

3) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamilioni virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (ventimilioni 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 pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) 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., in numero in ogni caso inferiore a 150 (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 (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 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 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 a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'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 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3) conservate ininterrottamente per 12 (dodici) 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) 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 (2) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento, entro il 28 agosto 2017 (duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub (2), 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 20.000.000,00 (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

*Handwritten signature*

*Handwritten scribbles*

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 [●] 2017 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 47.471.011,346 (quarantasettemilioni quattrocentosettantunomila undici virgola trecentoquarantasei) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673 (ventitrèmilioni settecentotrentacinquemila cinquecentocinque virgola seicentoseventantatré), mediante l'emissione di massime n. 183.640.276 (centottantatremilioni seicentoquarantamila duecentosettantasei) 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 duemila cinquecentoottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 - zero virgola dodicimila novecentoventicinque), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 28 agosto 2017, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 *ter*, 2343 *quater* e 2443 del codice civile - 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 REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017:

(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 di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioni ottomila trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a

fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciasettemila centonovantatrè);

(b) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 – CAB 3212 – CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 (unmilione cinquecentoventicinquemila seicentoottantasei virgola ottantasei), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076 (cinquemilioni novecentoduemila settantasei);

(c) 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 di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (novemilioni settantasettemila cento virgola tredici), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507 (trentacinquemilioni centoquattordicimila cinquecentosette);

(d) 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 di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilioni cinquecentosettantanovemila ottocentotrenta virgola sessantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497 (settantanovemilioni seicentododicimila quattrocentonovantasette);

(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.00,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del 28 febbraio 2017 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 SIIQ 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 SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003 (ventiquattromilioni duecentonovantaquattromila tré);

2) 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 20.000.000,00 (ventimiliardi 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 pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) 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., in numero in ogni caso inferiore a 150 (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);

3) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), 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 (2) (e quindi Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo);

4) in conseguenza della precedente delibera (3), 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 (2) (e quindi 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;

5) di prevedere l'attribuzione a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), 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 in denaro di cui alla precedente delibera (2) conservate ininterrottamente per 12 (dodici) 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 (2) 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);

6) 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 28 agosto 2017 (duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato *sub* (1), nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto (2) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 20.000.000,00 (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 di 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, 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 qualsiasi Autorità e per procedere alla esecuzione di tutti gli adempimenti (anche pubblicitari) e formalità connessi all'esecuzione delle presenti deliberazioni, inclusi quelli inerenti al prospetto informativo, 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 alla quotazione delle relative azioni 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.*

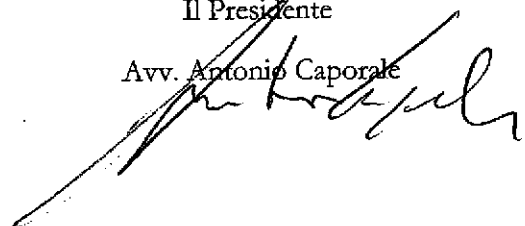
§ § §

Milano, 20 aprile 2017

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Antonio Caporale

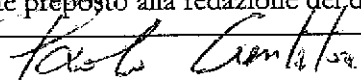


**Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.**

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re SIIQ S.p.A., Dott. Paolo Cantatore, attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del TUF – che l'informativa contabile contenuta nella presente Relazione del Consiglio di Amministrazione corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili della Società.

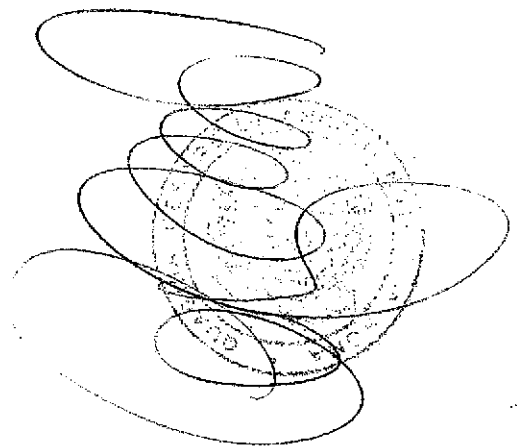
Milano, 20 aprile 2017

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari



Dott. Paolo Cantatore

*Paolo Cantatore*





## ALLEGATO

### Regolamento dei Warrant Nova Re SIIQ S.p.A. 2017 – 2020

#### Art. 1 Warrant Nova Re SIIQ 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 [●] 2017 il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ 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 20.000.000,00 (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 pari ad Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (i) investitori qualificati e/o (ii) 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. in numero in ogni caso inferiore a 150, 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 rinvenienti 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 rinvenienti dall'Aumento per Cassa (e quindi 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 rinvenienti dall'Aumento per Cassa (e quindi Euro 0,20), 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 (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 febbraio, luglio, ottobre e dicembre a partire dal 1° luglio 2018 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 rese disponibili per la negoziazione il giorno di liquidazione successivo al termine dell'ultimo giorno di ciascun Periodo di Esercizio.

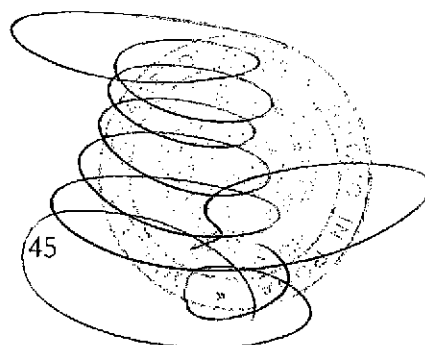
2.5 Le Azioni di Compendio sottoscritte in esercizio dei Warrant avranno godimento regolare.

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 ufficiali "*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 ufficiali "*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) ad aumenti gratuiti del capitale mediante aumento del valore nominale delle azioni in circolazione, o a riduzioni del valore nominale delle azioni in circolazione, 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;

(iv) ad aumenti gratuiti del capitale mediante assegnazione gratuita di nuove azioni agli Azionisti in proporzione di quelle dai medesimi già possedute, 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;

(v) 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;

(vi) 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.



Building a better  
working world

Nova Re SIIQ 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)



Building a better  
working world

**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 SIIQ S.p.A.

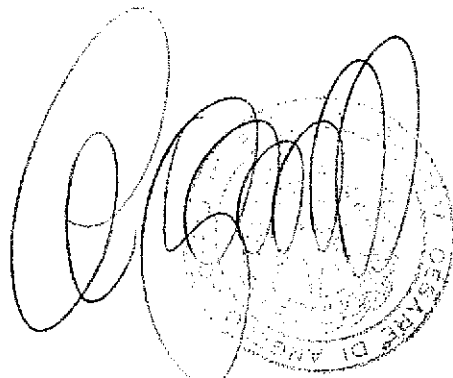
## 1. Motivo, oggetto e natura dell'incarico

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 (il "TUF"), abbiamo ricevuto da Nova Re SIIQ S.p.A. ("Nova Re" o la "Società" o l'"Emittente") la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione datata 20 aprile 2017, che costituisce un aggiornamento della relazione illustrativa approvata dal Consiglio di Amministrazione il 31 marzo 2017, 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, come successivamente aggiornato, 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;
- iii) l'Operazione rappresenta la proroga degli interventi di ricapitalizzazione deliberati dal Consiglio di Amministrazione in data 22 dicembre 2016.

Gli Aumenti di Capitale con esclusione del diritto di opzione proposti nella Relazione degli Amministratori, esercitando parzialmente la delega assembleare, 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. 183.640.276 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 47.471.011,346 comprensivo di sovrapprezzo (l'"Aumento in Natura");



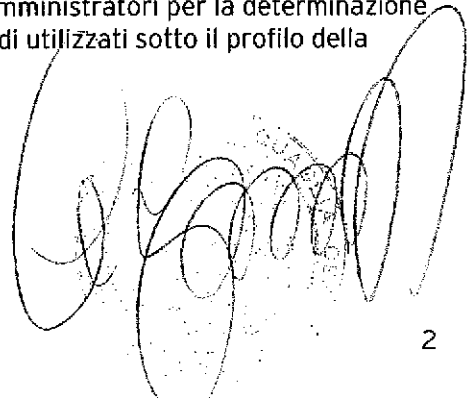
- ii) un aumento di capitale in danaro, con esclusione del diritto di opzione per massime n. 200.000.000 azioni ordinarie, ad un prezzo di Euro 0,20 per azione, e quindi sino ad un ammontare massimo di Euro 40.000.000,00 comprensivo di sovrapprezzo, di cui Euro 20.000.000,00, comprensivi di sovrapprezzo, in via inscindibile, e, per la restante parte, in via scindibile, riservato alla sottoscrizione in una o più volte, di investitori qualificati in numero in ogni caso inferiore a 150, inclusi Saites S.r.l. (già Saites S.p.A. SIIQ) ("Saites") e società controllate da Sorgente SGR e/o fondi gestiti da Sorgente SGR e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR, (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 rinvenienti 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 dell'immobile sito in Roma, Via Zara 28-30 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, alla data della Relazione degli Amministratori, Saites ha complessivamente anticipato Euro 750 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 intende prevedere l'attribuzione a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dell'Aumento 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 rinvenienti dall'Aumento per Cassa conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'Aumento per Cassa 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 TUF, 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.





Building a better  
working world

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.

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 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.

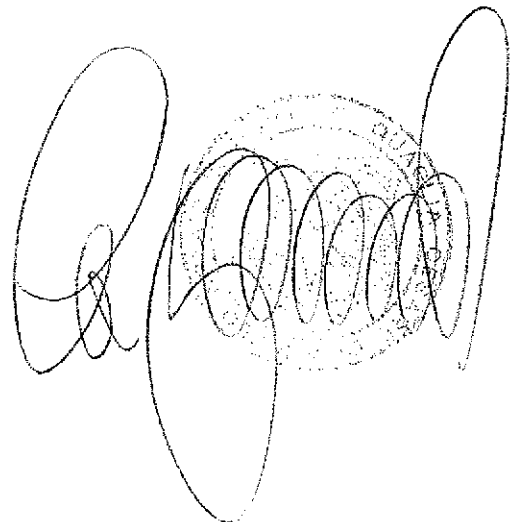
In data 23 giugno 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano sulla base delle linee guida adottate dal Consiglio di Amministrazione comunicate al mercato in data 15 aprile 2016. Tale Piano è stato da ultimo aggiornato in data 20 aprile 2017. In particolare, l'obiettivo strategico del 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 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: (i) la focalizzazione degli investimenti su immobili situati nelle principali città italiane, la diversificazione tipologica degli immobili in due distinte categorie settoriali (direzionale/uso uffici e commerciale/retail); (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.

In tale contesto, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della proroga dell'attuazione dell'operazione di ricapitalizzazione deliberata in data 22 dicembre 2016: (i) dapprima in data 16 gennaio 2017 - 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 con il quale Sorgente SGR (in qualità di gestore di alcuni fondi) e Saites, hanno confermato l'impegno a sottoscrivere l'Aumento in Natura che si prevede consentirà a Nova Re di acquisire, nei tempi tecnici necessari, il Portafoglio Conferenti (come definito di seguito) ai valori risultanti dalla perizia aggiornata al 31 dicembre 2016 dell'esperto indipendente Patrigest S.p.A. nominato da Nova Re ex art. 2343-ter, comma 2, lett. b) del codice civile; (ii) successivamente, in data 7 marzo 2017, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, al fine del buon esito dell'operazione di ricapitalizzazione e tenuto conto della disponibilità manifestata dalle parti correlate Sorgente SGR (per conto dei fondi) e Saites, ha deliberato di acquisire una perizia ex art. 2343-ter del codice civile aggiornata alla data del 28 febbraio 2017 relativa al Portafoglio Conferenti, e conseguentemente ha deliberato di aggiornare l'accordo di investimento (l'"**Accordo di Investimento Aggiornato**"), sottoscritto in data 13 marzo 2017, prevedendo che il conferimento del Portafoglio Conferenti sarà realizzato al minore tra (i) il valore lordo (c.d. "GAV") di ciascun asset ricompreso nel Portafoglio Conferenti risultante dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti, al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017; e (ii) il valore GAV di ciascun asset ricompreso nel Portafoglio Conferenti risultante dalla perizia ex art. 2343-ter del codice civile riferita alla data del 28 febbraio 2017 resa da un esperto indipendente individuato da Nova Re, sempre al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017.

L'Accordo di Investimento Aggiornato 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, e contratti di leasing, attualmente detenuti da Saites e da fondi gestiti da Sorgente SGR, unitamente al credito relativo al saldo attivo del conto corrente vincolato detenuto dal conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano presso la Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. ed oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di *leasing* relativo all'immobile di Via Pisani (congiuntamente il "**Portafoglio Conferenti**").

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature but appears to contain some text and a central emblem.

Secondo le previsioni incluse nell'Accordo di Investimento Aggiornato, gli effetti economici dei conferimenti quali i canoni di locazione, gli oneri finanziari dei mutui gravanti sugli immobili, le spese, imposte e tasse relative agli immobili saranno a beneficio e carico di Nova Re dalla data di efficacia dei conferimenti, fermo restando che, a seguito dell'efficacia dei conferimenti, in sede di conguaglio: (i) sarà a carico di Nova Re il pagamento dei debiti residui in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017 e gravanti sugli immobili inclusi nel Portafoglio Conferenti, mentre rimarrà a carico di ciascun conferente il pagamento degli interessi relativi alle rate di ammortamento in scadenza sino alla data di efficacia del conferimento; (ii) saranno a carico di Nova Re le spese di natura straordinaria relative agli immobili oggetto di conferimento eventualmente occorse da marzo 2017 alla data di efficacia del conferimento, mentre resteranno a carico di ciascun conferente le spese di natura ordinaria relative agli immobili oggetto di conferimento sino alla data di efficacia del conferimento.

Il Piano prevede, oltre al Portafoglio Conferenti, l'Aumento per Cassa, finalizzato, per la quota inscindibile, alla copertura dei costi connessi all'Operazione, degli impegni finanziari connessi alla gestione della Società e agli asset oggetto dell'Aumento in Natura, al rimborso del debito finanziario relativo all'immobile di Roma, via Zara e, unitamente alla cassa generata nell'arco del Piano, al pagamento dei dividendi.

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 a prescindere dal supporto finanziario ad oggi assicurato da Sorgente Group S.p.A..

Si precisa, infine, che in data 7 settembre 2016 la Società ha presentato l'istanza di adesione al regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (cd. "Regime SIIQ"), con effetti a partire dal periodo d'imposta decorrente dal 1 gennaio 2017.

L'Aumento di Capitale per Cassa per la parte ulteriore alla quota inscindibile è strumentale, tra l'altro, a conseguire il rispetto dei requisiti stabiliti dalla normativa SIIQ, in particolare del c.d. "requisito del controllo" (per cui nessun socio può possedere "direttamente o indirettamente più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili").

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 e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.

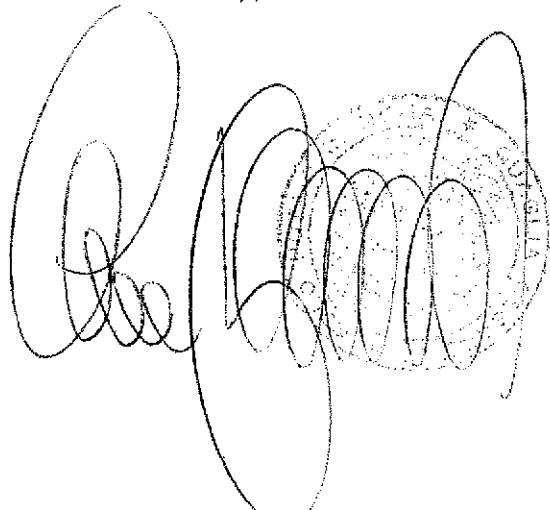
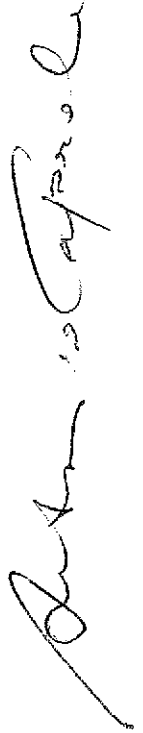
In data 16 marzo 2017 il Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti e previa verifica sul possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalla normativa vigente, nel rispetto della Procedura Esperti Indipendenti della Società, ha incaricato l'esperto REAG Real Estate Advisory Group S.p.A., società del gruppo Duff & Phelps (nel seguito "REAG") di rendere la nuova perizia ex art. 2343-ter del codice civile sul Portafoglio Iniziale riferita alla data del 28 febbraio 2017.

Come descritto nell'*addendum* al Documento Informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con parti correlate predisposto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nova Re e nella Relazione degli Amministratori, REAG (i) è stato individuato da Nova Re tra soggetti di primario *standing* che non hanno avuto particolari interessi rilevanti con il Gruppo Sorgente e/o con Nova Re, e (ii) risulta dotato dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza (anche in conformità con i 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, nonché con quanto previsto dall'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), del codice civile).

In data 31 marzo 2017 il Consiglio di Amministrazione, acquisite la perizia aggiornata al 28 febbraio 2017 resa da REAG e le relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti approvate da Sorgente SGR, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti e sentito il Collegio Sindacale, ha approvato la relazione illustrativa ai sensi degli articoli 2443 e 2441 del codice civile, che è stata pubblicata in data 7 aprile 2017.

Successivamente, in data 20 aprile 2017 Sorgente SGR, per conto dei fondi, e Saites, avendo comunicato a Nova Re che la società di revisione del Fondo Tiziano Comparto San Nicola, KPMG S.p.A., ha formulato dei rilievi alla relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2016 del Fondo Tiziano Comparto San Nicola con riferimento alla valore di iscrizione della partecipazione detenuta in Saites, conseguente, tra l'altro, al minore valore attribuito dal revisore all'immobile di proprietà di Saites sito in Bari - Lungomare Nazario Sauro, ha proposto a Nova Re di ridurre il perimetro del Portafoglio Conferenti, mediante l'eliminazione dell'immobile di proprietà di Saites sito in Bari - Lungomare Nazario Sauro, al fine di evitare possibili rallentamenti all'operazione di ricapitalizzazione di Nova Re.

Conseguentemente, sempre in data 20 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti e sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato (i) di aggiornare mediante un addendum l'accordo di investimento sottoscritto in data 13 marzo 2017, eliminando dal perimetro del Portafoglio Conferenti l'immobile sito in Bari - Lungomare Nazario Sauro (nel seguito l'"**Addendum all'Accordo di Investimento Aggiornato**"), e conseguentemente (ii) di aggiornare la relazione illustrativa ai sensi degli articoli 2443 e 2441 del codice civile, approvando tra l'altro (iii) il relativo Documento Informativo.



Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della proroga dell'attuazione dell'operazione di ricapitalizzazione deliberata in data 22 dicembre 2016 e della comunicazione del 20 aprile 2017 di Sorgente SGR, per conto dei fondi, e di Saites relativa alla proposta di riduzione del perimetro dei conferimenti in natura, in esecuzione parziale della delega ad aumentare il capitale conferita dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti in data 25 luglio 2016, ha approvato in data 20 aprile 2017 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 titolari delle azioni rinvenienti dall'Aumento per Cassa, senza ulteriori pagamenti, delle *Bonus Share*.

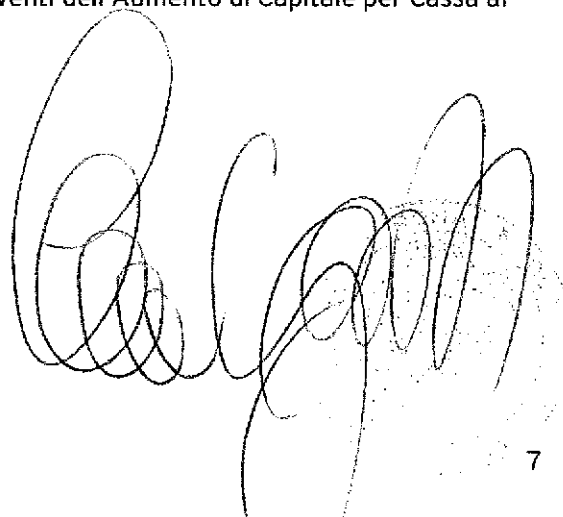
Il perfezionamento dell'Operazione risulta pertanto subordinato alle seguenti condizioni:

1. l'Aumento in Natura deve essere eseguito entro il 28 agosto 2017. Al riguardo si precisa che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'Aumento in Natura è sottoposta alla condizione sospensiva volontaria del raggiungimento entro il 28 agosto 2017 di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento per Cassa, pari ad Euro 20 milioni (comprensivi di sovrapprezzo);
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. le proposte di Aumenti di Capitale, in attuazione della delega assembleare del 25 luglio 2016, devono essere approvate da parte del Consiglio di Amministrazione.


I conferimenti in natura avranno efficacia decorso il termine di cui all'art. 2443, comma 4 del Codice Civile, pari a 30 giorni dall'iscrizione nel registro delle imprese delle deliberazioni consiliari di aumento di capitale, senza che sia intervenuto l'esercizio del diritto attribuito dalla menzionata norma.

Alcuni immobili del Portafoglio Conferenti sono inoltre oggetto di prelazione volontaria da parte dei conduttori attuali; ai sensi dell'Accordo di Investimento Aggiornato, 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 il contratto di finanziamento acceso con Intesa Sanpaolo sull'immobile di Via Zara a Roma, che presenta un debito residuo pari ad Euro 4,32 milioni al 28 febbraio 2017, include una clausola di rimborso anticipato obbligatoria in caso di conferimento dell'immobile a terzi, la Società prevede di rimborsare tale debito mediante i proventi dell'Aumento di Capitale per Cassa al momento dell'efficacia del conferimento.



7



### 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 SIQ S.p.A. e Sorgente SGR S.p.A..

Con riferimento all'Aumento per Cassa e Aumento *Warrant*, gli Amministratori hanno determinato il prezzo di emissione in Euro 0,20 per azione, individuato applicando uno sconto del 22,63% rispetto al prezzo previsto per l'emissione delle nuove azioni rinvenienti dall'Aumento in Natura.

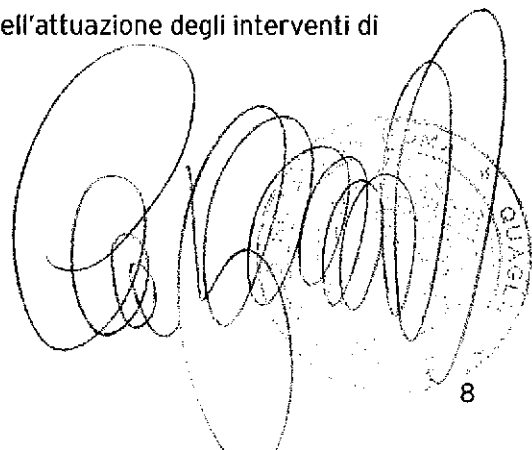
Al fine di incentivare la sottoscrizione dell'Aumento per Cassa, è altresì prevista l'attribuzione ai sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'Aumento per Cassa, senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi: (a) di una azione ordinaria per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'Aumento per Cassa conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'Aumento per Cassa 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 delle *Bonus Share* consente alla Società di garantire una ulteriore componente economica premiale ai beneficiari dell'Aumento per Cassa, 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:

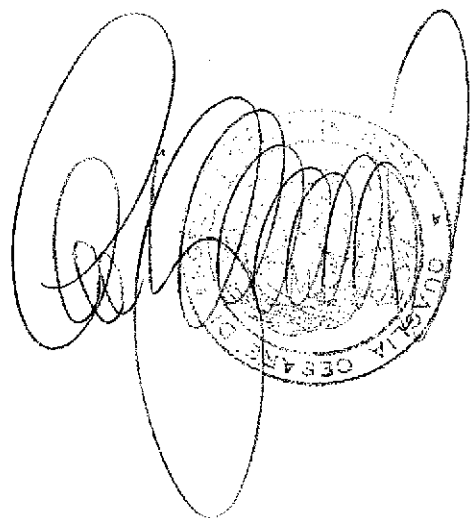
- (i) della situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2016 risultante dalla Relazione finanziaria annuale approvata in data 16 marzo 2017 dal Consiglio di Amministrazione, che evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 718.462 e un patrimonio netto ridotto ad Euro 257.271;
- (ii) dell'assenza di operatività della Società in attesa dell'attuazione degli interventi di ricapitalizzazione;



A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned over a circular stamp. The stamp contains the text "QUARTO" and "2017" around its perimeter. The signature is written in a cursive, flowing style.

- (iii) del corrispettivo unitario, determinato nel rispetto del principio stabilito dall'articolo 106, comma 2 del D. 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 SIQ S.p.A. e Sorgente SGR S.p.A.); nell'ambito dell'Aumento per Cassa il prezzo definitivo di offerta è stato individuato in Euro 0,20 per azione, e quindi con uno sconto del 22,63% rispetto al Corrispettivo 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;
- (iv) della necessità di implementare una soluzione complessiva e di lungo periodo, coerentemente con le linee guida del Piano, idonea a consentire il rilancio di Nova Re;
- (v) dell'esigenza dell'ingresso nel capitale della Società di nuovi soci in grado di apportare asset immobiliari e risorse finanziarie coerenti con la trasformazione in SIQ 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.;
- (vi) dell'assenza di altre concrete operazioni alternative a quella qui delineata;
- (vii) 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 tre mesi pari a Euro 0,271 e degli ultimi sei mesi pari a Euro 0,267.

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.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE" and "NOVA RE S.p.A." around the perimeter. The signature is a cursive, stylized name.



Building a better  
working world

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. Come previsto dall'Addendum all'Accordo di Investimento Aggiornato, ai fini del conferimento in natura i menzionati asset verranno valorizzati al minor valore tra (i) il valore GAV di ciascun asset risultante dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti e (ii) il valore GAV di ciascun asset risultante dalla perizia ex art. 2343-ter del codice civile riferita alla data del 28 febbraio 2017 resa da REAG, in ogni caso al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017. La tabella sottostante riepiloga i valori del Portafoglio Conferenti:

cod.	Comune	Indirizzo	Società / Fondo conferente	Natura giuridica	Valore GAV al 28/02/2017 esperto REAG	Valore GAV al 31/12/16 Amministratore Asset conferenti	%	Valore GAV di conferimento	Debito relativo al 28/02/2017 (€)	Società di leasing / Banca	Net Asset value al fine del conferimento (€)
1	BARI	VIA DI GUARDI	Fondo Donatello Comparto Puglia Due	Leasing Immobiliare	16.200.000,00	17.600.000,00	7,95%	16.200.000,00	7.122.899,87	Unicredit Leasing	9.077.100,13
2	MILANO	CORSO SANGOTTIARDO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola		17.700.000,00	16.600.000,00	6,63%				
3	MILANO	VIA CUNEO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola	Leasing Immobiliare	24.200.000,00	24.500.000,00	-1,22%	76.400.000,00	35.820.169,31	Unicredit Leasing	20.579.830,69
4	MILANO	VIA SPADARI	Fondo Tiziano Comparto San Nicola		37.200.000,00	35.600.000,00	4,49%				
5	MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	leasing immobiliare	28.100.000,00	24.800.000,00	13,31%	24.800.000,00	14.791.605,51	Unicredit Leasing	10.008.394,49
6	ROMA	VIA ZARA	SANTIS S.r.l.	Plena Proprietà	10.800.000,00	10.600.000,00	1,89%	10.800.000,00	4.328.000,00	Intesa San Paolo	6.280.000,00
7	MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	Cash Collaterale	1.525.686,86	1.525.686,86	0,00%	1.525.686,86		Banca Popolare di Vicenza	1.525.686,86
Totale					182.725.686,86	187.725.686,86	9,69%	125.305.686,86	67.954.672,38		47.350.914,48

La metodologia di valutazione del portafoglio immobiliare adottata dall'esperto REAG, esaminata dal Comitato Indipendenti e 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*).

Il credito relativo al saldo attivo del conto corrente vincolato detenuto dal conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano presso la Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. ed oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di leasing relativo all'immobile di Via Pisani, è stato considerato dagli Amministratori pari al suo valore nominale.

Il 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.

Autore: Giuseppe L.

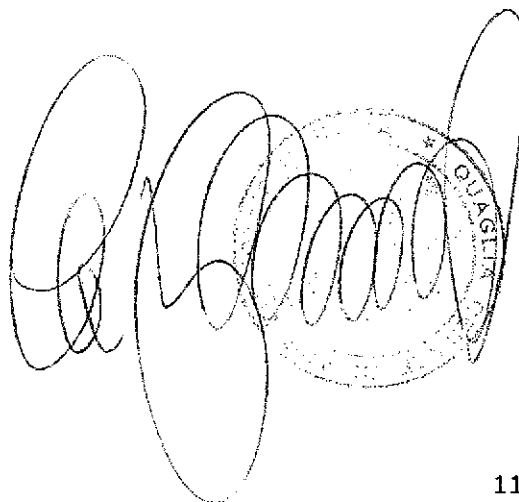
Come descritto dagli Amministratori nel Documento Informativo approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 aprile 2017, con riferimento ai finanziamenti accesi sugli immobili in proprietà previsto che nel contesto del negozio di sottoscrizione e conferimento la parte conferitaria si accollì il debito in linea capitale alla data del 28 febbraio 2017 e/o, in ogni caso, è previsto il perfezionamento di negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento. Inoltre, si rileva che il finanziamento accesso sull'immobile in proprietà (Roma, Via Zara 28-30) in essere con Intesa Sanpaolo contiene una clausola di rimborso anticipato in caso di conferimento dell'immobile a terzi.

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 Euro 0,20 per azione, individuato applicando uno sconto del 22,63% rispetto al Corrispettivo OPA.

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.

A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned over a circular stamp. The stamp contains the text "QUASITA" and "S.p.A." around its perimeter. The signature is highly fluid and overlaps the stamp.





Building a better  
working world

	Prezzo*	NAV per azione*	P/NAV*	Discount to NAV 2016
		2016	2016	
Aedes SIIQ S.p.A.	0,391	0,950	0,412	-59%
Beni Stabili S.p.A. SIIQ	0,568	0,848	0,670	-33%
IGD SIIQ S.p.A.	0,790	1,370	0,577	-42%
Coima RES S.p.A SIIQ	7,180	10,060	0,714	-29%
<b>Media</b>				<b>-41%</b>

	Prezzo*	NNNAV per azione*	P/NNNAV*	Discount to NAV 2016
		2016	2016	
Aedes SIIQ S.p.A.	0,391	0,970	0,403	-60%
Beni Stabili S.p.A. SIIQ	0,568	0,809	0,702	-30%
IGD SIIQ S.p.A.	0,790	1,290	0,612	-39%
Coima RES S.p.A SIIQ	7,180	9,990	0,719	-28%
<b>Media</b>				<b>-39%</b>

\* P/NAV (P/NNNAV) è calcolato come rapporto tra il prezzo di mercato e il NAV (NNNAV) per azione. I prezzi di mercato (fonte FactSet) sono stati determinati alla data del 19 aprile 2017. I Net Asset Value (Triple Net Asset Value) delle società comparabili sono riferiti al 31 dicembre 2016 (fonte relazioni societarie).

\*\*risulta pari a 0,871 Euro per azione qualora si assuma l'ipotesi di conversione (al 31 dicembre 2016) di entrambi i prestiti convertibili, regolata integralmente per cassa, invece che parzialmente in cassa e parzialmente in azioni.

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 a favore dei sottoscrittori delle azioni rivenienti dall'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 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 conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e quindi per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 mesi dalla data di sottoscrizione).

Va considerato che, 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 delle *Bonus Share* consente alla Società di garantire una ulteriore componente economica premiale ai beneficiari dell'Aumento per Cassa, 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.

*Handwritten signature*

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

- (i) nel prezzo pari ad Euro 0,2585 per azione un valore congruo ai fini dell'Aumento di Capitale in Natura;
- (ii) nel prezzo pari ad Euro 0,20 per azione 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.

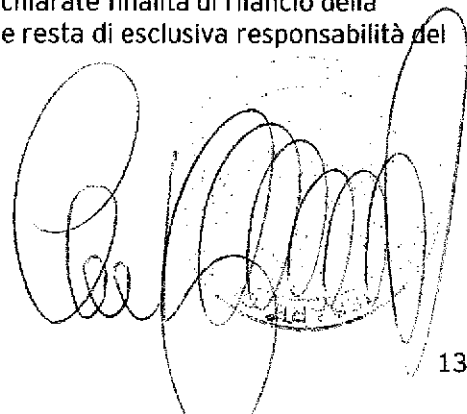
Il presente parere indica pertanto, come illustrato al precedente paragrafo 3, i criteri e le circostanze alla base della determinazione da parte del Consiglio di Amministrazione del prezzo di emissione delle nuove azioni Nova Re:

- pari ad Euro 0,2585 per azione in relazione all'Aumento in Natura;
- pari ad Euro 0,20 per azione 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 ai sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, di una azione ordinaria ogni 10 nuove azioni 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 REAG 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.



Handwritten notes on the right margin: "EY" and "2020" written vertically.

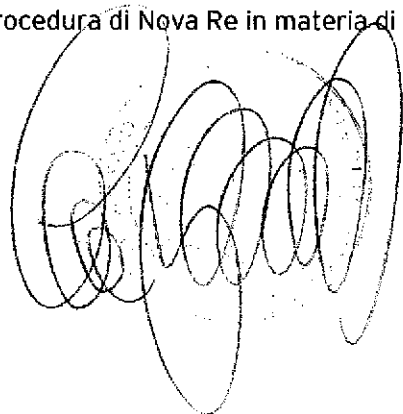
## 5. Documentazione utilizzata e lavoro svolto

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 20 aprile 2017, che costituisce un aggiornamento delle relazioni illustrative approvate dal Consiglio di Amministrazione il 31 marzo 2017 e il 16 gennaio 2017, 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;
- ii) la relazione degli amministratori del 31 marzo 2017 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;
- iii) la relazione degli amministratori del 16 gennaio 2017 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;
- iv) la proposta di bilancio d'esercizio della Nova Re al 31 dicembre 2016, da noi assoggettato a revisione legale;
- v) il bilancio semestrale di Nova Re al 30 giugno 2016, da noi assoggetta a revisione contabile limitata;
- vi) il bilancio d'esercizio della Nova Re al 31 dicembre 2015, da noi assoggettato a revisione legale;
- vii) il piano industriale approvato in data 23 giugno 2016 dal Consiglio di Amministrazione e successivamente emendato in data 20 aprile 2017, sulla base delle linee guida adottate dal Consiglio di Amministrazione comunicate al mercato in data 15 aprile 2016;
- viii) lo Statuto vigente della Società;
- ix) la documentazione relativa all'impegno di Saites alla partecipazione agli Aumenti di Capitale e i relativi versamenti soci effettuati da Saites in conto futuro aumento di capitale per cassa alla data della Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione, pari a Euro 750 migliaia;
- x) 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 20 aprile 2017 e pubblicato in data 21 aprile 2017;
- xi) l'Addendum al Documento Informativo pubblicato in data 23 gennaio 2017, predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/2010 relativo ad un'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate, pubblicato in data 14 marzo 2017;
- xii) 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 31 marzo 2017 e pubblicato in data 7 aprile 2017;
- xiii) 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 16 gennaio 2017 e pubblicato in data 23 gennaio 2017;
- xiv) 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 e pubblicato in data 9 agosto 2016;

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "CLAUDE" and "2017" around its perimeter. The signature is a cursive, stylized name.

- xv) 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 e pubblicato in data 30 giugno 2016;
- xvi) la perizia redatta da REAG, in qualità di esperto indipendente, ai sensi dell'articolo 2343-ter del Codice Civile riferita al 28 febbraio 2017, aggiornata per tenere in considerazione la riduzione del perimetro dei beni oggetto di conferimento;
- xvii) la perizia redatta da REAG, in qualità di esperto indipendente, ai sensi dell'articolo 2343-ter del Codice Civile riferita al 28 febbraio 2017;
- xviii) la perizia redatta da Patrigest S.p.A., in qualità di esperto indipendente, redatta ai sensi dell'articolo 2343-ter del Codice Civile;
- xix) la relazione di gestione del fondo comune di investimento immobiliare multicomparto speculativo di tipo chiuso Tiziano, Comparto San Nicola (di seguito anche "Relazione di Gestione Comparto San Nicola") per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, approvata da Consiglio di Amministrazione dell'SGR, assoggettato a revisione legale da parte di KPMG S.p.A.;
- xx) la relazione di gestione del fondo comune di investimento immobiliare multicomparto di tipo chiuso Donatello, Comparto Puglia Due (di seguito anche "Relazione di Gestione Comparto Puglia Due") per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, approvata da Consiglio di Amministrazione dell'SGR, assoggettato a revisione legale da parte di KPMG S.p.A.;
- xxi) la relazione di gestione del fondo comune di investimento immobiliare multicomparto di tipo chiuso Donatello, Comparto Tulipano (di seguito anche "Relazione di Gestione Comparto Tulipano") per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, approvata da Consiglio di Amministrazione dell'SGR, assoggettato a revisione legale da parte di KPMG S.p.A.;
- xxii) 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.;
- xxiii) 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.;
- xxiv) 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.;
- xxv) 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 31 marzo 2017;
- xxvi) 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 16 gennaio 2017;



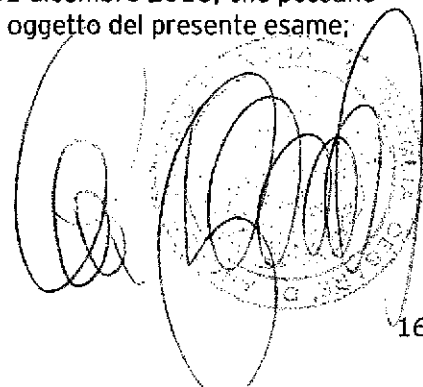
- xxvii) il parere ai sensi dell'art. 8, comma 1 del Regolamento Consob n. 17221/2010 e successive modifiche e integrazioni e ai sensi dell'articolo 5.2 della Procedura di Nova Re in materia di operatività con Parti Correlate, datato 2 agosto 2016;
- xxviii) il parere ai sensi dell'art. 8, comma 1 del 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;
- xxix) l'Addendum all'Accordo di Investimento siglato in data 20 aprile 2017;
- xxx) l'Accordo di Investimento Aggiornato siglato in data 13 marzo 2017;
- xxxi) l'Accordo di Investimento siglato in data 23 gennaio 2017;
- xxxii) 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*);
- xxxiii) la bozza del verbale del Consiglio di Amministrazione datato 20 aprile 2017, in cui gli Amministratori di Nova Re hanno espresso il proprio parere favorevole sulla congruità del prezzo dell'Aumento in Natura e del prezzo dell'Aumento per Cassa;
- xxxiv) il verbale del Consiglio di Amministrazione datato 31 marzo 2017, in cui gli Amministratori di Nova Re hanno espresso il proprio parere favorevole sulla congruità del prezzo dell'Aumento in Natura e del prezzo dell'Aumento per Cassa;
- xxxv) il verbale del Consiglio di Amministrazione datato 16 gennaio 2017, in cui gli Amministratori di Nova Re hanno espresso il proprio parere favorevole sulla congruità del prezzo OPA;
- xxxvi) le ulteriori informazioni contabili ed extracontabili ritenute utili ai fini della presente relazione.

La relazione di gestione del Comparto Puglia Due per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stata assoggettata a revisione contabile da parte di KPMG S.p.A. che ha emesso la propria relazione in data 14 aprile 2017. Tale relazione contiene un rilievo in relazione al valore di iscrizione della struttura alberghiera sita in Bari denominata "Hotel Oriente". Nello specifico la società di revisione ritiene che il valore di iscrizione sia sopravvalutato per Euro 6 milioni. Si precisa che tale struttura alberghiera non rientra nel compendio immobiliare oggetto di conferimento.

La relazione di gestione del Comparto San Nicola per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stata assoggettata a revisione contabile da parte di KPMG S.p.A. che ha emesso la propria relazione in data 14 aprile 2017. Tale relazione contiene un rilievo in relazione al valore di iscrizione della partecipazione di controllo detenuta in Saites, derivante dalla minore valutazione attribuita da KPMG S.p.A. alla struttura alberghiera sita in Roma denominata "Hotel dei Borgia" ed alla struttura alberghiera sita in Bari denominata "Grande Albergo delle Nazioni". Nello specifico la società di revisione ritiene che il valore di iscrizione nella relazione di gestione del Comparto San Nicola della propria interessenza, pari al 61,03% del capitale di Saites, sia sopravvalutato per Euro 5,6 milioni. Si precisa che tali strutture alberghiere non rientrano nel compendio immobiliare oggetto di conferimento a seguito delle modifiche apportate attraverso l'Addendum all'Accordo di Investimento Aggiornato siglato in data 20 aprile 2017.

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 di esercizio al 31 dicembre 2016, che possano avere un effetto significativo sulla determinazione dei valori oggetto del presente esame;
- ii) la lettura dei comunicati stampa della Società;

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a company name or official seal. The signature is written in a cursive, flowing style.

- 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) l'esame critico dei metodi di valutazione adottati dagli Amministratori;
- v) la discussione con i consulenti nominati dalla Società su contenuti e documentazione della stessa;
- vi) 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.

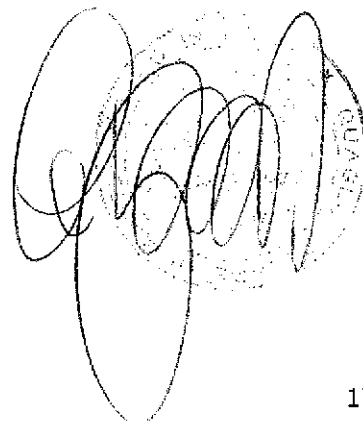
In considerazione del fatto che la Società non ha pubblicato situazioni intermedie successive al 31 dicembre 2016, abbiamo discusso con la Direzione della Società e ottenuto attestazione che, per quanto a conoscenza della stessa Direzione, non sono intervenute modifiche significative ai dati ed alle 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.

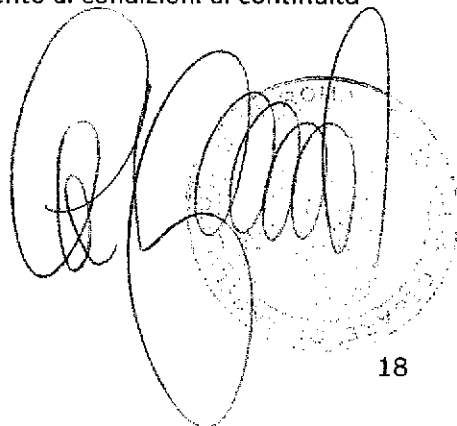
A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "QUARANT'ANNI" around its perimeter. The signature is highly stylized and overlaps the stamp.

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) al 30 giugno 2016, la Società ricadeva nella fattispecie prevista dall'articolo 2446 del Codice Civile non disponendo di liquidità sufficienti a coprire il proprio fabbisogno finanziario in autonomia, a tal 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. Inoltre, gli Amministratori rilevano che alla data della Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione, nell'ambito dell'Accordo di Investimento Aggiornato, Saites si è impegnata a conferire l'importo di un milione di Euro tra capitale e sovrapprezzo di cui Euro 750.000 risultano già versati a titolo di versamento soci in conto futuro aumento di capitale;
- (ii) la Società non svolge attività operativa in attesa dell'attuazione degli interventi di ricapitalizzazione;
- (iii) il valore di patrimonio netto risultante dal bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 risultava essersi ridotto ad Euro 258 migliaia;
- (iv) 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;
- (v) la transazione più significativa che ha coinvolto il titolo è stata quella legata all'acquisto da parte di Sorgente SGR 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'Addendum all'Accordo di Investimento Aggiornato in data 20 aprile 2017 tra la Società, Sorgente SGR (in qualità di gestore dei fondi immobiliari conferenti) e Saites (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 delle nuove azioni relative all'Aumento in Natura, 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.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some text, but it is mostly obscured by the signature. The signature appears to be a cursive name, possibly 'Antonio Capocole' as suggested by the vertical text on the right.

Come descritto nei paragrafi precedenti, il Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2017, 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 47,5 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 20 milioni comprensivi di sovrapprezzo in via inscindibile, e, per la restante parte, in via scindibile, riservato ad investitori qualificati, nonché di Saites e società controllate da Sorgente SGR e/o fondi gestiti da Sorgente SGR e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR 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 28 agosto 2017 nell'Aumento per Cassa di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento per Cassa, pari ad Euro 20.000.000 (comprensivi di sovrapprezzo).

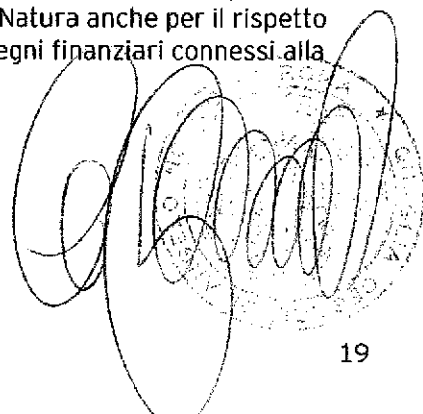
Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre che il prezzo di emissione delle nuove azioni di Nova Re sia:

- pari ad Euro 0,2585 per azione per quanto riguarda l'Aumento in Natura;
- pari ad Euro 0,20 per azione per quanto riguarda l'Aumento per Cassa. La proposta di Aumento *Warrant* prevede che i *warrant* diano diritto ad acquisire un'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 a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, di una azione ordinaria ogni 10 nuove azioni 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 negativo in assenza di ricavi 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.



Handwritten signature and circular stamp of the Board of Directors of Nova Re S.p.A. The stamp contains the text: "CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE", "NOVA RE S.p.A.", "SEDE SOCIALE: VIA S. GIUSEPPE, 10 - 00187 ROMA (RM)", "R.G. 01/08/2012", "ISCRIZIONE N. 10988/2012".



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:

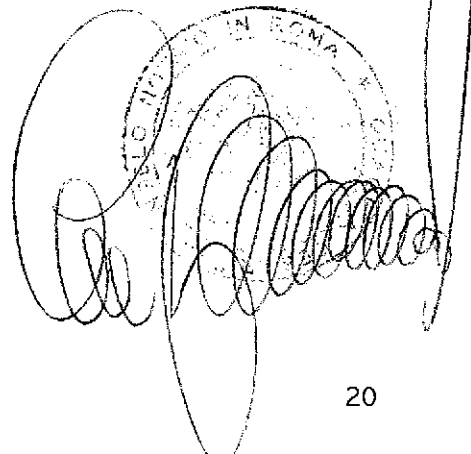
- i) la congruità del prezzo di emissione delle azioni tiene conto del valore economico della Società, individuato nella transazione realizzata nel mese di dicembre 2015 tra soggetti non correlati e indipendenti tra loro, Aedes SIIQ S.p.A. e Sorgente, e deve essere considerata anche in relazione al fatto 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 Aggiornato;
- ii) l'Operazione è essenziale per l'esecuzione del Piano approvato stante l'attuale assenza di operatività della Società in attesa dell'esecuzione degli interventi di Aumento di Capitale;
- 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 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 Aggiornato 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 4,32 milioni al 28 febbraio 2017, in caso di conferimento dell'immobile di Via Zara a Roma.



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "STUDIO TECNICO IN ROMA" and "SOCIETÀ PER AZIONI".

La determinazione dei prezzi di emissione è avvenuta nell'ambito del descritto processo negoziale che ha portato alla sottoscrizione dell'Addendum all'Accordo di Investimento Aggiornato in data 20 aprile 2017 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 SIQ 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 SIQ 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 Aggiornato, 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.

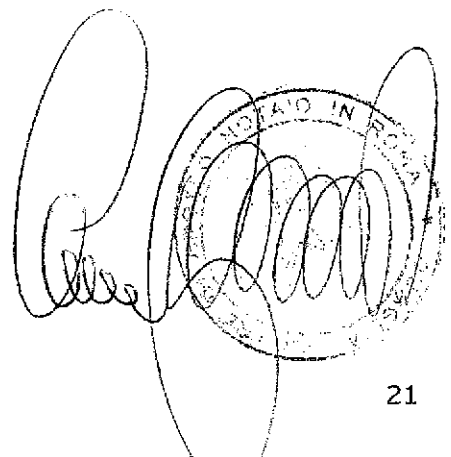
## 8. Conclusioni

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 sull'assunto che ricorrano i presupposti indicati al paragrafo 2 della 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, 21 aprile 2017

EY S.p.A.

  
Aldo Alberto Amorese  
(Socio)



REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. (società a partecipazione paritetica)  
 Direzione Generale  
 Via Vittor Pisani n. 19  
 20124 Milano  
 Tel. +39 02 5834221  
 Fax +39 02 5834222

REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. (società a partecipazione paritetica)  
 Sede Legale  
 Via Vittor Pisani n. 19  
 20124 Milano  
 Tel. +39 02 5834221  
 Fax +39 02 5834222  
 info@reag.it



DUFF & PHELPS  
 Real Estate Advisory Group

Spett.le

Nova Re SIQ 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 (il **"Portafoglio Iniziale"**), costituito da *asset* attualmente detenuti da (i) fondi gestiti in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. (**"Sorgente"**) e (ii) da Saites S.r.l. (**"SAITES"**), parti correlate di Nova Re SIQ S.p.A. (**"Nova Re"**), REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. (il **"Perito"**), incaricato di rendere la propria perizia ai sensi dell'art. 2343-ter del codice civile ai fini della valutazione degli *asset* del Portafoglio Iniziale oggetto di conferimento, dichiara che la propria perizia di valutazione, avente ad oggetto la valutazione del Portafoglio Iniziale al 28 febbraio 2017, inclusiva degli allegati, e la corrispondente sintesi, sono state 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, si attesta che il Perito non è al corrente di alcun conflitto di interessi nello svolgimento dell'incarico e che:

- (i) salvo quanto di seguito specificato, il Perito, 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 e/o da altre relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie 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, (E) gli amministratori delle società di cui alle precedenti lettere:

Rapporto	Incarico	Conclusione Incarico
Rif. Offerta 15ITRV9411A del 22/10/2014 per Sorgente SGR S.p.A., divenuta Contratto Rif. N° 9419/9420	INCARICO DI ESPERTO INDIPENDENTE DEL FONDO "DONATELLO COMPARTO GIACINTO"	Giugno 2017
Rif. Offerta REAG N° 16ITRV10312A del 04/06/2015 per Sorgente SGR S.p.A., divenuta Contratto Rif. N° 9797	INCARICO DI ESPERTO INDIPENDENTE DEL FONDO "MEGAS" (EX "DAVID")	Aprile 2016
Rif. Offerta REAG N° 16ITRV11748A del 15/07/2016 per Sorgente SGR S.p.A.,	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO AL 30 GIUGNO 2016 DEL PATRIMONIO (IMMOBILI E SOCIETÀ) APPARTENENTI AL FONDO DI	Luglio 2016

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



divenuta Contratto Rif. N° 20596	INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO DENOMINATO "MEGAS"	
-------------------------------------	---	--

- (ii) i soci e gli amministratori del Perito 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
- (iii) 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;
- (iv) i soci e gli amministratori del Perito 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;
- (v) il Perito non si trova in alcuna situazione che possa comprometterne l'indipendenza nei confronti di Nova Re e/o Sorgente e/o SAITES (ivi inclusi eventuali rapporti economici e/o finanziari e/o patrimoniali delle società del gruppo a cui appartiene Nova Re e con i rispettivi amministratori) e, nel caso di sopravvenienza di tale situazione nel corso dell'incarico, si impegna a darne immediata comunicazione;
- (vi) il Perito è in possesso degli ulteriori requisiti di indipendenza previsti dai paragrafi 156-159 del documento ESMA 2013/319;
- (vii) il Perito è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), del codice civile;
- (viii) la propria perizia di valutazione, inclusiva degli allegati, e la corrispondente sintesi (A) riportano le date dei sopralluoghi con riferimento ai beni immobili oggetto di valutazione; (B) sono datate e comprensive di certificazione della data di valutazione di ciascun immobile che non deve essere anteriore ad un anno rispetto alla data di pubblicazione del prospetto informativo; (C) forniscono tutti gli elementi necessari e rilevanti per la valutazione delle proprietà; (D) riportano un'apposita tabella in cui viene 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) riportano 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.

Il Perito 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 all'operazione.



DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

Il Perito 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 regolamentare applicabile e/o in conformità alle richieste da parte delle Autorità di Vigilanza o società di gestione del mercato.

Agrate Brianza, 16 Marzo 2017

Paola Ricciardi

Managing Director

**REAG**  
REAL ESTATE ADVISORY GROUP S.p.A.

*Paola Ricciardi*

*[Handwritten signature]*

ONVGL

REAG Real Estate Advisory Group SpA a socio unico

Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 3  
20864 Agrate Brianza MB - Italy  
Tel. +39 039 6423.1  
Fax +39 039 6058427

Sede Legale  
Via Monte Rosa, 91 20149 Milano - Italy  
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.  
R.E.A. Milano 1047058.  
C.F. / Reg. imprese / P. IVA 05881660152  
italy@reag-dp.com



DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 20 Aprile 2017

Rif. n° 21072

Spettabile

**NOVA RE SIIQ S.p.A.**

Via Vittor Pisani, 19

20124 - Milano (MI)

**Alla cortese attenzione del Comitato Indipendenti e del Consiglio di Amministrazione  
di NOVA RE SIIQ S.p.A.**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A. ha effettuato la valutazione di n.7 beni, meglio di seguito descritti.

Con la presente Vi trasmettiamo n. 1 copia del Volume 0 relativo alla determinazione del Valore di Mercato, al 28 febbraio 2017, dei beni in oggetto.

Distinti saluti

**REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.**

  
Osvaldo Rigamonti  
Senior Director





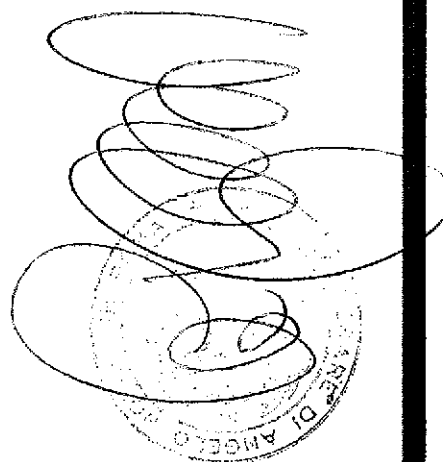
DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

# NOVA RE SIIQ S.p.A.

VALORE DI MERCATO

VOLUME 0

28 FEBBRAIO 2017



*Handwritten signature*

AZIENDA CON SISTEMA  
DI GESTIONE QUALITÀ  
CERTIFICATO DA DNV GL  
= ISO 9001 =

REAG Real Estate Advisory Group SpA a socio unico  
Direzione Generale Sede Legale  
Centro Direzionale Colleoni Via Monte Rosa, 91 20149 Milano - Italy  
Palazzo Cassiopea 3 Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.  
20864 Agrate Brianza MB - Italy R.E.A. Milano 1047058  
Tel. +39 039 8423.1 C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152  
Fax +39 039 6058427 italy@reag-dp.com



DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 20 Aprile 2017

Rif. n° 21072

Spettabile

**NOVA RE SIIQ S.p.A.**

Via Vittor Pisani, 19

20124 – Milano (MI)

**Alla cortese attenzione del Comitato Indipendenti e del Consiglio di Amministrazione di  
NOVA RE SIIQ S.p.A.**

**Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato, al 28 febbraio 2017, dei Beni di  
seguito indicati, ai sensi dell'art.2343-ter del C.C. e in conformità ai  
paragrafi 128 e ss. del documento "ESMA update of the CESR  
recommendations – the consistent implementation of Commission  
Regulation (EC) n° 809/2004 implementign the prospectus directive n°  
2013/319 ("ESMA 2013/319).**

Egregi Signori,

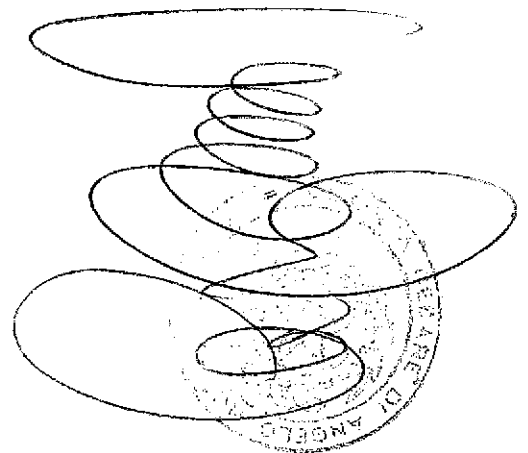
in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato i servizi di consulenza relativi ai beni in oggetto, al fine di determinarne il **Valore di Mercato**, alla data del 28 febbraio 2017.

La valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata quale perizia ai sensi per gli effetti dell'art.2343-ter del C.C e individua il valore alla data del 28 Febbraio 2017 dei seguenti beni oggetto di conferimento:





- ✓ Il contratto di leasing relativo all'immobile sito in **Milano - Via Vittor Pisani, 19**, in essere tra il conferente Fondo Donatello – Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e Unicredit Leasing S.p.A. ("UL").
- ✓ Il credito (cash collateral) collegato al precedente contratto di leasing relativo al saldo attivo del conto corrente vincolato oggetto di pegno a favore di UL a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di leasing.
- ✓ Il contratto di leasing relativo all'immobile sito in **Bari - Via Dioguardi, 1**, in essere tra il conferente Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL.
- ✓ Il contratto di leasing relativo agli immobili sito in **Milano (i) Via Spadari, 2 (ii) Via Cuneo, 2 e (iii) Corso San Gottardo, 29-31**, in essere tra il conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL.
- ✓ Gli immobili di proprietà di Saites siti in **Roma - Via Zara, 28-30**.



## Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

**“Portafoglio Immobiliare”** indica l’insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne), con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l’insieme di tutte le “proprietà” oggetto di analisi.

**“Complesso Immobiliare”** (di seguito la “proprietà”) indica l’insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**“Immobile”** (di seguito la “proprietà”) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**“Valutazione”** indica la determinazione del “(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione”.

**“Valore di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

**“Canone di Locazione di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito

entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

**"Superficie lorda":** espressa in mq, è la somma delle superfici lorde di tutti i livelli fuori ed entro terra qualunque sia la loro destinazione d'uso, misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato ed alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi, comprese aree esterne.

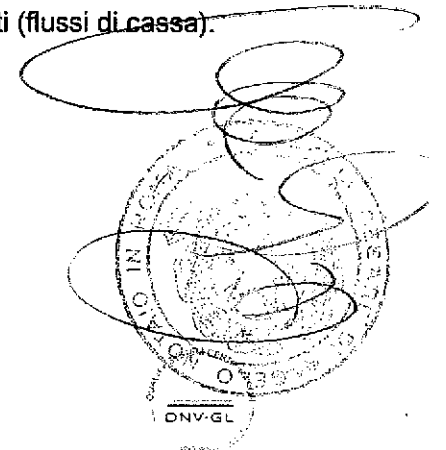
**"Superficie commerciale"** espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi, dei vani scala/ascensori e delle aree esterne.

### **Criteria valutativi**

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione ricorrendo, tenuto conto della tipologia della proprietà nonché del relativo mercato immobiliare di riferimento, ai criteri valutativi di seguito illustrati:

- **Metodo Comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
  - I. **Capitalizzazione Diretta:** si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
  - II. **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow),** basato:
    - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
    - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
    - c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

*Handwritten signature*



REAG, inoltre:

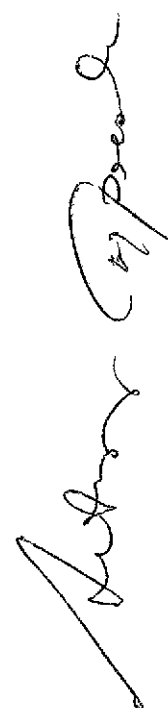
- ha effettuato, nel mese di marzo 2017, i sopralluoghi presso le Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito Cliente), tutti i dati (quali ubicazione, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione, situazione locativa, ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni;
- ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- ha utilizzato le consistenze edilizie comunicate dal Cliente il 22 Marzo 2017;
- ha determinato il Valore di Mercato delle proprietà assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita per singolo immobile, considerando la situazione locativa in essere alla data della stima. Per le proprietà oggetto di contratti di leasing ha determinato il Valore di Mercato dei suddetti contratti pari al Valore di Mercato degli Immobili al netto del debito residuo al 28 febbraio 2017, così come fornito dal Cliente;
- ha assunto il credito (*cash collateral*) relativo al contratto di leasing riguardante l'immobile ubicato in Milano, via Vittor Pisani 19, così come fornito dal Cliente;
- ha considerato altresì, così come forniti dal Cliente, i debiti bancari gravanti sull' Immobile ubicato a Roma via Zara;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata esclusivamente sulle informazioni fornite dal Cliente; del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulle proprietà o in ordine alla conformità di esse alla normativa vigente;

- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle proprietà. Per “passività ambientali” s’intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

### Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- tabella riepilogativa dei valori;
- rapporti descrittivi di ciascuna Proprietà;
- assunzioni e limiti della valutazione;
- condizioni generali di servizio.

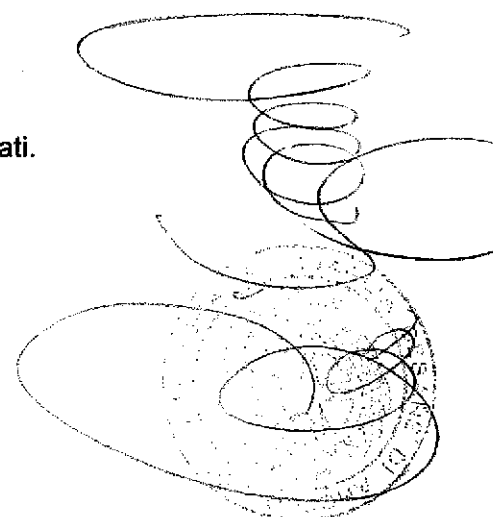


### Conclusioni

Le conclusioni concernenti l’analisi sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- sopralluoghi sulle Proprietà;
- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.





Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, in base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, il **Valore di Mercato** dei Beni in oggetto, alla data del 28 febbraio 2017, possa essere ragionevolmente indicato come segue:

**Euro 53.671.012,17**

**(Euro Cinquantatremilioniseicentosettantunomiladodici/17)**

**BENI IN LEASING**

Immobile	SUP. LORDA	SUP. COMM.	VALORE DI MERCATO IMMOBILI 28-02-2017	DEBITO LEASING 28-02-2017	VALORE BENI PER APPORTO 28-02-2017
MILANO-VIA SPADARI	1.773	1.504	37.200.000		
MILANO-C.SO S. GOTTARDO	4.400	2.659	17.700.000		
MILANO-VIA CUNEO 2	5.269	4.660	24.200.000		
Sub TOTALE			79.100.000	55.820.169,31	23.279.830,69
MILANO-V. VITTOR PISANI 19	10.099	7.154	28.100.000	14.791.605,51	13.308.394,49
BARI-VIA DIOGUARDI, 1	20.779	9.924	16.200.000	7.122.899,87	9.077.100,13
TOTALE	43.320	25.901	123.400.000	77.734.674,69	45.665.325,31

**BENI IN PROPRIETA'**

Immobile	SUP. LORDA	SUP. COMM.	VALORE DI MERCATO IMMOBILI 28-02-2017	DEBITO FINANZIAMENTO 28-02-2017	VALORE BENI PER APPORTO 28-02-2017
ROMA-VIA ZARA, 28/30	4.563	3.091	10.800.000	4.320.000,00	6.480.000,00
TOTALE	4.563	3.091	10.800.000	4.320.000,00	6.480.000,00
CASH COLLATERAL IMMOBILE MILANO VIA VITTOR PISANI, 19					1.525.686,86
TOTALE GENERALE					53.671.012,17

Agrate, 20 Aprile 2017

Rif. n° 21072

**REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.**

Osvaldo Rigamonti  
Senior Director

Leo Civelli  
Chief Executive Officer

**Team di Lavoro:**

All'esecuzione della valutazione ed alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:

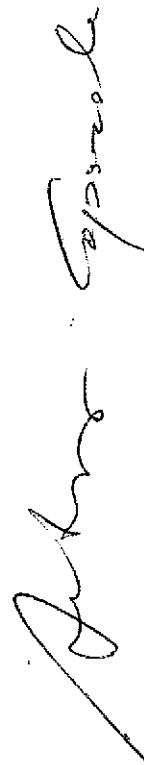
- ✓ **Oswaldo Rigamonti** – Senior Director.

E la supervisione controllo di:

- ✓ **Andrea Putzu** – Director Advisory & Valuation Dept, Roma.
- ✓ **Francesco Varisco** - Director Valuation Investment Advisory & Valuation Dept.
- ✓ **Savino Natalicchio** – Director Retail, Advisory & valuation Dept.

Hanno collaborato:

- ✓ **Alessandro Besana** – Senior Associate Advisory and Valuation Dept,
- ✓ **Cinzia Previtali** – Senior Associate Retail Advisory & Valuation Dept.,
- ✓ **Giuseppe Armenise** – Senior Associate Advisory and Valuation Dept,
- ✓ **Francesco Motta** – Analyst, Advisory & Valuation Dept.,
- ✓ **Micaela Beretta** - Editing.



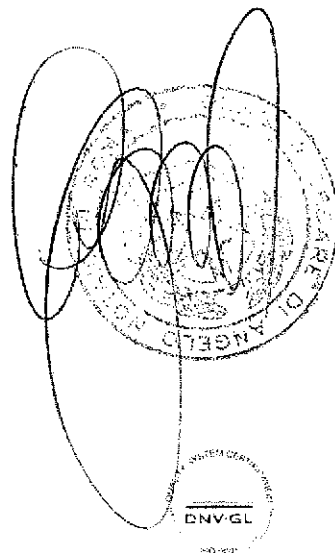
**N.B.**

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone di:

- ✓ Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- ✓ Rapporti descrittivi e relativi allegati.

**Allegati:**

- ✓ Mercato immobiliare;
- ✓ Scheda "Cash Collateral";
- ✓ Tabella confronto;
- ✓ Tabella ipoteche pesi e garanzie;
- ✓ Report valutativi di ogni singolo immobile;
- ✓ Assunzioni e limiti della valutazione;
- ✓ Condizioni generali di servizio.



## **“CASH COLLATERAL”**



### Cash Collateral

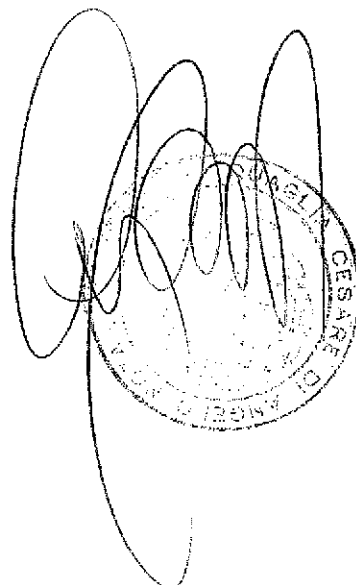
L'asset "Cash Collateral" relativo al saldo attivo del conto corrente su Banca Popolare di Vicenza vincolato oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. è stato siglato in data 15/05/2013. Tale credito viene considerato come attività presente nel calcolo del NAV.

Il valore del credito al 28 Febbraio 2017 ammonta a € 1.525.686,86 ed è stato considerato nella presente valutazione pari al suo valore nominale.

*Handwritten signature: P. Rossi*  
*Handwritten signature: Banca Popolare*

### **ALLEGATO:**

- Comunicazione da Cliente.





Felicia Sara Perrone  
*Area Amministrazione e Contabilità*  
*Contabilità e Fiscalità*  
Via del Tritone n. 132  
00187 – Roma  
Dir.: 0039.06.90291402 - Cell.: 0039.335.1278979  
Tel.: 0039.06.58332919 – Fax: 0039.06.58333241  
[sf.perrone@sorgentegroup.com](mailto:sf.perrone@sorgentegroup.com)  
[www.sorgentegroup.com](http://www.sorgentegroup.com)

Questo messaggio è da considerarsi esclusivamente ad uso e di destinatario, e può contenere materiali ed informazioni di natura confidenziale o privilegiata. Se il lettore del presente messaggio non dovesse essere il destinatario designato, si informa che qualsiasi ricezione, uso, disseminazione, distribuzione o copia di questa e-mail sono strettamente proibiti, anche ai sensi del decreto legislativo 196/03. Qualora avesse ricevuto questo messaggio per errore, siete pregati di notificare immediatamente a mezzo e-mail di risposta e di cancellarlo successivamente insieme ai relativi allegati in maniera permanente dal vostro sistema. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra gli altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze.

Notice to recipient: This e-mail is meant only for the intended recipient of the transmission, and may contain confidential and/or privileged material. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any review, use, dissemination, distribution, or copying of this e-mail is strictly prohibited. Please notify us immediately of the error by return e-mail and please permanently delete this message from your system. You should not retain, copy or use this e-mail or any attachment for any purpose, nor disclose all or any part of the contents to any other person. Thank you.

**Da:** De Salazar Roberta [<mailto:roberta.desalazar@popvi.it>]  
**Inviato:** martedì 21 marzo 2017 10:20  
**A:** Perrone Sara Felicia  
**Oggetto:** RE: Richiesta e/c al 28/02/17

Saldo €. 1.525.686,86

Saluti.

**Roberta De Salazar**  
Direzione Corporate & Private  
Large Corporate Centro Sud  
Banca Popolare di Vicenza  
Via Nazionale, 230  
00184 - ROMA  
Tel. 06/89011467

**Da:** Perrone Sara Felicia [[sf.perrone@sorgentegroup.com](mailto:sf.perrone@sorgentegroup.com)]  
**Inviato:** martedì 21 marzo 2017 10:04  
**A:** De Salazar Roberta  
**Oggetto:** R: Richiesta e/c al 28/02/17

La ringrazio, riuscirebbe gentilmente a indicarmi il saldo che le risulta al 28/2/17?  
Grazie



Felicia Sara Perrone  
*Area Amministrazione e Contabilità*  
*Contabilità e Fiscalità*  
Via del Tritone n. 132  
00187 – Roma  
Dir.: 0039.06.90291402 - Cell.: 0039.335.1278979  
Tel.: 0039.06.58332919 – Fax: 0039.06.58333241  
[sf.perrone@sorgentegroup.com](mailto:sf.perrone@sorgentegroup.com)  
[www.sorgentegroup.com](http://www.sorgentegroup.com)

Questo messaggio è da intendersi esclusivamente ed in nome del destinatario, e può contenere materiale ed informazioni di natura confidenziale ed privilegiata. Se il lettore del presente messaggio non dovesse essere il destinatario designato, si informa che qualsiasi revisione, uso, disseminazione, distribuzione o copia di questo e-mail sono strettamente proibiti, anche ai sensi del decreto legislativo 196/03. Qualora avete ricevuto questo messaggio per errore, siete pregati di notificarcelo immediatamente a mezzo e-mail di risposta e di cancellarlo successivamente insieme ai relativi allegati in maniera permanente dal vostro sistema. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prescrivere divulgazione della corrispondenza tra gli altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile a le relative conseguenze.

Notice to recipient: This e-mail is meant only for the intended recipient of the transmission, and may contain confidential and/or privileged material. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any review, use, dissemination, distribution, or copying of this e-mail is strictly prohibited. Please notify us immediately of the error by return e-mail and please permanently delete this message from your system. You should not retain, copy or use this e-mail or any attachment for any purpose, nor disclose all or any part of the contents to any other person. Thank you.

**Da:** De Salazar Roberta [mailto:roberta.desalazar@popvi.it]

**Inviato:** martedì 21 marzo 2017 10:01

**A:** Perrone Sara Felicia

**Oggetto:** RE: Richiesta e/c al 28/02/17

Buongiorno

alla data richiesta non risultano movimenti.

Saluti.

**Roberta De Salazar**  
Direzione Corporate & Private  
Large Corporate Centro Sud  
Banca Popolare di Vicenza  
Via Nazionale, 230  
00184 - ROMA  
Tel. 06/89011467



**Da:** Perrone Sara Felicia [sf.perrone@sorgentegroup.com]

**Inviato:** martedì 21 marzo 2017 9.53

**A:** De Salazar Roberta

**Oggetto:** Richiesta e/c al 28/02/17

Gentile Dottoressa,

avremmo cortesemente bisogno dell'estratto conto al 28/02/2017 del c/c 4628 intestato al Fondo Donatello Comparto Tulipano.

La ringrazio anticipatamente per la consueta collaborazione

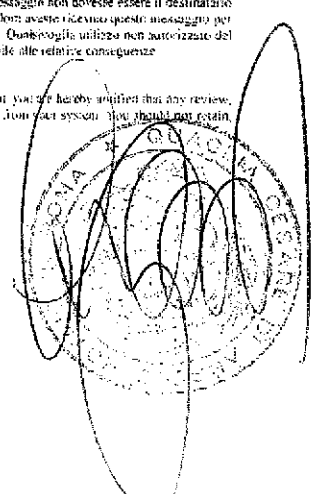
Cordiali saluti

 **SORGENTE GROUP**

**Felicia Sara Perrone**  
Area Amministrazione e Contabilità  
Contabilità e Fiscalità  
Via del Tritone n. 132  
00187 - Roma  
Dir.: 0039.06.90291402 - Cell.: 0039.335.1278979  
Tel.: 0039.06.58332919 - Fax: 0039.06.58333241  
[sf.perrone@sorgentegroup.com](mailto:sf.perrone@sorgentegroup.com)  
[www.sorgentegroup.com](http://www.sorgentegroup.com)

Questo messaggio è da intendersi esclusivamente ed in nome del destinatario, e può contenere materiale ed informazioni di natura confidenziale ed privilegiata. Se il lettore del presente messaggio non dovesse essere il destinatario designato, si informa che qualsiasi revisione, uso, disseminazione, distribuzione o copia di questo e-mail sono strettamente proibiti, anche ai sensi del decreto legislativo 196/03. Qualora avete ricevuto questo messaggio per errore, siete pregati di notificarcelo immediatamente a mezzo e-mail di risposta e di cancellarlo successivamente insieme ai relativi allegati in maniera permanente dal vostro sistema. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prescrivere divulgazione della corrispondenza tra gli altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze.

Notice to recipient: This e-mail is meant only for the intended recipient of the transmission, and may contain confidential and/or privileged material. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any review, use, dissemination, distribution, or copying of this e-mail is strictly prohibited. Please notify us immediately of the error by return e-mail and please permanently delete this message from your system. You should not retain, copy or use this e-mail or any attachment for any purpose, nor disclose all or any part of the contents to any other person. Thank you.





# Banca Popolare di Vicenza

Società per azioni - Sede Legale e Direzione Generale: I-36100 Vicenza, Via Btg. Promerita 18 - Tel. +39-0444 329111 - Fax +39-0444 329364 - SWIFT BPVI IT 27 - Capitale Sociale al 31/12/2015 € 377.204.350,75 I.V. - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia - Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Popolare di Vicenza - Iscritto al N. 1515 dell'Albo delle Banche e del Gruppo Bancario - numero di iscrizione al Registro Imprese di Vicenza, Codice Fiscale e Partita IVA 00204010243 - Numero di iscrizione al REA di Vicenza 1858 - Codice ABI 5329.

IMPORTO DI BOLLO ASSISTITO IN REGIME VIRTUALE AUTORIZZAZIONE  
INCARICATA DI FINANZA DI VICENZA S. 3302988 IP 7 del 21-03-2006

ESTRATTO AL 31 DICEMBRE 2016  
DEL CONTO CORRENTE N. 102462B (EUR)  
PRESSO (690) ROMA N. 11

FOGLIO N. 1 DI 1

c/c

CONTI CORRENTI

ESTRATTO CONTO

OIP. 690

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 8 delle "Norme contrattuali" che regolano il rapporto di conto corrente, l'estratto conto di chiusura ed il conto scalare di chiusura si intendono senz'altro approvati dal correntista con pieno effetto riguardo a tutti gli elementi che hanno concorso a formare le risultanze, laddove siano trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento degli stessi senza che il correntista medesimo abbia fatto pervenire all'Azienda di credito per iscritto un reclamo specifico.

Spett.le  
DONATELLO - COMPARTO TULIPANO  
C/O SORGENTE SGR  
VIA DEL TRITONE 132  
00187 ROMA RM

COORDINATE BANCARIE NAZIONALI (IBAN)  
E 05728 03212 690571024628

COORDINATE BANCARIE INTERNAZIONALI (IBAN)  
IT38 E057 2803 2126 9057 1024 628

CODICE FISCALE / PARTITA IVA

BIC  
BPVIIT21690

Data	Valuta	MOVIMENTO		DESCRIZIONE OPERAZIONI	gr. op.	ns. rif.
		DARE	AVERE			
30/09			1.525.618,17	SALDO INIZIALE		
31/12	31/12/2016		114,63	Interessi Creditori	1	46
31/12	31/12/2016	43,94		Spese Liquidazione	1	47
31/12	31/12/2016	2,00		Imposta di bollo su e/c (dpr 642/72)	4	48
		45,94	1.525.732,80	<b>TOTALI</b>		
			1.525.686,86	<b>SALDO FINALE</b>		

Il Direttore della sua filiale:  
DOLFI SIMONA  
Telefono: 06 89011480  
Email: dir0690@popvl.it

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.p.A.  
Direzione Generale



# Banca Popolare di Vicenza

Società per azioni - Sede Legale e Direzione Generale: I-36100 Vicenza, Via Btg. Fregosin 18 - Tel. +39-0444 339111 - Fax +39-0444 329364 - SWIFT BPVI IT 22 - Capitale Sociale al 31/12/2015 € 377.204.558,75 I.V. - Aderenti al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia - Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Popolare di Vicenza - Iscritta al n. 1515 dell'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari - Numero di iscrizione al Registro Imprese di Vicenza, Codice Fiscale e Partita Iva 09204010243 - Numero di iscrizione al REA di Vicenza 1856 - Codice ABI 5728.1

COMPARTO DI ACQUA ASSOLTA IN NOME VIRTUALE AUTORIZZAZIONE  
INTERFERENZA DI FINANZA DI VICENZA N. 3207166 DT. 1 DEL 21-03-1993

PROSPETTO LIQ. AL 31 DICEMBRE 2016  
DEL CONTO CORRENTE N. 1024628 (EUR)  
Presso (0690) ROMA N. 11

Foglio n. 1 di 1

c/c

CONTI CORRENTI

PROSPETTO E SCALARE LIQUIDAZIONE

DIP. 690

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 8 delle "Norme contrattuali che regolano il rapporto di conto corrente", l'estretto conto di chiusura ed il conto scalare di chiusura si intendono senz'altro approvati dal correntista con pieno effetto riguardo a tutti gli elementi che hanno concorso a formare le risultanze, laddove siano trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento degli stessi senza che il correntista medesimo abbia fatto pervenire all'Azienda di credito per iscritto un reclamo specifico.

COORDINATE BANCARIE NAZIONALI (BAN)  
E 05728 03212 690571024628

COORDINATE BANCARIE INTERNAZIONALI (IBAN)  
IT38 E057 2803 2126 9057 1024 628

CODICE FISCALE / PARTITA IVA

0

Spett.le  
DONATELLO - COMPARTO TULIPANO  
C/O SORGENTE SGR  
VIA DEL TRITONE 132  
00187 ROMA RM

*Autore Popolare*

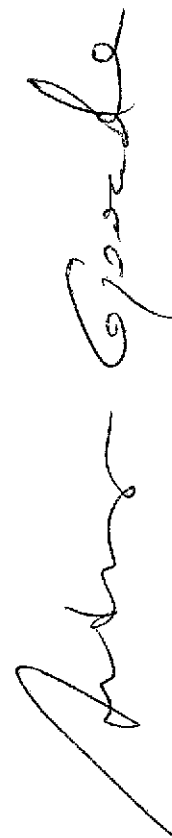
## Descrizione Componente di Liquidazione

### ELEMENTI PER IL CONTEGGIO DELLE COMPETENZE

----- Competenze Liquidate -----					
INTERESSI CREDITORI	Decorrenza	Numeri	Tasso	Giorni	Importo
( 31.03.2016-30.06.2016 )					
Interessi Creditori	31/03/2016	138.839.614,55	0,010%	91	37,93
Ritenuta Fiscale	31/03/2016	37,93	0,000%	-	0,00
Totale Lordo					37,93
Totale al netto della Ritenuta Fiscale					37,93
( 30.06.2016-30.09.2016 )					
Interessi Creditori	30/06/2016	140.361.098,12	0,010%	92	38,35
Ritenuta Fiscale	30/06/2016	38,35	0,000%	-	0,00
Totale Lordo					38,35
Totale al netto della Ritenuta Fiscale					38,35
( 30.09.2016-31.12.2016 )					
Interessi Creditori	30/09/2016	140.356.871,64	0,010%	92	38,35
Ritenuta Fiscale	30/09/2016	38,35	0,000%	-	0,00
Totale Lordo					38,35
Totale al netto della Ritenuta Fiscale					38,35
<b>SPESE</b>					
	Decorrenza	Nr.	Costo Unit.		Importo
Minimo Spese (op. diverse da Addeb. Ass.)	30/09/2016				-9,29
Operazioni non soggette a pagamento	30/09/2016	1	0,000		0,00
Spese per produzione E/C	30/09/2016	1	2,650		-2,65
Recupero spese postali busta normale	30/09/2016	2	0,000		0,00
Spesa Tenuta Conto	31/12/2016	0,00			0,00
Spesa Tenuta Conto	30/09/2016	0,00			-32,00
<b>Totale</b>					<b>-43,94</b>
<b>RIEPILOGO COMPETENZE</b>		<b>A DEBITO</b>		<b>A CREDITO</b>	
Int. Creditori					114,63
Int. Debitori					0,00
Commissioni					0,00
Spese					0,00
		-43,94			

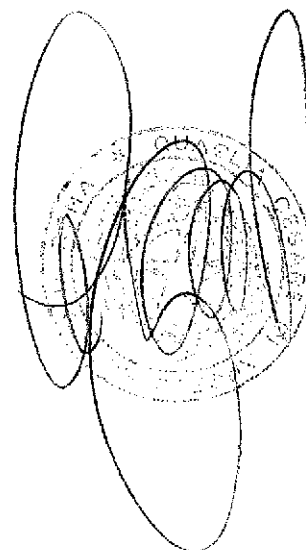
## ***“TABELLA CONFRONTO”***

Riportiamo di seguito la tabella del confronto fra il Valore di Mercato al 28 Febbraio 2017 per gli immobili oggetto di valutazione e il relativo Valore al 31 Dicembre 2016 da relazioni dei Fondi Conferenti, così come comunicatoci dal Cliente.



**ALLEGATO:**

- Tabella confronto.

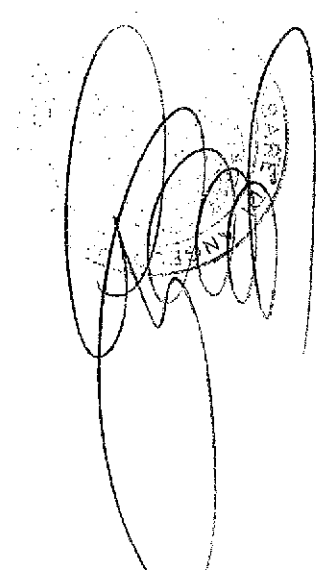


cod	Comune	Indirizzo	Società / Fondo conferente	Natura giuridica	Valore al 28/02/2017 REAG €	Valore al 31/12/16 da Relazioni dei Fondi conferenti €	Δ %
1	BARI	VIA DIOGUARDI	Fondo Donatello Comparto Puglia Due	Leasing immobiliare	16.200.000	17.600.000	-7,95%
2	MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Fondo Tiziano Comparto San Niccolà	Leasing immobiliare	17.700.000	16.600.000	6,63%
3	MILANO	VIA CUNEO	Fondo Tiziano Comparto San Niccolà	Leasing immobiliare	24.200.000	24.500.000	-1,22%
4	MILANO	VIA SPADARI	Fondo Tiziano Comparto San Niccolà	Leasing immobiliare	37.200.000	35.600.000	4,49%
5	MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	Leasing immobiliare	28.100.000	24.800.000	13,31%
6	ROMA	VIA ZARA	SAITES S.r.l.	Plena Proprietà	10.800.000	10.600.000	1,89%
7	MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	Cash Collateral	1.525.687	1.525.687	0,00%
Totale					€ 135.725.687	€ 131.225.687	3,43%



*Antonio Caputo*

**“TABELLA IPOTECHE PESI E GARANZIE”**



### **Ipotecche e Garanzie**

Come richiesto alleghiamo di seguito l'elenco delle ipoteche pesi e garanzie gravanti sugli immobili oggetto della valutazione così come comunicati dal Cliente precisando che nessuna verifica e indagine in merito è stata effettuata da REAG

#### **ALLEGATO:**

- Tabella ipoteche pesi e garanzie.

**VINCOLI E GRAVAMI TRASCRITTI**

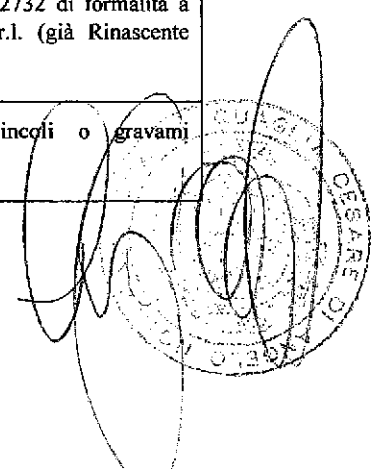
**Beni in proprietà**

Titolare	Città	Indirizzo Immobiliare	Gravami o altri vincoli trascritti
SAITES S.r.l.	Roma	Via Zara 28-30 <sup>(B)</sup>	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.

**Beni in leasing**

Titolare	Titolo	Città	Indirizzo Immobiliare	Gravami o altri vincoli trascritti
Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.	Leasing	Milano	Via Vittor Pisani 19	Non sussistono vincoli o gravami trascritti
Fondo Tiziano Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.	Leasing	Milano	Via Cuneo 2	Risulta trascritta - 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.)
Fondo Tiziano Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.	Leasing	Milano	Corso San Gottardo 29-31 <sup>(B)</sup>	Risultano trascritte - 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
Fondo Tiziano Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.	Leasing	Milano	Via Spadari 2 <sup>(B)</sup>	Risulta trascritta - 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.)
Fondo Donatello Comparto Puglia Due, gestito in via	Leasing	Bari	Via Dioguardi 1	Non sussistono vincoli o gravami trascritti

*Handwritten signature*



discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.				
--	--	--	--	--

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE E VINCOLI AL TRASFERIMENTO****Beni in proprietà**

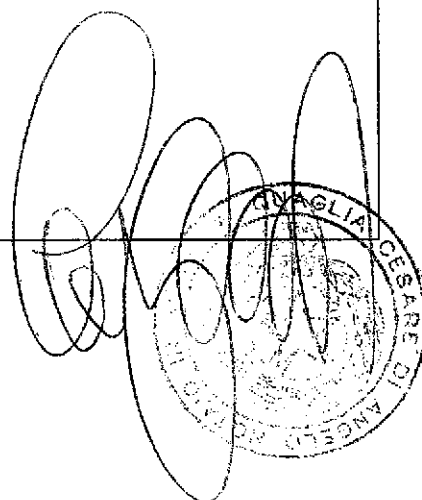
Titolare	Città	Locazioni	vincoli al trasferimento
SAITES S.r.l.	Roma Via Zara 28-30 <sup>(B)</sup>	La società DICO S.p.A. (I scadenza 31 dicembre 2019, II scadenza 31 dicembre 2025 – 6+6); L'Ambasciata del Canada (I scadenza 29 luglio 2013, II scadenza 29 luglio 2019 – 6+6).	

**Beni in leasing**

Titolare	Città	Locazioni	vincoli al trasferimento
Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.	Milano Via Vittor Pisani 19	SORGENTE R.E.M. S.p.A. (I scadenza 31 dicembre 2016 II scadenza 31 dicembre 2020, 4+4); Consolato dello stato dell'Equador (I scadenza 31 novembre 2020, II Scadenza 31 novembre 2026, 6+6) Fev Events S.r.l. (I scadenza 31 marzo 2018, II Scadenza 31 marzo 2024, 6+6) FONDO COMETA (I scadenza 30 giugno 2013, II Scadenza 30 giugno 2019, 6+6) Gelateria Pisani di Bosio Cinzia (I scadenza 31 maggio 2017, II Scadenza 31 maggio 2023, 6+6) <sup>(A)</sup> Studio Stangoni S.r.l. (I scadenza 31 dicembre 2018, II Scadenza 31 dicembre 2026, 3+8) Profumeria LBA (I scadenza 31 gennaio 2006, II Scadenza 31 gennaio 2018, 6+12) TicketOne S.p.A. (I scadenza 27 gennaio 2017, II Scadenza 27 gennaio 2024, 7+7)	

		<p>UGF Banca ex Unipol Banca S.p.A. (I scadenza 12 giugno 2011, II Scadenza 12 giugno 2017, 6+6)</p> <p>Studio Associato BCP ex Studio Leone &amp; Associati (I scadenza 31 gennaio 2012, II Scadenza 31 gennaio 2017, 5+5)</p> <p>Tower Watson Italia (n. 3 contratti) (I scadenza 31 marzo 2018, II Scadenza 31 marzo 2024, 6+6)</p> <p>Fidital Revisione S.r.l. (I scadenza 31 dicembre 2013, II Scadenza 31 dicembre 2019, 6+6)</p> <p>Pirola Pennuto Zei &amp; Associati (I scadenza 31 dicembre 2019, no seconda scadenza; contratto in subentro di porzione originariamente locata a Fidital Revisione)</p>	
Fondo Tiziano Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.	Milano Via Cuneo 2	UPIM S.r.l. (I scadenza 27 dicembre 2019, eventuale II Scadenza 27 dicembre 2031, 12+12)	Prelazione volontaria concessa al conduttore in relazione all'acquisto della proprietà del complesso immobiliare in qualunque caso di cessione.
Fondo Tiziano Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.	Milano Corso San Gottardo 29-31 <sup>(B)</sup>	UPIM S.r.l. (I scadenza 27 dicembre 2019, eventuale II Scadenza 27 dicembre 2031, 12+12)	Prelazione volontaria concessa al conduttore in relazione all'acquisto della proprietà del complesso immobiliare in qualunque caso di cessione.
Fondo Tiziano Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.	Milano Via Spadari 2 <sup>(B)</sup>	UPIM S.r.l. (I scadenza 27 dicembre 2019, eventuale II Scadenza 27 dicembre 2031, 12+12)	Prelazione volontaria concessa al conduttore in relazione all'acquisto della proprietà del complesso immobiliare in qualunque caso di cessione.
Fondo Donatello Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.	Bari Via Dioguardi 1	Telecom Italia S.p.A. (I scadenza 9 novembre 2018, II Scadenza, 7+6)	

*Adriano Caporale*



**CONFERIMENTO DI CREDITO COLLEGATO ALLA POSIZIONE DI UTILIZZATORE DEL CONTRATTO DI LEASING RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN MILANO, VIA VITTOR PISANI N. 19**

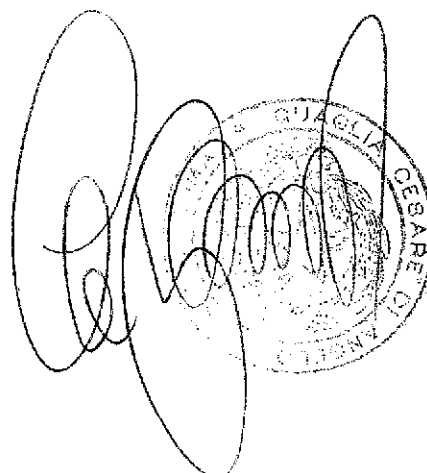
Titolare	Asset	Debitore
Fondo Donatello Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A.	Credito di importo nominale di Euro 1.525.686,86 quale saldo attivo alla data del 31 dicembre 2016 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11 della Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a., oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013; tale pegno garantisce ogni credito di Unicredit leasing S.p.A. derivante dal contratto di <i>leasing</i> relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19.	Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. (ABI 5728 – CAB 3212 – CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza al n. 00204010243

(A) Si fa presente che, con riferimento all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19, il conduttore Gelateria Pisani di Bosio Cinzia ha comunicato il recesso anticipato dal contratto di locazione ai sensi dell'art. 27 Legge 392/1978 con lettera inviata il 25 gennaio 2016.

(B) Si precisa che, ferma restando la loro idoneità all'uso, con riferimento agli immobili (i) siti in Milano, via Spadari n. 2, e Corso San Gottardo n. 29-31, (ii) sito in Roma, Via Zara 28-30 i rispettivi Conferenti faranno tutto quanto necessario o comunque opportuno al fine di far conseguire validi, adeguati e regolari certificati di agibilità agli Immobili, fornendo tutta la documentazione necessaria.

**"MERCATO IMMOBILIARE"**

*Roberto Cipriani*



## Il mercato immobiliare italiano

### **Overview**

Per quanto riguarda il real estate italiano, il 2016 si chiuderà con investimenti superiori di oltre il 10% al volume registrato nel 2015, con la conferma dell'interesse per il nostro mercato da parte degli investitori stranieri, ma anche con il ritorno di quelli nazionali, e con compravendite residenziali in crescita del 20% (segno di una solida fiducia nel comparto, anche e soprattutto da parte dei piccoli risparmiatori).

La compressione dei rendimenti proseguita per tutto il 2016 è anche sintomo di una fiducia nel nostro mercato. Il ritorno a politiche di bilancio espansive potrebbe aiutare la ripresa del commercio internazionale ma contemporaneamente sta aumentando il rischio "protezionismo". L'insicurezza mina la fiducia di imprese e famiglie e induce a rinviare i progetti di investimento. Gli investitori stranieri si confermano come i principali player del mercato ricercando oltre a immobili core situati in "prime locations", limitati in termini numerici, anche immobili value added e opportunistici e portafogli di NPL. Ritorna ad essere consistente l'interesse anche per gli sviluppi. Gli acquirenti stranieri sono in buona parte grandi REIT alla ricerca di redditività. L'attuale mancanza di prodotto di qualità o di valore limitato (inferiore ai 100 mln di euro) può essere colmata grazie ad investitori che operano con ottiche di medio-lungo periodo. Si identificano nuove asset class con rendimenti apprezzabili che contribuiscono a spostare l'attenzione anche su prodotti non core. Ci si attende un crescente interesse per i settori del senior housing, dell'healthcare, degli hotel, oltre che delle tradizionali high street.

La creazione di nuovo prodotto Grade A o Leed Gold ci permette di posizionarci sul mercato internazionale.

### **Effetto Brexit**

Le conseguenze del referendum sulla Brexit si sono scarsamente percepite sia nel Regno Unito che nell'Europa continentale. Gli effetti di lungo periodo sono difficilmente pronosticabili. Lo scenario che si è aperto con la Brexit è del tutto nuovo e imprevedibile. Come ha detto Mario Draghi, tutto dipenderà dalla durata del periodo di incertezza e dalla forma che prenderà l'accordo finale tra Londra e UE, accordo che non si conoscerà prima di fine 2018. Il clima di incertezza che avvolge l'economia britannica potrebbe portare molte imprese finanziarie attualmente localizzate nella City of London a spostarsi e gli investimenti stranieri destinati ad essere dirottati altrove, come a Dublino, Francoforte o Parigi. Milano può ambire ad attirare almeno una parte delle società o delle filiali che dovranno lasciare Londra una volta che la Brexit verrà attuata. Milano fa da anni parte del London Stock



Exchange ed ora anche la Borsa di Francoforte si è unita al gruppo. Essere parte di un grande gruppo può portare benefici alle imprese italiane che intendono quotarsi in Borsa ed essere un volano per gli investimenti.

**Volume di  
investimenti in  
Italia**

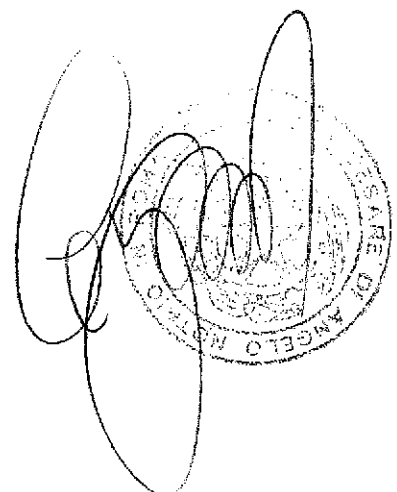
Nel 2015 gli investimenti nel RE italiano hanno superato gli 8.000 milioni di euro (+55% rispetto al 2014), di cui il 54% ha riguardato Milano grazie alle 3 transazioni più importanti dell'anno: l'investimento del Qatar Investment Authority nel progetto di Porta Nuova per € 900 milioni, l'acquisto di Allianz della Torre Isozaki per € 367 milioni e la vendita di Palazzo Broggi in Piazza Cordusio a Fosun per € 345 milioni. Il mercato italiano ha raccolto circa l'8% del totale degli investimenti in RE dell'Europa occidentale (totale pari a 95,6 mld di euro). Gli investitori stranieri continueranno ad essere i principali player del mercato non ricercando esclusivamente immobili core, molto limitati in termini numerici, ma rivolgendosi anche ad immobili value added e NPL. Si conferma la mancanza di prodotto di qualità, gli investitori, soprattutto asiatici, sono frenati anche dalla mancanza di immobili di valore superiore ai 100 mln di euro.

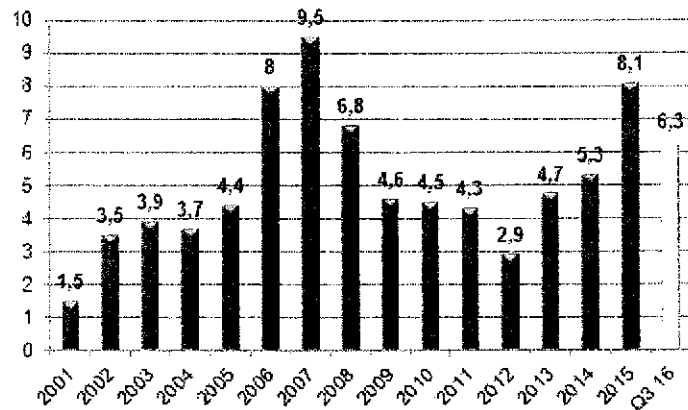
Nel periodo gennaio-settembre 2016 il volume degli investimenti ammonta a 6,3 miliardi di euro, registrando una variazione tendenziale positiva del 10,5%. Nel medesimo periodo il numero delle transazioni segna un delta positivo pari a 38 operazioni. A livello di distribuzione geografica si osserva che il 59,9% degli investimenti è ubicato nel Nord Italia, il 32,1% nel Centro Italia e l'8% nel Sud.

Gli investimenti totali del III trimestre 2016 sono risultati pari a 1,7 mld di euro (+17% rispetto allo stesso periodo del 2015). Nel III trimestre 2016 il capitale nazionale è tornato dopo molti trimestri a superare la quota di cross-border (49%); nel Q2 2016 gli investimenti stranieri avevano pesato per il 79%. Il mercato italiano continua quindi ad essere nelle mire degli investitori stranieri ma anche quelli nazionali stanno tornando ad effettuare operazioni.

*Antonio Caporale*

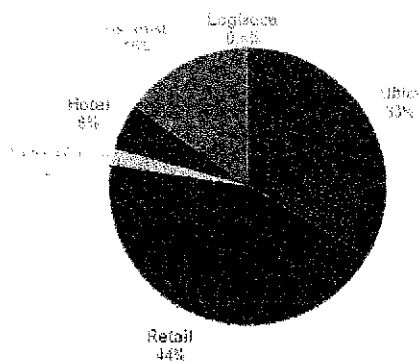
Italia (mld €)



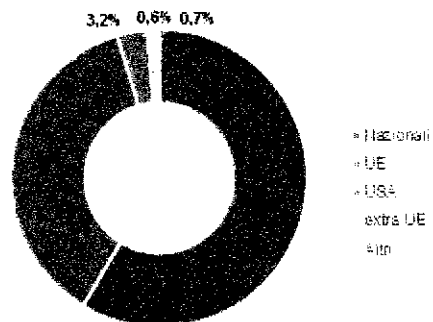


Fonte: elaborazioni REAG R&D su dati JLL

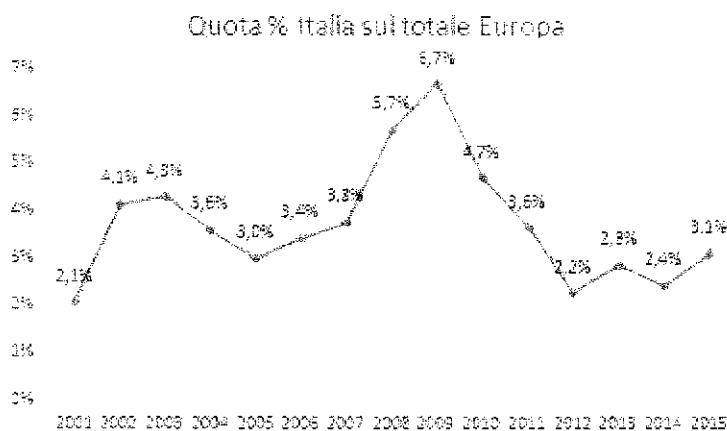
**Volume transato per asset class**



**Tipologie investitori (Q3)**



Fonte: elaborazioni REAG R&D su fonti varie



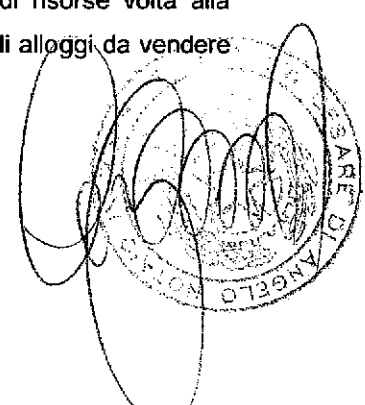
Fonte: elaborazioni REAG R&D

**Il Piano di  
Cassa  
Depositi e  
Prestiti 2016-  
2020**

Il CdA della Cassa depositi e prestiti ha dato il via libera al piano industriale 2016-2020 che prevede 160 miliardi in cinque anni per la crescita del Paese. Inoltre, grazie allo status di Istituto nazionale di promozione, la CDP sarà in grado di attrarre altri 100 miliardi, fondi nazionali ed esteri, pubblici e privati. Complessivamente si tratta di un piano che mobiliterà 265 miliardi con lo scopo di:

- colmare il gap infrastrutturale del Paese, il piano prevede di mobilitare risorse per 24 miliardi di euro (+23% rispetto ai cinque anni precedenti) per la realizzazione di reti fisiche e digitali, nodi infrastrutturali strategici come porti ed aeroporti e l'ammodernamento delle infrastrutture esistenti
- sostenere imprese e start-up: il piano mobilita a sostegno delle imprese 117 miliardi di euro (+73% rispetto a quanto fatto nel quinquennio precedente) e prevede un intervento a supporto di tutte le fasi del ciclo di vita delle aziende (venture capital, innovazione e sviluppo, internazionalizzazione e rilancio, adesione a piattaforme di cofinanziamento o di stimolo allo sviluppo della partnership pubblico-privata, rafforzamento dell'export, operazioni di ristrutturazione aziendale)
- Si è registrato un nuovo slancio dell'attività di finanziamento delle iniziative di housing sociale da parte della CDP dopo che è stato innalzato il plafond di finanziamento dal 40% all'attuale 80% sul valore complessivo dell'operazione. In particolare è aumentata l'allocazione di risorse volta alla realizzazione di alloggi in locazione, a scapito della quota di alloggi da vendere sul libero mercato.

*Handwritten signature: Daniele Capozzoli*



### Misure finanziarie a sostegno dell'acquisto di abitazioni

Soggetto promotore	Strumento	Fondo	Destinatari	Beneficiari	Caratteristiche
CDP	Plafond per sostenere erogazione mutui a famiglie	2 mld €	Banche	Giovani coppie, nuclei con disabilità, famiglie numerose	Mutuo a condizioni agevolate con minor costo di <i>funding</i> per banche
CDP	Acquisto obbligazioni bancarie garantite ( <i>covered bonds</i> ) e titoli cartolarizzati	3 mld €		Banche	

#### **Legge di Stabilità 2017 Misure a sostegno del mercato immobiliare**

Le agevolazioni per gli immobili previste nella nuova finanziaria:

- confermati per il 2017 il bonus per le ristrutturazioni al 50% e quello per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (dentro le ristrutturazioni), sempre al 50%. Per tutto l'anno prossimo resterà in vigore anche il "bonus mobili" per le giovani coppie (almeno uno dei due deve essere sotto i 35 anni);
- è stato confermato l'Ecobonus, con un orizzonte temporale che ora arriva fino al 2021. La norma prevede la detrazione del 65% del costo, fino a 40.000 euro per appartamento. Per i condomini, la percentuale sale al 70% se gli interventi riguardano l'involucro dell'edificio e al 75% se viene comprovato con certificazione il miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva. La detrazione viene spalmata su dieci anni;
- Sul fronte dell'edilizia pubblica, inoltre, nella legge di Bilancio ci sono i progetti per la riqualificazione delle periferie. Sono in tutto 120 e valgono 2,1 miliardi (dei quali 1,6 arriveranno dal fondo sviluppo e coesione). Sono confermati 7 miliardi in 7 anni per far fronte al dissesto idrogeologico;
- Ha un orizzonte di recupero su cinque anni il "Sismabonus", a partire dal 50%, ma potrà arrivare fino all'85% per i condomini, all'80% per abitazioni singole, se gli interventi di miglioramento saranno tali da salire di 2 classi di rischio, secondo le linee guida che metterà a punto il Ministero delle Infrastrutture. Se si sale di

una classe, invece, si potrà recuperare il 75% della spesa (il 70 per abitazioni singole). Anche in questo caso l'agevolazione è "stabilizzata" fino al 2021, per entrambe le tipologie di immobile. Il tetto di spesa è di 96.000 euro per ciascun anno. Il "sismabonus" è esteso anche alle seconde case e alle attività produttive che si trovano nelle zone sismiche 1 e 2 (ad alta pericolosità), ma anche nella zona 3.

### **Regioni e Piano Casa**

In mancanza di una normativa strutturata a livello nazionale, le Regioni procedono a rinnovare e prolungare, anno dopo anno, le misure per il rilancio dell'edilizia attraverso incentivi all'ampliamento volumetrico e alla demolizione e ricostruzione degli edifici. Nate per essere norme a tempo, molte Regioni le prorogano periodicamente, mentre altre hanno deciso di renderle strutturali, in alcuni casi gli Enti hanno scelto di farle decadere.

La situazione attuale vede il rinnovo annuale per Sardegna e Puglia, estensione sino al 2018 per Marche, Sicilia, Toscana, Calabria e Veneto. Senza scadenza in Liguria, Umbria, Valle d'Aosta.

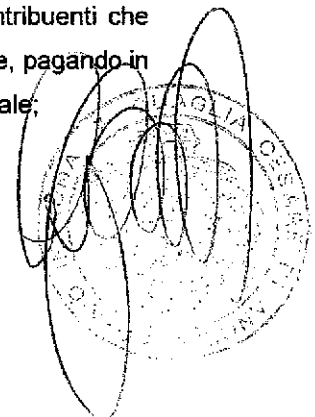
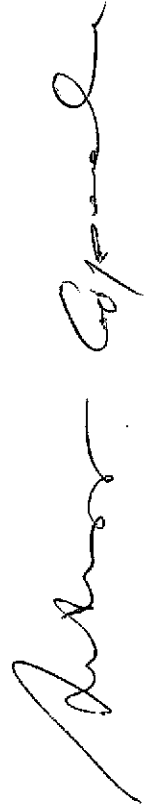
### **Bonus prima casa 2017**

Per il 2017 sono state confermate importanti agevolazioni sulla prima casa tra cui la possibilità di usufruire di una riduzione dell'Iva, del credito d'imposta e di detrazioni Irpef. Le agevolazioni del bonus prima casa si applicano per acquisti effettuati da imprese, e da privati, ma anche per acquisti su successioni e donazioni.

Potranno usufruire del bonus prima casa 2017 anche coloro che risultano, al momento dell'acquisto di nuova proprietà immobiliare, già possessori di un'abitazione, ma nel rispetto di precisi vincoli stabiliti per legge, tra cui la vendita dell'immobile precedentemente posseduto entro 18 mesi dal nuovo acquisto. Il bonus prima casa 2017 può essere richiesto per le abitazioni che non rientrino nelle categorie catastali A7, A8, A9, ovvero le case di lusso.

I benefici in sintesi:

- Riduzione dell'Iva dal 21% al 4%: è rivolto ai contribuenti che acquistano casa direttamente dall'impresa costruttrice, pagando in misura fissa 200 euro per imposta ipotecaria e catastale;



- Acquisti per successioni o donazioni: si applicano imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, ovvero 200 euro;
- Imposta di registro al 2%: per gli acquisti da privati è prevista la riduzione dell'imposta di registro. In base a quanto stabilito, il bonus prima casa 2017 per acquisti da privati permetterà di pagare l'imposta in oggetto sul valore catastale dell'immobile, sulla base del principio prezzo/valore. Imposta catastale e ipotecaria ammontano in questo caso a 50 euro;
- Detrazione Irpef 19%: per acquisti da agenzie immobiliari è prevista la detrazione Irpef sull'importo erogato dall'agenzia, nel limite di 1.000 euro;
- Credito d'imposta: il bonus prima casa 2017 per i soggetti che vendono e riacquistano casa entro 12 mesi usufruendo delle agevolazioni prevede la possibilità di sottrarre l'imposta da pagare con quella già pagata per l'acquisto della precedente abitazione.

**Decreto legislativo,  
21/04/2016 n° 72, G.U.  
20/05/2016**

La principale novità prevista dal Decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale 20 maggio 2016, n. 117) recante Attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, è l'estensione a 18 mesi di rate mensili non pagate la soglia oltre la quale si ha "inadempimento" da parte del consumatore, da cui consegue la possibilità per la banca di ottenere la restituzione o il trasferimento dell'immobile oggetto di garanzia. Nella stipula del contratto le parti possono convenire, attraverso clausola espressa, che in caso di inadempimento del consumatore la restituzione o il trasferimento del bene dato a garanzia, o dei proventi della vendita del bene stesso, comportino l'estinzione dell'intero debito anche se il valore del bene immobile restituito (o i proventi) sia inferiore al debito residuo. Qualora il valore dell'immobile o i proventi dalla vendita siano invece superiori al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza.

L'ambito di applicazione delle nuove norme è circoscritto a:

- mutui aventi ad oggetto la concessione di credito garantito da ipoteca su un immobile residenziale;

- mutui finalizzati all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato.

### ***Gli investimenti in costruzioni***

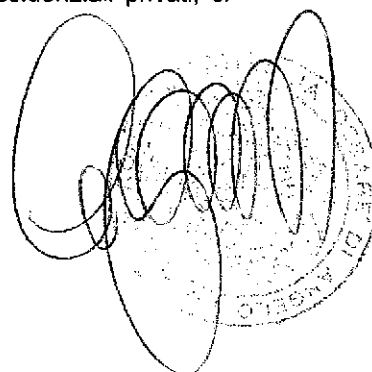
L'aspettativa di ripresa del settore delle costruzioni motivata dall'inversione di tendenza di alcuni indicatori e dalla fiducia in un effettivo rilancio degli investimenti pubblici in infrastrutture, emersa a fine 2015, non si è consolidata nella prima parte del 2016.

L'Ance nell'Osservatorio congiunturale sul settore delle costruzioni di dicembre 2015 scorso, aveva previsto una crescita degli investimenti in costruzioni nel 2016 dell'1,0% in termini reali, dopo otto anni di crisi che ha ridotto il livello degli investimenti in costruzioni del 34,9%. L'inversione di segno era guidata principalmente da una stima di crescita dei livelli di attività del comparto dei lavori pubblici nell'intorno del 6% su base annua. Tale trend era stato elaborando considerando le potenzialità derivanti dalla cancellazione del patto di stabilità interno e dall'applicazione della clausola di flessibilità per gli investimenti pubblici (0,3% del Pil, pari circa 5 miliardi di euro) di fatto non attuabile. La nuova stima ridimensiona a +0,4% in termini reali (+1,4% in valori correnti) la crescita in opere pubbliche. In questo contesto lo scenario formulato dall'Ance prevede che il 2016 si chiuda con un aumento tendenziale degli investimenti in costruzioni dello 0,3% in termini reali (+1,3% in valori correnti). Si tratta di un segnale del tutto insufficiente a creare condizioni di effettiva ripresa.

L'Ance stima per gli investimenti in nuova edilizia residenziale un'ulteriore diminuzione nel 2016 del 3,4% rispetto al 2015 legata al proseguimento del significativo calo dei permessi di costruire. Nel 2016 gli investimenti nella riqualificazione del patrimonio abitativo hanno rappresentato il 37% del valore degli investimenti in costruzioni, è l'unico comparto che mostra una tenuta dei livelli produttivi.

Nel 2017 è previsto un ulteriore rallentamento della potenzialità di sviluppo delle costruzioni.

Relativamente agli investimenti del recupero abitativo si prevede un calo dello 0,2% rispetto al 2016; per la nuova edilizia abitativa la flessione risulta del 3%, mentre per gli investimenti non residenziali privati, si stima un lieve aumento dello 0,2%.



### Investimenti in costruzioni in Italia

	2015 (mln €)	2013	2014	2015*	2016 (*)	2017 (*)	2008- 2016*
<b>COSTRUZIONI</b>	125.348	-7,5%	-5,2%	-1,0%	0,3%	-1,2%	-34,7%
<b>Abitazioni</b>	66.772	-3,3%	-4,2%	-1,9%	0,2%	--1,1%	-27,6%
• nuove	21.038	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-3,4%	-3,0%	-62,4%
• manutenzioni straordinarie	45.734	2,9%	1,5%	0,5%	1,9%	-0,2%	21,3%
<b>Non residenziali</b>	58.576	-11,7%	-6,3%	0,1%	0,3%	-1,4%	-41,2%
• private	34.053	-13,4%	-7,1%	-1,2%	0,2%	0,2%	-36,6%
• pubbliche	24.523	-9,3%	-5,1%	1,9%	0,4%	-3,6%	-46,9%

(\*) Stima ANCE Rapporto congiunturale Luglio 2016

Fonte: ANCE

#### **Andamento compravendite**

Secondo dati dell'Agenzia delle Entrate il 2015 si è chiuso con circa 444.600 compravendite di immobili residenziali (+6,5% vs 2014) e con 44.300 transazioni di immobili non residenziali (-0,1% vs 2014).

Tra gennaio e settembre 2016 il numero complessivo di NTN è di poco inferiore alle 418.000 unità, segnando una variazione tendenziale positiva pari al 20%.

Il segmento residenziale nei comuni capoluogo registra una crescita che sfiora del 16,4% rispetto allo stesso trimestre del 2015; anche nei comuni non capoluogo si rileva, nel medesimo periodo, un aumento tendenziale significativo pari al 17,9%.

Focalizzando l'attenzione sulle 8 principali città italiane<sup>1</sup> si rileva un aumento medio pari al 15%.

Il mercato immobiliare residenziale di Milano prosegue il trend positivo con un ulteriore aumento tendenziale del 23,9% nel III trimestre del 2016. Segnali particolarmente positivi arrivano da Genova con un aumento del 25% del numero di abitazioni compravendute. Seguono Bologna (+21,5%), Torino (+20,4%), Firenze (+13,3%), Roma (+8,9%), Palermo (+5,8%) e Napoli (+2,4%).

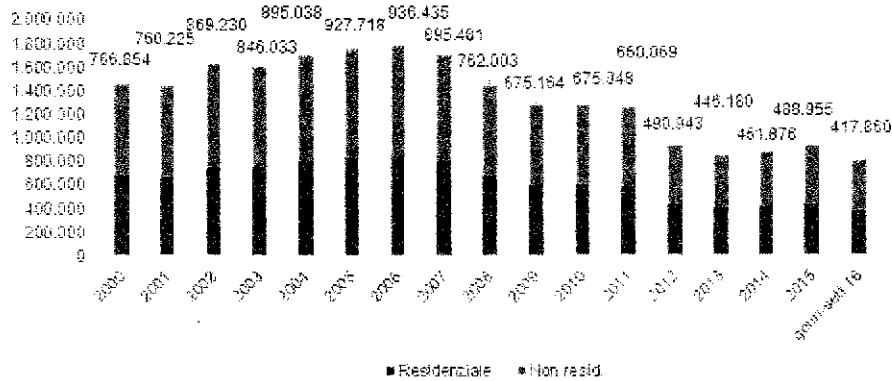
Nel III semestre 2016 anche nel comparto non residenziale si rilevano risultati positivi: +23,3%. Il settore del terziario (uffici ed istituti di credito) con +31,1% ha registrato la variazione positiva maggiore, seguono gli

<sup>1</sup> L'Agenzia del Territorio si riferisce a Bologna, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino



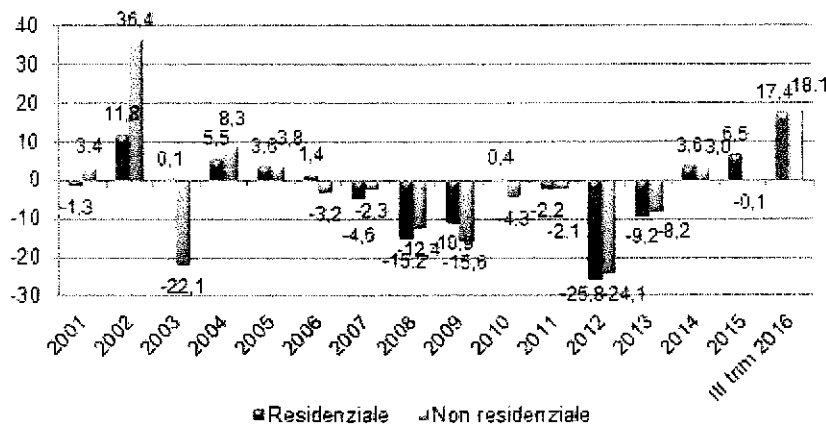
immobili a destinazione produttiva (capannoni ed industrie) con +24,5% ed il segmento commerciale (negozi e laboratori, edifici commerciali ed alberghi), che arriva quasi a raddoppiare il risultato positivo registrato nel trimestre precedente (+12,9%).

### Numero di compravendite di immobili in Italia



Fonte: elaborazioni REAG R&D su dati Agenzia delle Entrate

### Variazione tendenziale annua nel numero di compravendite di immobili (%)



Fonte: elaborazioni REAG R&D su dati Agenzia delle Entrate

*Handwritten signature*

*Handwritten signature and circular stamp*

## I prezzi

Nel corso del 2016 è proseguito il trend di stabilizzazione delle quotazioni già osservato nel 2015. Si riscontrano lievi flessioni ma è evidente un allentamento del ritmo di decrescita rispetto ai periodi precedenti.

I decrementi medi dei prezzi, su base annua, per le abitazioni usate si attestano all'1,2%, per il segmento terziario al 2,4%, per il commerciale all'1,6%.

Nel 2017 si attende una stabilizzazione dei valori delle quotazioni delle abitazioni con timidi segnali di ripresa nelle principali città capoluogo. Per il segmento terziario e commerciale si consoliderà la tendenza alla stabilizzazione.

## Residenziale

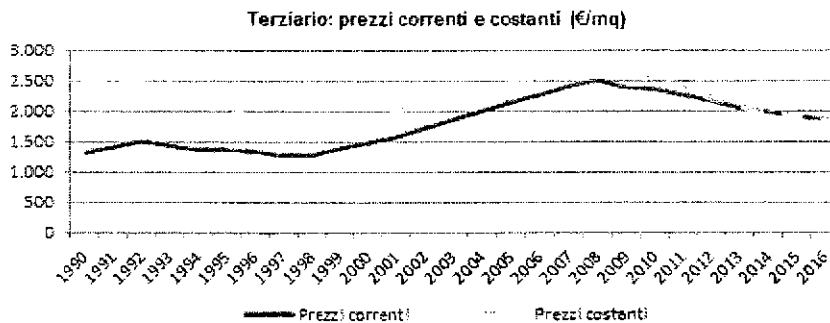
Nel corso del 2016 si sono registrati decrementi in termini reali dei prezzi medi delle abitazioni per il settimo anno consecutivo e pari all'1,2% (2015: -2%); in termini nominali i valori hanno registrato flessioni del tutto simili per via dell'effetto dell'inflazione tendente allo zero. Dal 2010 i prezzi del comparto residenziale si sono contratti del 22,8% in termini reali.



Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su fonti varie

## Terziario

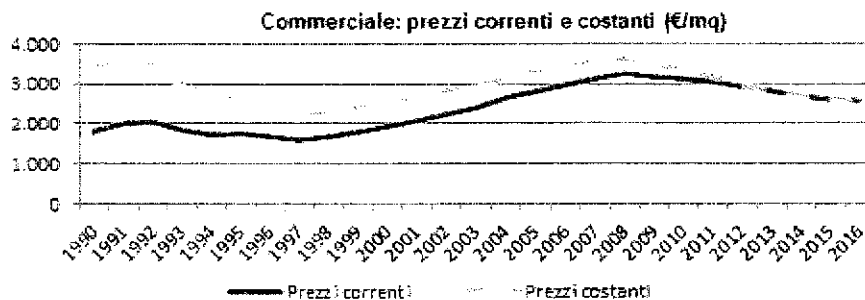
Nel corso del 2016 si sono registrati decrementi in termini reali dei prezzi medi per spazi terziari pari al 2,4% (2015: -3,1%); come osservato per il segmento residenziale le contrazioni dei prezzi nominali sono del tutto simili per effetto dell'inflazione pressoché nullo. Dal 2010 i prezzi del comparto terziario si sono contratti del 26,3% in termini reali.



Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su fonti varie

**Commerciale**

Nel corso del 2016 si sono registrati decrementi in termini reali dei prezzi medi per spazi commerciali pari all'1,6% (2015: -2,2%), mentre in termini nominali i valori si sono contratti dell'1,6% (2015: -2,2%). Dal 2010 i prezzi del comparto residenziale si sono contratti del 22,8% in termini reali.



Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su fonti varie

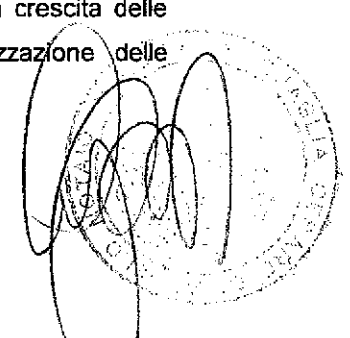
**Il fatturato**

Dalla combinazione dell'andamento di compravendite e prezzi, si rileva il dato sul fatturato del settore. Nel 2015 si è osservata una crescita complessiva del 5,3% su base annua che si compone di un incremento del 5,5% in corrispondenza del segmento residenziale e del 3,9% per i segmenti non residenziali.

Nonostante il risultato positivo dell'ultimo anno, il fatturato residenziale rispetto al 2007 risulta inferiore del 42,5%; si rileva una riduzione più marcata in corrispondenza degli immobili non residenziali che perdono il 53,4%.

Le aspettative per il 2016 sono di un consolidamento della crescita per quanto riguarda il settore abitativo, imputabile ad una crescita delle transazioni, a fronte di una tendenza alla stabilizzazione delle

*Prof. Dr. Ing. G. Rossi*



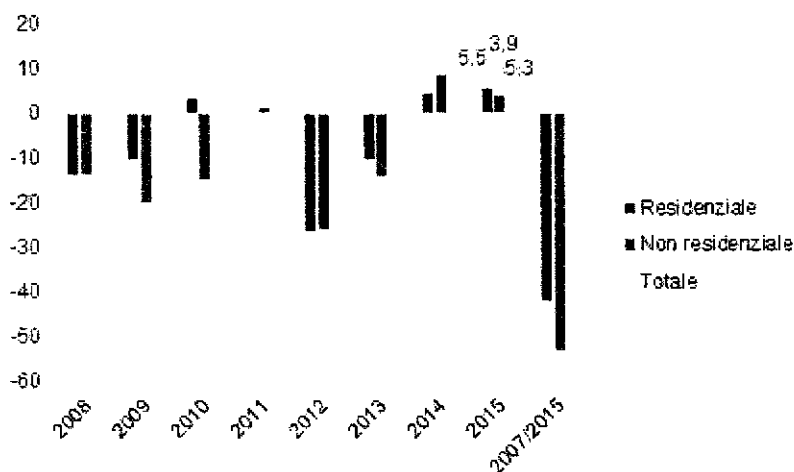
quotazioni. Spostandosi ai comparti non residenziali, si attende una crescita tuttavia a ritmi più cauti rispetto al comparto residenziale.

#### Il fatturato del mercato immobiliare (miliardi di Euro)

Segmento	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Residenziale	132	114	102	105	105	77	69	72	76
Non residenziale	29	25	20	17	19	14	12	13	14
Totale	161	139	122	122	124	91	81	85	87

Fonte: elaborazioni e stime REAG R&D su dati Agenzia delle Entrate

#### Il fatturato del mercato immobiliare (variazioni % annue)



Fonte: elaborazioni e stime REAG R&D su dati Agenzia delle Entrate

#### Direttive

In data 23 dicembre 2016 sul sito della Banca d'Italia è stato pubblicato il Provvedimento che modifica il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015 per effetto del recepimento della direttiva 2014/91/UE ("UCITS V"). È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 4 gennaio 2017 con vigenza decorrente dal 5 gennaio il Provvedimento di Bankit 23 dicembre 2016, che recepisce, pressoché integralmente, le osservazioni e proposte di modifica di specifico interesse per l'operatività dei gestori di FIA immobiliari elaborate da Assoimmobiliare il 12 settembre 2016 in risposta alla consultazione avviata il 14 luglio 2016. In merito alle tempistiche per l'adeguamento dei regolamenti è stato previsto un regime transitorio (cfr. art. 8 del

Provvedimento della Banca d'Italia 23 dicembre 2016) che prevede che le SGR si adeguino entro il 28 febbraio 2017 alle disposizioni aventi ad oggetto:

- i. l'obbligo di indicare nel regolamento degli OICR il costo sostenuto per il calcolo del valore della quota (cfr. Titolo V, Capitolo I, Sezione II, paragrafo 3.3.1.1.);
- ii. l'obbligo di indicare nel regolamento dei FIA immobiliari il metodo degli impegni per il calcolo della leva finanziaria (cfr. Titolo V, Capitolo II, Sezione II, paragrafo 6.2.1);
- iii. l'obbligo di adeguare le convenzioni in essere con il depositario al nuovo regime normativo (cfr. Titolo VIII). In deroga a quanto previsto in via generale dalla disciplina in materia di esternalizzazione la comunicazione preventiva ex art. 50, comma 3, del Regolamento congiunto Banca d'Italia-Consob non è dovuta. Le SGR devono comunicare, entro il 31 marzo 2017, l'avvenuto adeguamento delle convenzioni in essere con i soggetti che svolgono l'incarico di depositario degli OICR gestiti.

La direttiva 2011/61/UE (nota come AIFMD) relativa ai gestori di fondi di investimento alternativi è stata recepita nell'ordinamento italiano senza particolari difficoltà. I problemi maggiori derivano dai numerosi fondi in scadenza proprio in corrispondenza della crisi del mercato immobiliare. Molte SGR hanno deciso di prolungare la durata dei fondi immobiliari, come previsto dal Decreto competitività del 2014 (possibilità di prolungare di ulteriori 2 anni la durata massima del veicolo oltre i normali periodi di proroga o grazia).

Ad ottobre 2016 il Consiglio di Amministrazione di Fabbrica Immobiliare ha deliberato una proroga di 3 anni della durata del Fondo Socrate che verrà liquidato nel 2020 invece che nel 2018. Nel corso del I semestre 2016 i fondi retail hanno dismesso immobili per un controvalore pari a circa 140 milioni di euro, la quota di alienazioni per l'intero 2016 si attesta a 250 milioni.

### **Il patrimonio gestito**

I fondi immobiliari si confermano quale strumento vincente nel mercato dell'industria immobiliare. Si stima che nel 2016 il patrimonio immobiliare netto dei fondi immobiliari italiani raggiungerà quota 47,8 miliardi di euro

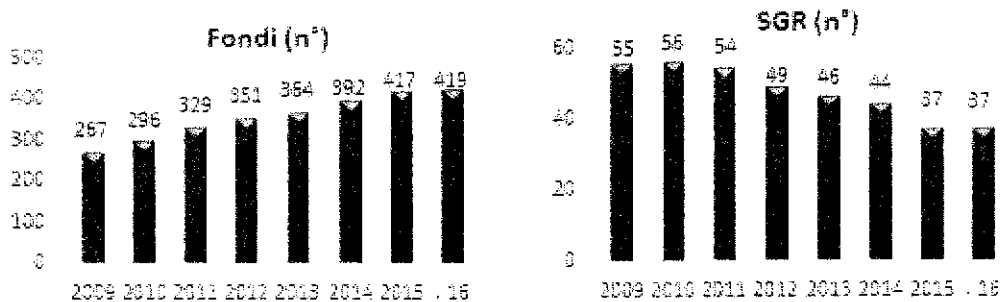


(patrimonio immobiliare pari a 53 miliardi, +1,7% vs 2015), in crescita di 4,6 punti percentuali rispetto al 2015. Per il 2017 è atteso un incremento pari al 3%. Le prime 5 società di gestione del risparmio (SGR) raccolgono il 49,3% dell'Asset under management, mentre le prime 10 SGR coprono il 71%.

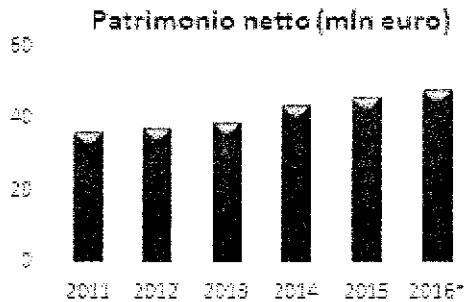
Il numero dei fondi attivi è aumentato di 2 unità raggiungendo quota 419 al I semestre 2016, di questi 393 sono fondi riservati e 26 sono di tipo retail. Il 91% del patrimonio è detenuto da fondi riservati.

Al 30 giugno 2016 il numero delle SGR attive non ha segnato variazioni rispetto a fine 2015 attestandosi a 37. Nonostante il costante aumento dei fondi si assiste a processi di fusioni di SGR, il picco raggiunto negli anni passati è stato di 56. Nel corso del 2017 potrebbero verificarsi ulteriori fusioni delle SGR con conseguente riduzione del numero. La concentrazione delle SGR consente di ottimizzare i costi e avere player nazionali in grado di garantire una maggior competitività e stabilità sul mercato europeo.

Nel corso del 2016 si è constatato un rafforzamento delle piattaforme di investimento paneuropee, si prevede un consolidamento di tale trend nel corso del 2017 sostenuto da un crescente confronto con gli investitori globali.



Fonte: elaborazioni e stime REAG R&D su dati Banca d'Italia



\*stima

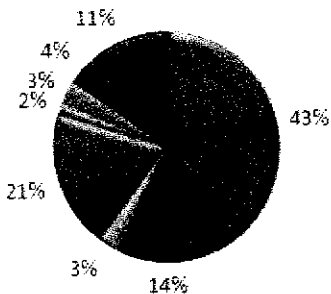
Fonte: elaborazione REAG R&D su dati Scenari Immobiliari

*Autografo*

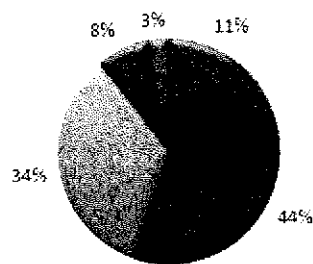
**Asset allocation**

La destinazione d'uso prevalente è costituita dagli uffici (43%) seguita da quella commerciale (14,3%). Nel corso degli ultimi 6 mesi sono gradualmente cresciute le quote destinate al settore residenziale, commerciale e industriale a sfavore del terziario.

Asset allocation funzionale (30/06/2016)



Asset allocation geografica (30/06/2016)



- Uffici
- Commerciale
- Residenziale
- Terziario
- Industriale
- Altre
- Altri Paesi
- Italia

Fonte: elaborazioni e stime REAG R&D su dati Assogestioni

Al 30 giugno 2016 l'industria del settore immobiliare italiano ha registrato una capitalizzazione in Borsa (esclusi i fondi riservati per i quali non è prevista la quotazione in Borsa) pari a 4,6 miliardi di euro, performance pressoché allineata a quella di fine 2015.

**L'attività di dismissione**

Nel I semestre 2016 l'attività di dismissione dei veicoli retail ha riguardato asset per complessivi circa 250 milioni di euro, somma

*Autografo*

irrisoria se paragonata ai 4 miliardi che dovranno essere alienati entro il 2021.

Anno	n° fondi retail in scadenza	immobili e diritti reali (mln di €)
2016	3	250
2017	7	979
2018	5	684
2019	5	1.201
2020	2	434
2021	1	289
<b>Tot.</b>	<b>23</b>	<b>3.837</b>

Fonte: elaborazioni e stime REAG R&D su dati Banca d'Italia

**Società di  
Investimento  
Immobiliare quotata  
SIIQ**

Le SIIQ rappresentano il 10% del patrimonio immobiliare finanziarizzato italiano. Nonostante alcune innovazioni normative introdotte dal decreto Sblocca Italia, volte a migliorare l'appetibilità dello strumento SIIQ, il modello italiano fatica a consolidarsi.

Le due SIIQ italiane affermate, IGD e Beni Stabili, sono connotate da una forte specializzazione, rispettivamente nel comparto retail e nel settore direzionale e questa è la loro forza sul mercato. In maggio è stata costituita Coima RES, la prima SIIQ che si quota sulla base della nuova normativa, che ha reso più semplice la quotazione, più flessibile l'attività operativa e ha uniformato il trattamento fiscale rendendo le società italiane più attrattive e competitive nel contesto internazionale.

**NAV  
(Net Asset Value)**

Nel III trimestre 2016 i fondi immobiliari quotati segnalano una riduzione dello sconto sul NAV<sup>2</sup> rispetto allo stesso periodo del 2015, attestandosi 37,7% (42% nel 2015).

**News**

Dicembre 2016 - Savills Investment Management SGR ha lanciato il Fondo Innovazione Salute, orientato ad investimenti nel settore sanitario-assistenziale e, in particolare, nel segmento delle case di riposo, rivolgendosi principalmente a investitori istituzionali. Al momento del lancio, la Cooperativa Sociale Coopselios (primario operatore attivo

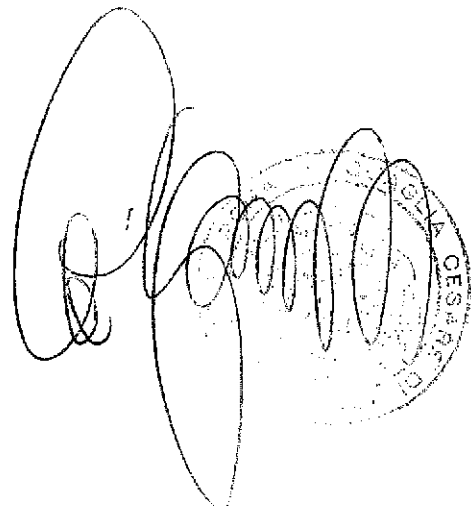
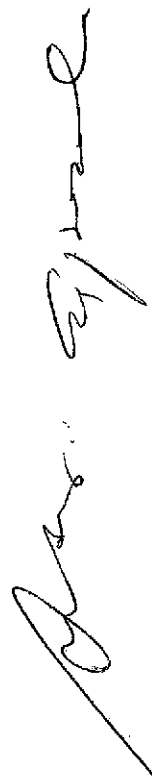
<sup>2</sup> Lo sconto sul NAV esprime la differenza tra il valore netto contabile di una quota risultante dal bilancio ed il prezzo della stessa quota negoziata presso il mercato borsistico.



nel settore socio-sanitario, assistenziale e educativo), ha conferito le prime strutture RSA al nuovo fondo, mantenendone la disponibilità mediante la sottoscrizione di un contratto di locazione della durata di 24 anni.

Ottobre - Dicembre 2016 – IDeA FIMIT nella seconda parte dell'anno ha costituito numerosi nuovi fondi, tra cui: Diamond Italian Properties, è stato interamente sottoscritto da Poste Vita per 150 milioni di euro e si focalizza su investimenti in immobili long term core e core plus; Go Italia I per complessivi 200 milioni e sottoscritto nella totalità dal fondo di private equity americano GreenOak, focalizzato sui segmenti della logistica, uffici, industriale e commerciale; Alveare sottoscritto dal Fondo pensione complementare per il personale dell'ex Gruppo Banca Popolare di Novara, ha come target 165 milioni di euro e si dedica ad asset di prestigio a prevalente destinazione d'uso residenziale; Fondo Yielding, un nuovo fondo immobiliare riservato a investitori istituzionali. Si tratta di un portafoglio immobiliare del valore di 500milioni di euro. Si tratta di un'operazione di sale & leaseback immobiliare dove entrano a far parte del patrimonio del fondo 26 immobili a destinazione uffici e filiali della banca, prevalentemente situati nel centro-nord Italia, tra i quali spiccano alcuni palazzi cielo-terra a Roma, Milano, Treviso, Bologna, Ancona.

Novembre 2016 - Nel mese di novembre 2016 beni Stabili ha costituito la maggior Sicaf italiana conferendo tutto il portafoglio affittato a Telecom Italia. Il portafoglio conta 145 immobili con valore complessivo pari a 1.540 milioni di euro (perizia giugno 2016), il rendimento netto del pacchetto si attesta al 5,8%; la scadenza media dei contratti di locazione è stata prolungata di 9 anni. Beni Stabili detiene il 60% della Sicaf, mentre l'istituto Credit Agricole e Edf Invest acquisiranno il 20% ciascuna.



## Il mercato immobiliare terziario in Italia

### Overview

Il mercato immobiliare degli uffici è tra quelli che maggiormente hanno sofferto il protrarsi della congiuntura economica negativa, tuttavia si conferma essere quello in cui si effettuano più investimenti e operazioni. I segnali di una possibile fine della crisi e il crescente interesse degli investitori internazionali per il mercato immobiliare italiano toccano anche questo settore. I principali indicatori, quali fatturato e metri quadrati compravenduti, indicano una buona ripresa del mercato nel 2016 ma su volumi molto inferiori rispetto a quanto realizzato negli anni precedenti la crisi.

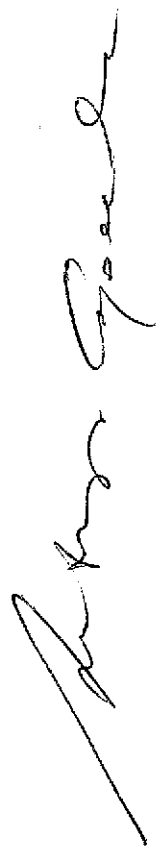
Gli investitori ricercano prodotti core, vale a dire edifici di classe A, con tenant di elevato standing, ben localizzati, con canoni contenuti e per i quali si aspettano un incremento nei prossimi anni. A Milano si trovano uffici di classe A ben localizzati, condizioni che lo rendono il mercato italiano più liquido, mentre Roma perde posizioni rimanendo troppo legata al settore pubblico. Nel mercato della Capitale, la realizzazione di nuovo prodotto potrebbe attirare nuove tipologie di tenant e favorire uno sviluppo simile a quello di Milano il cui skyline compete con quello delle maggiori città europee. Poche altre città italiane risultano attraenti per i grandi investitori come Fondi e REIT.

La scarsa offerta di immobili core sposta l'interesse degli investitori che operano con ottiche di medio-lungo periodo su immobili value-added e opportunistici: la riqualificazione di questi edifici contribuisce all'aumento dell'offerta di immobili in classe A e alla contrazione del vacancy per asset che altrimenti non avrebbero mercato. La creazione di nuovo prodotto GRADE A o LEED GOLD ci permette di posizionarci sul mercato internazionale. Ritorna ad essere consistente l'interesse anche per gli sviluppi. La attuale mancanza di prodotto di qualità o di valore limitato (inferiore ai 100 mln di euro) può essere colmata grazie ad investitori che operano con ottiche di medio-lungo periodo.

Continua la tendenza delle società a procedere con piani di razionalizzazione e ottimizzazione degli spazi di lavoro, laddove la scelta ricade sempre di più su edifici in classe energetica elevata al fine di contenere i costi di gestione.

**Volumi di compravendita (NTN)**

Nel 2015 il mercato immobiliare terziario si è chiuso con un numero di compravendite pari a 8.662 unità, in flessione dell'1,7% rispetto al 2014. Osservando la distribuzione delle compravendite per macro aree geografiche, emerge un calo piuttosto significativo nelle aree del Nord Est e del Sud e una ripresa nel Centro e nelle Isole. La decrescita mostra un mercato degli uffici ancora in grandi difficoltà, riflesso di un'economia in lenta ripresa e di un mercato in profondo cambiamento.



**Numero di compravendite di immobili terziari e variazione % annua per aree**

Area	NTN 2015	Var. % NTN 2015/14	Quota NTN per Area	IMI
Nord Ovest	3.065	0,6%	35,4%	1,54%
Nord Est	2.051	-8,3%	23,7%	1,38%
Centro	1.841	8,4%	21,3%	1,34%
Sud	1.130	-12,8%	13,0%	1,06%
Isole	575	8,7%	6,6%	1,08%
ITALIA	8.662	-1,7%	100,0%	1,34%

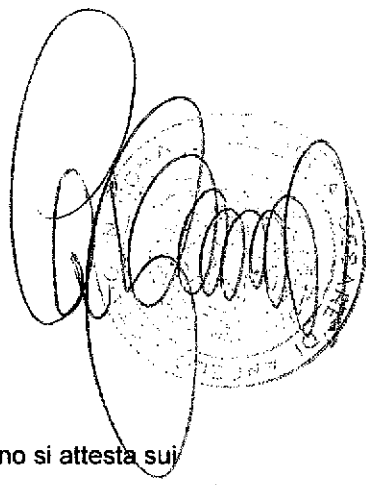
Fonte: Agenzia delle Entrate

**Gennaio-settembre 2016 - Compravendite**

Nei primi 9 mesi del 2016 il numero delle compravendite relative al segmento terziario è pari a 6.941, +15,5% rispetto allo stesso periodo del 2015. Analizzando il dato per macro aree geografiche, emerge che il Nord ha registrato la *performance* migliore con una crescita che supera il 17%, seguito dal Centro (14,3%); anche nella macro-area Sud e Isole si è registrato un incremento a doppia cifra.

Area	NTN gen-set 2016	Var. % NTN gen-set 16/gen-set 15	Quota NTN per Area
Nord	4.175	17,7%	60,1%
Centro	1.409	14,3%	20,3%
Sud e Isole	1.355	10,2%	19,5%
ITALIA	6.941	15,5%	100,0%

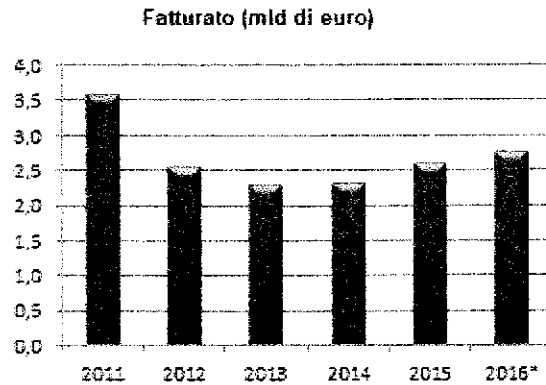
Fonte: elaborazioni REAG R&D Dept. su Agenzia dell'Entrate



**Fatturato**

Nel 2015 il fatturato del mercato immobiliare terziario italiano si attesta sui 2,6 miliardi di euro, in crescita del 12,3% rispetto a quanto registrato nel

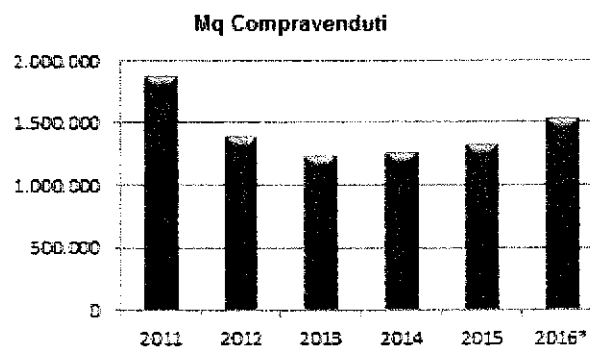
2014 (2,3 mld). Per il 2016 si stima che il fatturato si attesti attorno a 2,7 miliardi di euro.



Fonte: elaborazioni e stime (\*) REAG R&D Dept. su dati Agenzia dell'Entrate

**Metri quadrati compravenduti**

Nel 2015 i metri quadrati di spazi terziari compravenduti sono stati pari a circa 1.327.000 mq (+5,8% rispetto al 2014). Per il 2016 si stima che i metri quadrati compravenduti possano stabilizzarsi attorno a 1,5 milioni di mq.



Fonte: elaborazioni e stime (\*) REAG R&D Dept. su dati Agenzia dell'Entrate

**Prezzi e canoni**

Nel 2015 e nel 2016 i prezzi hanno proseguito il *trend* negativo in atto dal 2008, arrivando a perdere circa il 25% in valori nominali e circa il 32% in termini reali; lo stesso trend è stato seguito dai canoni di locazione.

I canoni medi nei centri urbani di medie/grandi dimensioni a livello nazionale, variano tra 200 e 350 euro/mq/anno, mentre nelle zone meno appetibili ci si attesta mediamente tra 70 e 120 euro/mq/anno. I prezzi medi sono compresi tra i 3.000-7.000 €/mq delle grandi città e i 1.000-3.000 €/mq dei centri minori.

### Uffici – variazioni prezzi medi di compravendita

Var % prezzi 2016/2015			
CITTA	CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA
BARI	-2,9%	-1,8%	-2,1%
BOLOGNA	-2,7%	-1,8%	-1,4%
FIRENZE	-1,5%	-2,2%	-2,0%
MILANO	-0,5%	-0,3%	-1,8%
NAPOLI	-3,1%	-1,8%	-2,1%
ROMA	-1,3%	-3,4%	-2,8%
TORINO	-3,4%	-0,9%	-2,9%
VENEZIA (Laguna)	-1,1%	-2,1%	-2,6%
<b>MEDIA</b>	<b>-2,1%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-2,2%</b>

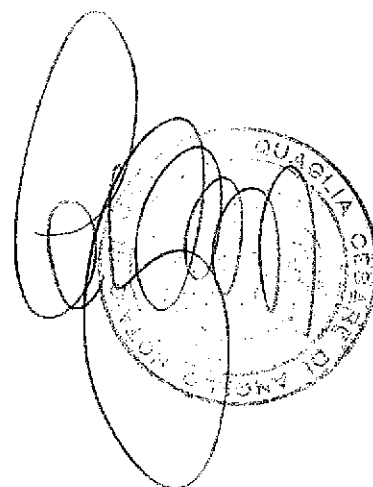
Fonte: elaborazioni REAG R&D Dept.

### Uffici – variazioni canoni medi di locazione

Var % canoni 2016/2015			
CITTA	CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA
BARI	-2,2%	-2,7%	-2,2%
BOLOGNA	-0,5%	-1,0%	-3,4%
FIRENZE	-0,9%	-0,9%	-1,1%
MILANO	-1,1%	-0,2%	-1,7%
NAPOLI	-2,3%	-1,1%	-1,4%
ROMA	-1,6%	-1,3%	-1,2%
TORINO	0,0%	-1,4%	-1,6%
VENEZIA (Laguna)	-1,1%	-2,5%	-2,3%
<b>MEDIA</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-1,9%</b>

Fonte: elaborazioni REAG R&D Dept.

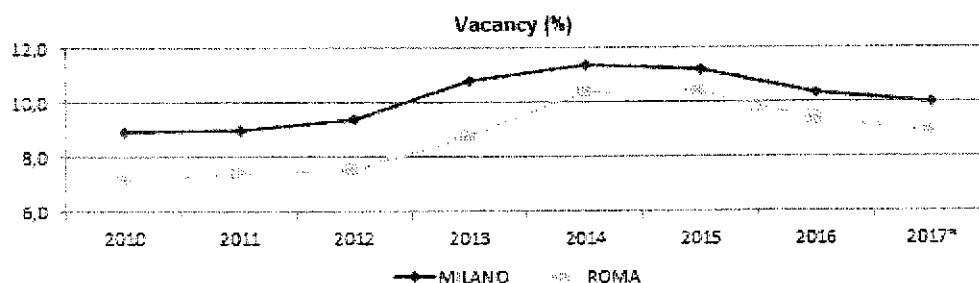
*Handwritten signature*



### Vacancy

La tipologia più richiesta è quella di uffici in classe A, pertanto le difficoltà maggiori sono relative all'assorbimento degli uffici di classificazione minore, soprattutto C. La dismissione di spazi di scarsa qualità, a fronte del trasferimento di società in nuove strutture più efficienti, ha generato un

surplus di offerta di immobili non più funzionali per i quali sono necessari scenari di valorizzazione al fine di renderne possibile un riutilizzo. Tale processo ha portato inevitabilmente ad un aumento del tasso di *vacancy*. Gli immobili nuovi in classe A o B non sempre hanno incontrato la domanda in termini di canoni di locazione richiesti ma oggi assistiamo ad una contrazione del tasso di *vacancy* per la categoria più elevata. Per il 2017 si attende una riduzione del tasso di *vacancy* che a Milano si attesterebbe al 10% e a Roma al 9% grazie ad una lenta ripresa del mercato subordinata al consolidamento del *trend* economico nazionale e all'interesse degli investitori internazionali per il nostro mercato.

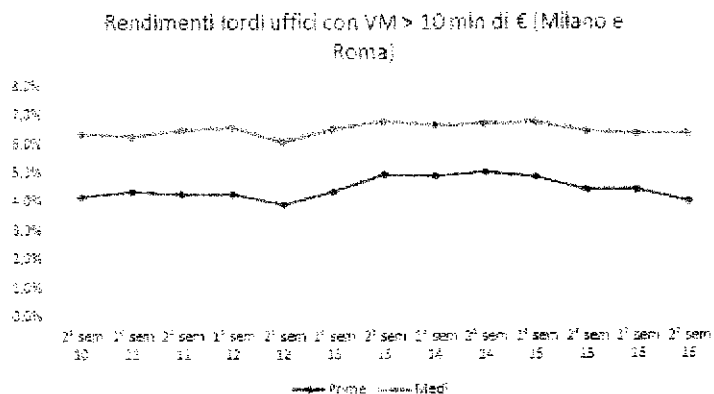


Fonte: elaborazioni REAG R&D Dept.

### Rendimenti

I rendimenti lordi si attestano sul 4,0/6,5% per posizioni centrali e semicentrali, mentre salgono al 5,5-8,5% per zone periferiche.

I rendimenti degli uffici *prime* sia a Milano che a Roma stanno gradualmente scendendo. La flessione degli *yield* vale per tutte le localizzazioni ed in particolar modo per il prodotto di qualità ben localizzato. Il crescente interesse degli investitori per il mercato italiano e la competizione per accaparrarsi asset di qualità potrebbe portare ad un'ulteriore compressione degli *yields*.



Fonte: elaborazioni REAG R&D Dept.

**Principali  
transazioni  
direzionali**

Di seguito riportiamo le principali transazioni avvenute negli ultimi 12 mesi.

DESCRIZIONE	CITTA'	INDIRIZZO	NUMERO	DATA	ACQUIRENTI	VENUTORE
Portafoglio Intesa Sanpaolo	varia		500	dic-16	IdEA Fimif SGR, Gruppo Assicurativo Postevita, Gruppo Generali	Intesa Sanpaolo
Porta Nuova Bonnet	Milano	Via Bonnet	140	dic-16	CCIMA RES	-
Palazzo Banco di Roma	Milano	Via Delle Poste Piazza Edison	220	dic-16	Hines Italy	REAM SGR
Cortile della Seta	Milano	Via Mosca 33	80	dic-16	Savills Investment Management	UBI Banca
Portafoglio Residuo Fondo Portafolio Immobiliare	varia		51	nov-16	Castello SGR	Bne Paribas REIM Sgr pA
	Roma	Via del Corso	80	ago-16	CCIMA SGR	Edoardo Sattler
Sede Ncm Roma	Roma	Via Quattro Fontane, 151	50	ago-16	Gimaldi Group	
	Milano	Via della Chiesa 2	120	lug-16	AXA IM - Real Assets	
Light Building	Milano	Via Angelo Scarsellini, 14	58	lug-16	Beni Stabili SpA SIQ	Hines Italia SGR
Sede Sole 24 Ore e PwC	Milano	Via Monte Rosa 91	220	lug-16	AXA Group	Torre SGR SpA, Partners Group
	Milano	Piazza Cordusio 2	130	giu-16	Hines Italy	Sorgente Group
Palazzo Aliveri	Milano	Via Broletto 22	50	giu-16	Hines Italy	Fimif Investments SGR
	Milano	Via Primalicchio 155-159	64	mag-16	Amundi RE Italia SGR, CA Vita	n.d.
Kilometro Rosso	Bergamo	Via Stezzano 37	53	mag-16	CDRUM Asset Management	Torre SGR SpA
La Grande Bellezza (portafoglio)	Roma		225	mar-16	Morgan Stanley, Gruppo Assicurativo Postevita, Gruppo Zurich	UniCredit Banca
MAC 567	Milano	Via Macciacchini	115	mar-16	Deka Immobilien Investment	Doughty Hanson & Co Srl
	Milano	Via Dante, 16	55	mar-16	Hines, Bayerische Versorgungskammer (BVK)	Finanziaria Immobiliare d'Este srl
Time Building	Milano	Via F. Filzi, 29	64	mer-16	Invesco Real Estate	Fabio Filzi Srl
	Roma	Via di Tor Pagnotta	50	gen-16	Telecom Italia S.p.A.	Beni Stabili SpA SIQ
Palazzo Terzani	Milano	Via Meravigli, 95	97	gen-16	CCIMA SGR, State Oil Fund of the Republic of Azerbaijan	Techholding SpA
MG22	Milano	Via Melchiorre Gioia, 22	71	gen-16	CCIMA SGR	Investire SGR SpA

Fonte: Elaborazioni REAG R&D Dept. su fonti varie

**Previsioni**

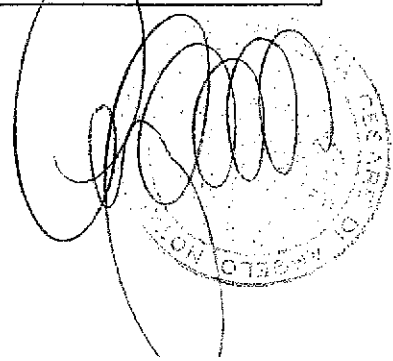
Nel 2017 i prezzi degli uffici dovrebbero variare mediamente del -1%. Solo a partire dal 2018 è prevista una stabilizzazione.

Per quanto riguarda gli scambi, dopo la ripresa del 2016, si attendono 2 anni di consolidamento.

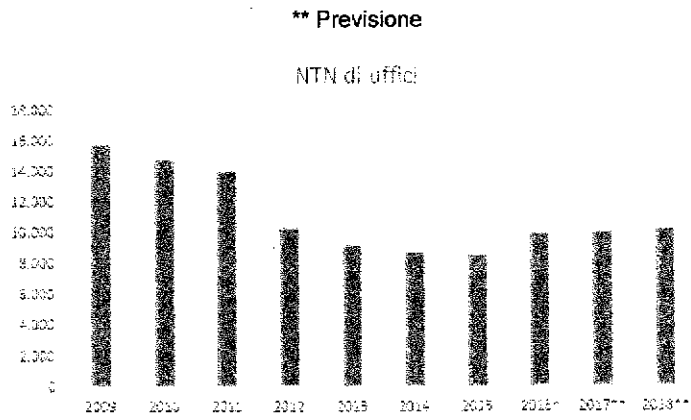
		STIMA		PREVISIONE	
		2015	2016*	2017**	2018**
TERZIARIO	COMPRAVENDITE	-1,7%	15,5%	1,4%	1,3%
	PREZZI	-3,1%	-2,4%	-1,0%	0,0%

Fonte: Elaborazioni REAG R&D Dept.

\* Stima



*Handwritten signature*



Fonte: Elaborazioni REAG R&D Dept.

\* Stima

\*\* Previsione

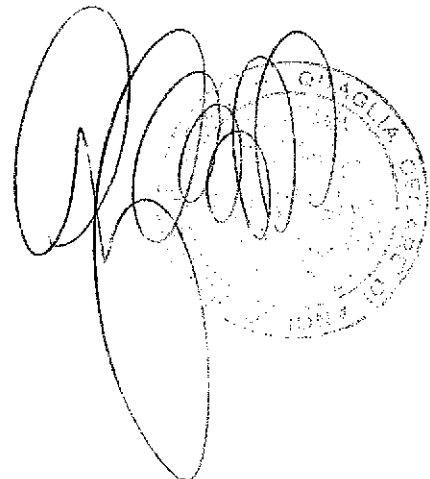


## Il mercato degli immobili commerciali in Italia

### ***La ripresa a singhiozzo***

Le prospettive positive sull'economia italiana che hanno caratterizzato la prima parte dell'anno hanno lasciato il passo ad una visione più pessimistica. Gli ultimi dati delineano un quadro ancora fragile della capacità di spesa delle famiglie italiane, anche se si registra una lieve crescita della produzione manifatturiera. Alcuni indicatori continuano a crescere lievemente, ma con costante lentezza. Il PIL sta chiudendo il 2016 con un +0,8% e per il 2017 è stimato stabile intorno allo 0,9%. Anche i consumi sono cresciuti nel 2016 (1,2%) e nel 2017 si attesteranno allo 0,9%. Tale situazione riflette le politiche di incentivazione portate avanti dal Governo Renzi, le concessioni europee, ma anche la caduta dell'inflazione e del costo del petrolio. L'incertezza generale fa sì che le imprese continuino a rimandare gli investimenti attestandoli al 16,4% del PIL, contro il 20% della Germania, con conseguenze negative in termini di ammodernamento infrastrutturale e tecnologico per il Paese. Il quadro geopolitico internazionale non aiuta ad uscire da questo clima di incertezza che lascia presagire sconvolgimenti anche sull'export con 3,6 mld in meno a causa dalle sole sanzioni verso la Russia. Intanto le famiglie continuano a fronteggiare una difficile situazione economica erodendo i propri risparmi e delineando un quadro di disuguaglianze più simile ai paesi anglosassoni, a causa di sperequazione e mancata redistribuzione della ricchezza.

Formulare una previsione per l'andamento del mercato retail nel 2017 non è impresa facile, specie alla luce dei recenti sviluppi politici seguiti alla bocciatura referendaria della riforma costituzionale; in un momento di nuova instabilità politica, si può stimare che i mercati finanziari e gli operatori economici non smettano d'investire, confidando nella capacità italiana di superare i momenti di crisi e nella forza attrattiva del nostro territorio e del nostro sistema turistico.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "AGENZIA DI CREDITO" and "CREDITO" and is partially obscured by the signature.

**Segnali positivi  
in quadro di  
incertezza**

I dati del CNCC sui fatturati del 2016, relativi a circa 35.000 punti vendita inseriti all'interno di centri commerciali e monitorati dal CNCC stesso, delineano un andamento altalenante, caratterizzato da una prima parte dell'anno positiva, per poi evidenziare un appiattimento ed infine un dato negativo durante il terzo trimestre.

Il progressivo deterioramento del clima di fiducia, nel recente e perdurante periodo di crisi, oltre alle innovazioni tecnologiche ed alla pervasività dell'uso di internet e degli smart-phone, hanno contribuito a rinnovare profondamente abitudini di consumo e modalità d'acquisto degli italiani.

Nel 2016, secondo dati Istat, la variazione percentuale delle vendite del settore del commercio, relative al solo comparto della grande distribuzione organizzata, ha registrato un +0,8% rispetto al 2015. Questo settore su base nazionale assorbe il 43% delle vendite totali, il 67% di quelle alimentari e il 24% di quelle non alimentari.

Il trend di crescita è maggiormente accentuato grazie alla GDO, mentre i negozi tradizionali presentano un sensibile calo nel comparto alimentare.

Vendite del Commercio (mil. di euro)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Variazione 2015 - 2016
<b>ALIMENTARE</b>	125.559	125.956	125.635	122.814	120.535	122.454	121.974	-0,4%
Negozi tradizionali	45.052	44.735	43.566	42.334	41.020	41.020	40.092	-2,3%
GDO	80.897	81.221	81.667	80.473	79.515	81.204	81.511	0,4%
<b>NON ALIMENTARE</b>	151.833	149.179	144.473	146.226	138.653	141.497	141.172	-0,2%
Negozi Tradizionali	115.438	113.515	109.558	106.362	105.940	107.931	106.816	-0,9%
GDO	36.395	35.664	34.915	33.861	32.713	33.473	33.870	1,2%
<b>TOTALE</b>	277.392	275.135	270.108	269.040	259.188	263.924	263.398	-0,2%
Negozi Tradizionali	160.501	158.250	153.515	148.705	146.960	148.948	147.419	-1,0%
GDO	117.292	116.885	116.592	114.335	112.228	113.198	114.070	0,8%

Fonte: elaborazione REAG R&D Dept. su dati Istat e Osservatorio Nazionale del Commercio

**Canoni**

I canoni dei prime shopping centre si confermano stabili nell'ultima parte dell'anno dopo la crescita nel primo semestre, avvenuta sia a Roma che a Milano. Nelle High-Street, secondo i dati di Cushman&Wakefield, Milano si conferma al terzo posto nella classifica delle location più costose a livello Europeo, con i canoni di punta vicini a 12.500 €/mq per anno, preceduta

solo dagli Champs Elysées e da New Bond Street. Anche Roma, Firenze e Venezia, rientrano all'interno della classifica delle 10 migliori città europee in termini di canoni di locazione, confermando il potere attrattivo delle città italiane, sia nel segmento del lusso, che nel mass-market. La disponibilità estremamente limitata di spazi "prime", sia in termini di *location* che di *standing* degli immobili, fa sì che gli operatori siano disposti a corrispondere canoni elevati pur di assicurarsi le migliori posizioni. Per queste ragioni gli investitori nazionali e internazionali sono maggiormente propensi ad investire nel settore "high-street" italiano.

Canoni "Prime"	canoni (€/mq/anno) dicembre 2016
Centri Commerciali	850-900
Parchi Commerciali	180-200
High Street (Roma, Milano)	6.500-8.500

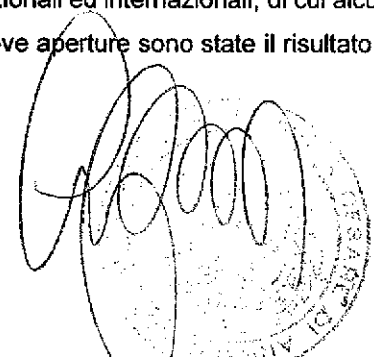
Fonte: elaborazione REAG R&D Dept. su fonti varie

**Sviluppi e Pipeline**

Un segno di forte discontinuità che ha caratterizzato il 2016 rispetto al passato è rappresentato dal numero crescente di sviluppi in atto.

Se negli anni scorsi si parlava di cantieri aperti ma in sostanziale stand-by, nell'ultimo anno sono stati portati a termine ed inaugurati numerosi nuovi centri, pari a poco meno di 300.000 mq di nuova GLA: Il Centro (Arese, MI -Finiper), Elnòs Shopping (Roncadelle, BS - Ikea), Auchan (Bussolengo, VR - Gallerie Commerciali Italia), Scalo Milano (Locate T., MI - Promos), Maremà (Grosseto - IGD). Questi nuovi centri presentano concept di ultima generazione per concezione architettonica, tenant mix (con particolare interesse per food, design, servizi e leisure). La ripresa degli sviluppi è importante per l'economia del Paese, perché vede coinvolti prima di tutto l'edilizia (investimenti superiori ai 150 mln € per ogni nuovo sviluppo), il recupero delle aree dismesse, il finanziamento delle casse comunali, la realizzazione di nuove opere infrastrutturali e l'occupazione.

I principali sviluppi, tutti superiori agli 85.000 mq di GLA, sono stati capaci di attrarre i più importanti operatori nazionali ed internazionali, di cui alcuni debuttanti sul mercato italiano. Le nuove aperture sono state il risultato di



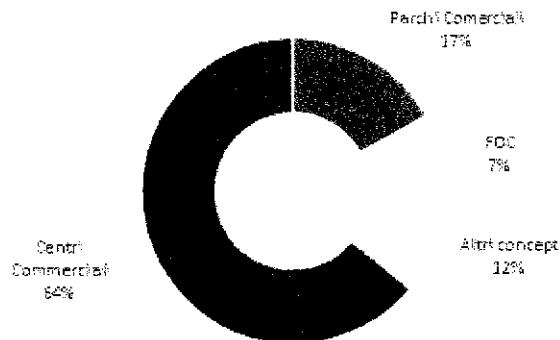
un processo di evoluzione e trasformazione del mercato a livello europeo che ha coinvolto, di conseguenza, anche l'Italia. Questo processo sta portando ad una segmentazione sempre più evidente del prodotto immobiliare dove saranno vincenti, in termini di affluenze, fatturati e quindi canoni e rendimenti sostenibili, gli schemi che avranno la capacità di innovarsi, rispondendo alla continua evoluzione della domanda da parte dei consumatori, con particolare attenzione all'intrattenimento e alla specializzazione dell'offerta.

L'attività di gestione sarà sempre più determinante, se propositiva e attenta alle dinamiche di mercato per cogliere le opportunità di valorizzazione dei centri commerciali.

Le nuove strutture, caratterizzate da un layout moderno e sempre più rivolte a entertainment, integrazione dei servizi e ad un ruolo di attrazione riservato sempre più alla galleria stessa ed alle grandi strutture specializzate, a discapito dei tradizionali ipermercati, si predispongono a raccogliere la sfida di intercettare le nuove preferenze dei consumatori, che sono divenuti più mobili e meno fidelizzati. I vecchi centri commerciali realizzati negli anni '90 divengono obsoleti rispetto alle nuove tendenze, ma d'altro canto sono meglio attrezzati per un riposizionamento sul mercato, essendo spesso situati nelle migliori localizzazioni: se queste strutture sapranno rinnovarsi per offerta commerciale e in termini strutturali, si consolideranno o torneranno a raccogliere consistenti quote di mercato.

Circa 8,1 milioni di mq di nuovi centri commerciali hanno aperto o apriranno in Europa durante il secondo semestre del 2016 e il 2017, con una particolare attenzione all'intrattenimento attraverso il quale gli operatori si propongono di migliorare la 'customer experience'. Nei prossimi anni, si assisterà anche alla realizzazione di parchi commerciali, soprattutto di piccolo formato (GLA < 10.000 mq), ancora poco presenti in Italia in rapporto a realtà europee più mature (Germania, UK, paesi nordici), e che affiancheranno i centri commerciali esistenti creando in sinergia nuovi poli di attrazione.

Volume nuovi sviluppi in costruzione (GLA > 10.000 MQ) in Italia per formato distributivo



Fonte: elaborazione REAG R&D Dept. su fonti CBRE

Nei prossimi due anni (2017/2018) si prevede il perdurare del trend positivo in atto in termini di produzione, con 530.000 mq in costruzione previsti in consegna. I maggiori cantieri aperti sono il Maximo e il Valle Aurelia a Roma. A Verona è in corso di sviluppo il centro commerciale sull'area ex Adige da parte di ECE/CDS. A Milano sembra che siano in procinto di partire i lavori di sbancamento per la realizzazione del Westfield Milan di Segrate (circa 180.000 mq di GLA) previsto in consegna nel 2020. Alcune fonti confermano già prelocata una superficie pari al 43% del totale a brand importanti come Lafayette, Gucci, Coin.

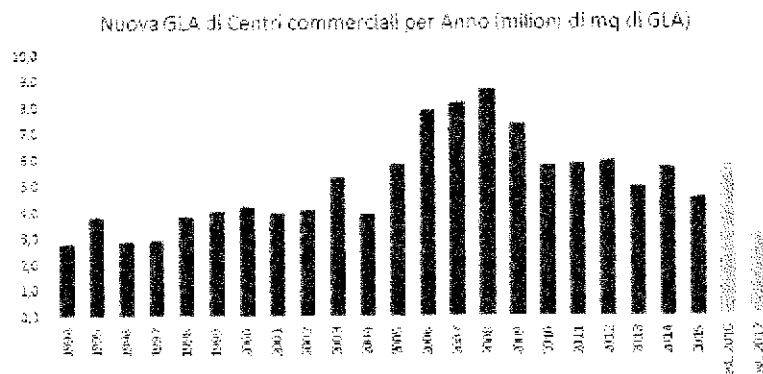
Torino risulta essere la città più attiva nello sviluppo con l'espansione di oltre 25.000 mq del Settimo Cielo, la realizzazione del Parco Commerciale presso l'Auchan di Corso Romania, il parco commerciale di Chivasso ed il completamento del Retail Park "I Viali" a Nichelino, tra gli interventi di maggior rilievo.

**Il mercato dei centri commerciali in Europa**

Il 2016 si è confermato come un anno di crescita per ciò che riguarda i metri quadrati di nuova GLA immessa sul mercato. Nell'ultimo anno sono stati portati a termine in Europa circa 6 milioni di mq di nuovi schemi, portando lo stock totale a 153,6 milioni di mq. La performance dell'ultimo anno non sarà sicuramente raggiunta nel 2017, per il quale si prevede una contrazione di circa il 45%. Non si registrava un

*Handwritten signature and stamp*

ammontare così alto di nuovi schemi sul mercato dal 2009, anno in cui si toccarono i 7,5 milioni di mq di GLA.



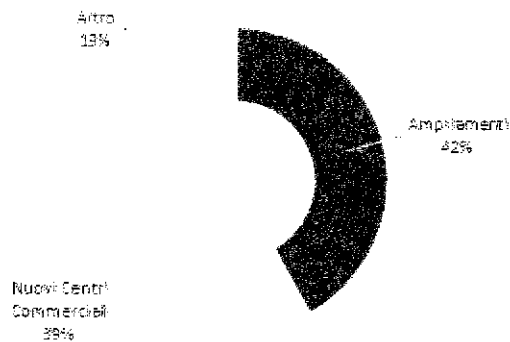
Fonte: elaborazione REAG R&D Dept. su fonti Cushman&Wakefield

Le nuove aperture che stanno interessando l'Europa, vedono l'Italia come uno dei paesi più attivi al quinto posto come superficie di GLA in apertura, dietro alle emergenti Turchia e Russia e non lontana dai volumi di Francia e Polonia. Per ciò che concerne i metri quadrati di GLA esistente, l'Italia conserva la medesima posizione all'interno della classifica continentale, poco distante da Germania e Spagna, ma molto distante da Regno Unito, Francia e Russia, che arrivano a toccare i 18 milioni di mq di GLA complessiva. Il nostro Paese ha una densità di mq di GLA per mille abitanti pari a 229, di poco al di sotto della media europea, che è di 236 mq/ab, ponendola di poco al di sotto di economie in espansione come quella polacca, turca e russa. Ciò lascia presagire ampi margini per investimenti in questo settore anche nel prossimo futuro.

In Italia si conta una GLA complessiva di oltre 16 milioni di mq, corrispondenti a 975 tra Centri commerciali, Retail Park, Factory Outlet e Leisure Centers (fonte CNCC). Attualmente la tipologia "centro commerciale tradizionale" rappresenta circa l'89% della GLA totale e di questa il 94% è di piccole e medie dimensioni. Solo il 6% dell'ammontare complessivo dei centri supera i 40.000 mq mentre gli shopping center di grandi dimensioni (regionali o super-regionali con GLA > 80.000 mq), molto diffusi nel resto del mondo, nella penisola sono solo 11, per una quota inferiore all'1% del totale. In crescita risulta

il numero dei Parchi Commerciali che contano l'8% della GLA complessiva, cercando di avvicinare le performance di paesi come UK e Germania dove sono molto diffusi. I nuovi schemi previsti nei prossimi anni immetteranno sul mercato una GLA di oltre 500.000 mq suddivisi tra nuovi centri, circa il 39%, e espansioni/ammodernamenti di centri esistenti, circa il 42%, come da tendenza consolidata negli ultimi anni.

Progetti in Pipeline - Numero di nuovi centri



Fonte: elaborazione REAG R&D Dept. su fonti CBRE

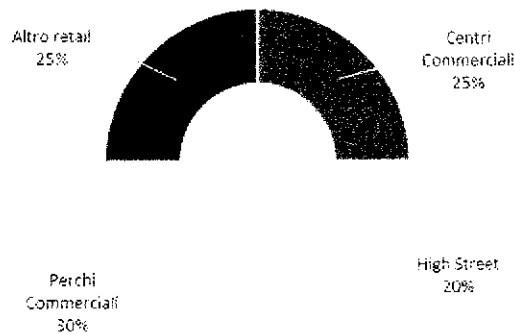
### Investimenti

Nonostante il perdurare della crisi economica, l'investimento in immobiliare a destinazione commerciale in Italia rimane redditizio grazie ad un rischio relativamente basso, una strutturale carenza di prodotto di qualità, al costante interesse straniero, agli ingressi che crescono e ai fatturati che manifestano una significativa capacità di tenuta nonostante la crisi. Ciò spiega la tendenza evidente negli ultimi tre anni ad una contrazione dei rendimenti (yield compression), soprattutto per i prodotti di tipo "prime" e le high street. Proprio la crisi economica, dalla quale sembra che a fatica il nostro Paese stia uscendo, ha di fatto orientato nuovamente l'attenzione dal rendimento alla qualità dell'immobile, alla gestione del centro commerciale e al cliente finale che lo vive.

L'interesse degli investitori è destinato a spostarsi verso bacini con una capacità di spesa medio-alta, anche, ed è questa la novità, verso il mezzogiorno del paese. Nel prossimo futuro continuerà la polarizzazione in termini di trend del valore, canone e appetibilità tra prodotti "prime" e

"top secondary" in bacini d'utenza dominanti e prodotti di non elevato standing in location marginali ed in bacini saturi. Il nostro Paese offre la possibilità di investire in almeno sei città chiave delle macro-regioni Nord e Centro, oltre a Milano e Roma, come Verona, Padova, Venezia, Torino, Bologna e Firenze. Non sono da trascurare anche alcune città interessanti nelle regioni meridionali come Napoli, Palermo, Catania e Bari. Tutte queste città, oltre ad avere una popolazione elevata, possono godere di consistenti flussi turistici e di una capacità di spesa degli abitanti superiore alla media delle macro-regioni di riferimento.

Investimenti Retail per tipo di Format, Q3 2016



Fonte: elaborazione REAG R&D Dept. su fonti CBRE

Il volume totale degli investimenti in immobili commerciali retail in Italia nei primi tre trimestri del 2016 è stato di circa 1,5 mld/€, cioè quasi il doppio rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Si stima che il 2016 chiuderà con un volume transato in immobili retail (comprese le high-street) pari a 2,6 miliardi di Euro, corrispondente ad un incremento del 30% rispetto al 2015. Si osservi che detto importo non comprende la transazione di Grandi Stazioni Retail, venduto a luglio 2016 per oltre 960 milioni di Euro al consorzio Borletti-Antin IP-Icamap.

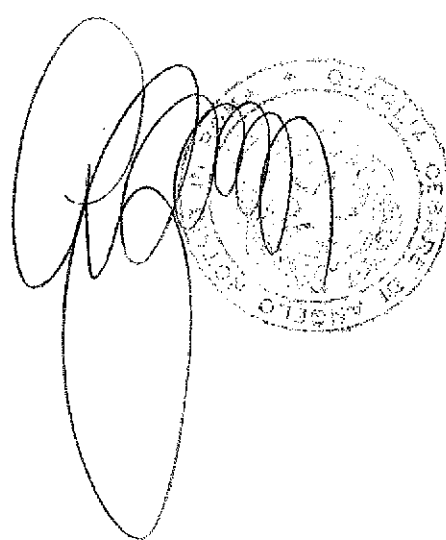


**Il mercato immobiliare retail e le principali transazioni del semestre**

Le principali transazioni e investimenti nel settore per quanto riguarda il semestre del 2016 sono state:

- l'acquisizione della galleria del parco commerciale "prime" "da Vinci Center" a Fiumicino (Roma) conclusa nel III trimestre da parte di M&G Real Estate, per una cifra di 208 milioni di Euro;
- l'acquisizione da parte della SGR Coima del centro commerciale "Le Vele" di Desenzano, rilevato da Garda SGR. L'acquisizione rientra in un piano di investimenti ed ammonta a 57,5 milioni;
- la società CBRE Global investors ha acquisito dal fondo tedesco Schroders Italian Property Found II il performante Centro Commerciale "La Mongolfiera" di Surbo (LE) per € 61.000.000 circa. L'operazione rientra in un piano generale di investimenti nei centri secondari di fascia alta;
- la creazione del Fondo Mercury, caratterizzato da un portafoglio prevalentemente composto da supermercati Conad, nel quale Cattolica Assicurazioni ha investito il 51% delle quote.

*Handwritten signature*



DATA	DESCRIZIONE	VALORE	VALORE	VALORE	VALORE	VALORE	VALORE
01/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
02/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
03/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
04/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
05/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
06/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
07/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
08/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
09/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
10/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
11/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
12/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
13/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
14/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
15/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
16/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
17/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
18/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
19/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
20/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
21/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
22/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
23/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
24/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
25/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
26/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
27/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
28/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
29/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
30/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
31/01/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
01/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
02/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
03/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
04/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
05/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
06/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
07/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
08/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
09/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
10/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
11/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
12/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
13/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
14/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
15/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
16/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
17/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
18/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
19/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
20/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
21/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
22/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
23/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
24/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
25/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
26/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
27/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
28/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
29/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
30/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
31/02/17	REAG	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000

Fonte: elaborazione REAG R&D Dept. su fonti varie

### I rendimenti netti<sup>3</sup>

Anche in questo semestre si consolidano valori locativi elevati, già registrati nei periodi precedenti, nelle "prime high-street" nazionali e sostenuti dalla richiesta dei retailer. La domanda di investimento per questa *asset class* rimane molto forte ed anche in futuro dovrebbe presentare lo stesso andamento. Il consolidato interesse degli investitori stranieri è rivolto verso i centri commerciali "prime", o i secondari di fascia alta, che rappresentano una quota inferiore al 10% circa degli shopping center italiani. La scarsità del prodotto determina l'aumento della domanda che sta portando ad una ulteriore yield compression stimabile su base semestrale nell'ordine di 25-50 bps.

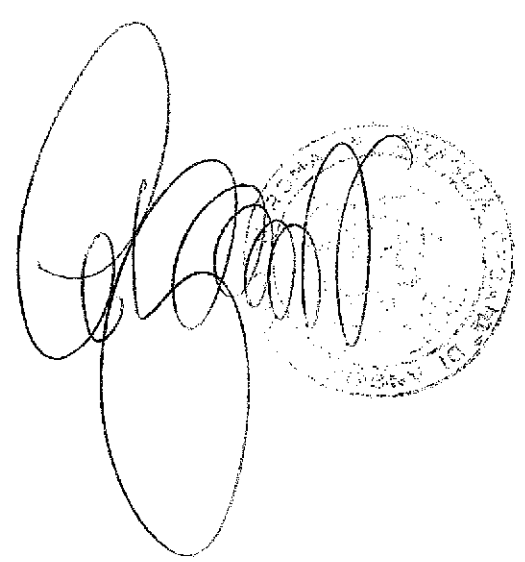
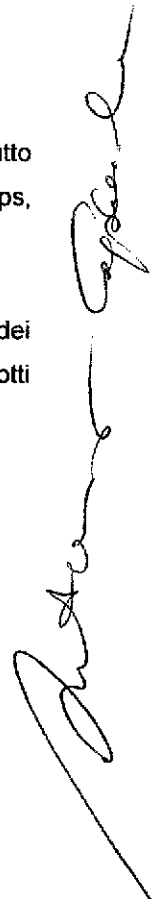
<sup>3</sup>I rendimenti netti di mercato sono da computarsi quale rapporto tra il canone di locazione annuo complessivo di mercato, al netto dei costi operativi immobiliari (ad esempio: management fee, IMU/TASI, assicurazione, accantonamento per manutenzioni straordinarie, imposta di registro, ...) ed il Valore di Mercato stesso.

Più in generale, da quanto è stato possibile osservare, nel corso di tutto il 2016 i net yields sono apparsi in contrazione, nell'ordine di 25 - 75 bps, con punte fino a 100 bps per i retail park di tipo "prime".

Di seguito una tabella sintetica di riepilogo del più probabile range dei rendimenti netti di mercato per le più diffuse tipologie di prodotti immobiliari retail:

Rendimenti netti di mercato	% dicembre 2016
Centri Commerciali Prime	4,50 - 6,00
Centri Commerciali Secondary	5,75 - 7,25
Retail Park	5,25 - 7,00
Factory Outlet Center	6,00 - 8,00
High street (Milano - Roma)	3,00 - 4,50

Fonte: elaborazione REAG R&D Dept. su fonti varie





## **AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE**

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni delle proprietà oggetto della presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà saranno fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.

Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.

Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

REAG non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

Se non diversamente indicato nell'incarico, REAG ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.



REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

Se non espressamente indicato altrimenti nella presente offerta, REAG ha presupposto che le proprietà siano conformi al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Il sopralluogo alle proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.



## **CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO**

### **Contratto**

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

### **Cedibilità del contratto e del credito**

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da Reag sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di Reag, denominata qui di seguito Cessionario.

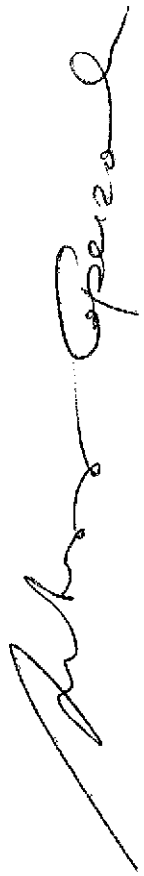
Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di Reag ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

### **Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente**

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG.

Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.



### Comunicazioni

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso caselle vocali, e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

### Corrispettivo

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.

Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

### Riservatezza

REAG si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati, relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, REAG avvertirà prontamente il Cliente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata.

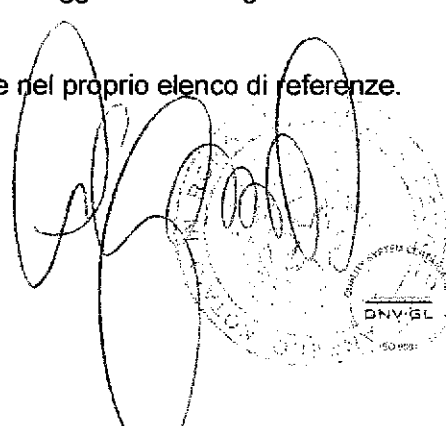
REAG si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196)".

REAG avrà il diritto di mostrare i files e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

- i) esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
- ii) le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano già pubbliche;
- iii) le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.



The block contains a large, stylized handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a circular stamp. The stamp contains the text 'QUALITY SYSTEM CERTIFICATION' around the top edge, 'DNV-GL' in the center, and 'ISO 9001' at the bottom. The signature overlaps the stamp.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG, l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano espressamente contemplati nel contratto e la società di revisione e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Il possesso del rapporto finale – in originale o in copia – non dà dunque il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del rapporto (in particolare, né le conclusioni né la firma o l'identità dei membri di REAG che hanno firmato il rapporto, né l'affiliazione alle organizzazioni professionali dei membri di REAG) può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG. Resta comunque inteso che essendo stata redatta la presente perizia di stima per il conferimento di alcuni beni (immobili, contratti di leasing e cash collateral) ai fini di un aumento di capitale di una società quotata, ai sensi e per gli effetti dell'art.2343 ter c.c., la stessa potrà essere messa a disposizione del pubblico (sul meccanismo di stoccaggio autorizzato, sul sito internet della Società e presso il registro imprese) nel rispetto della vigente normativa.

#### **Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore**

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

#### **Legge applicabile e Foro Competente**

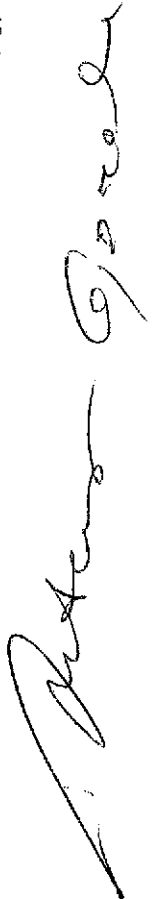
L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

#### **Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento**

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG. Pertanto, a titolo esemplificativo, il Cliente si impegna a tenere indenne e manlevare REAG da qualsivoglia danno, richiesta e/o pretesa di danno, azione legale, spesa (anche di difesa legale) e/o passività in genere.





REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico. La misura massima dell'obbligo di indennizzo ed, in ogni caso del risarcimento, è comunque e sempre, limitata al valore del corrispettivo dell'incarico stabilito a favore di REAG, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone ed alle cose del Cliente, causato dal personale di REAG o da suoi rappresentanti durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti. Mentre si trovava nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si è impegnato a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

#### **Indipendenza delle Parti**

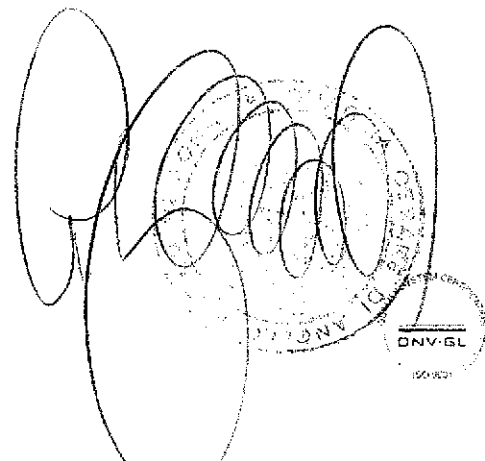
REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

#### **Presupposti e circostanze giuridico - legali**

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

#### **Limitazioni nell'uso del rapporto**

Il rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.



A large, stylized handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text "SOCIETÀ ITALIANA DI INTERMEDIARI" and "SISTEMI CREDITIZI". In the bottom right corner of the stamp, there is a logo for "DNV-GL" and the number "150-001".

### **Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente**

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

### **Assegnazione della proprietà dei documenti**

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

### **Standard professionali**

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicarne l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

### **Oneri esclusi**

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.



DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

*Roberto Geronzi*

### **Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001**

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente.

Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti e controllate direttamente e/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti, transazioni) in paesi sensibili e/o soggetti a sanzioni ed embarghi disposti dalle Nazioni Unite, USA, UE e locali; - di non operare con persone o entità che hanno sede e/o attività nei predetti paesi; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

### **Reclamo**

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo via e-mail all'account [customercare@reaq-dp.com](mailto:customercare@reaq-dp.com)

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

### **Conflitto di interesse**

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

*[Handwritten signature]*

*[Circular stamp: ANTONIO...]*



## ALLEGATO D)

## Regolamento dei Warrant Nova Re SIIQ S.p.A. 2017 - 2020

## Art. 1 Warrant Nova Re SIIQ 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 8 maggio 2017 il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ 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 20.000.000,00 (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 pari ad Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (i) investitori qualificati e/o (ii) 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. in numero in ogni caso inferiore a 150, e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile (nel seguito l'"Aumento per Cassa").

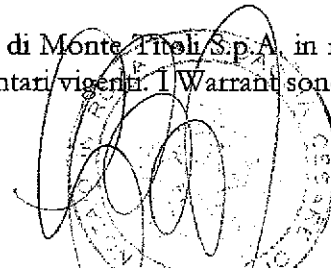
1.2 Nella medesima riunione il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall'Aumento per Cassa, massimo n. 200.000.000 di *warrant* (nel seguito i "Warrant") in ragione di un Warrant ogni nuova 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 rinvenienti dall'Aumento per Cassa (e quindi 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 rinvenienti dall'Aumento per Cassa (e quindi Euro 0,20), 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 (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 rinveniente 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 rinvenienti 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 febbraio, luglio, ottobre e dicembre a partire dal 1° luglio 2018 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 rese disponibili per la negoziazione il giorno di liquidazione successivo al termine dell’ultimo giorno di ciascun Periodo 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 ufficiali "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 ufficiali "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) ad aumenti gratuiti del capitale mediante aumento del valore nominale delle azioni in circolazione, o a riduzioni del valore nominale delle azioni in circolazione, 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;

(iv) ad aumenti gratuiti del capitale mediante assegnazione gratuita di nuove azioni agli Azionisti in proporzione di quelle dai medesimi già possedute, 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;

(v) 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;

(vi) 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.

G. G. G.

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**

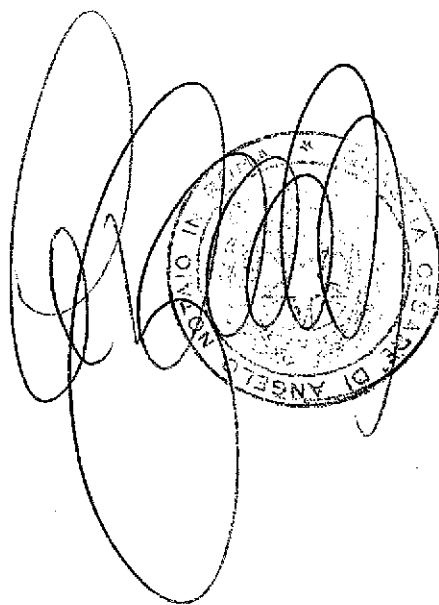
7.1 I Warrant sono regolati dalla legge italiana. Per qualsiasi contestazione relativa ai Warrant ed alle disposizioni del presente Regolamento sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Milano.

#### **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.



**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.".

La Società manterrà la qualifica di SIIQ fino alla definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta applicabile.

**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 straordinaria;
- 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.

Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti commi 5, 6 e 7 troveranno applicazione fino a quando la Società manterrà la qualifica di SIIQ. Venuta meno la qualifica di SIIQ, con conseguente definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta applicabile, tali regole cesseranno di produrre effetto.

**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 sottoscrizio-

ne 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 8 maggio 2017 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 47.471.011,346 (quarantasettemilioni quattrocentosettantunomila undici virgola trecentoquarantasei) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673 (ventitrèmilioni settecentotrentacinquemila cinquecentocinque virgola seicentosettantatré), mediante l'emissione di massime n. 183.640.276 (centottantatrèmilioni seicentoquarantamila duecentosettantasei) 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 duemila cinquecentototantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 - zero virgola dodicimila novecentoventicinque), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 28 agosto 2017, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 del codice civile - 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 REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017:

(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 di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioni

ottomila trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatré);

(b) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 - CAB 3212 - CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 (unmilione cinquecentoventicinquemila seicentoottantasei virgola ottantasei), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076 (cinquemilioni novecentoduemila settantasei);

(c) 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 di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (novemilioni settantasettemila cento virgola tredici), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507 (trentacinquemilioni centoquattordicimila cinquecentosette);

(d) 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 di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilioni cinquecentosettantanovemila ottocentotrenta virgola sessantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497 (settantanove milioni seicentododicimila quattrocentonovantasette);

(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.000,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del 28 febbraio 2017 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 l 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 SIIQ 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 SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003 (ventiquattromilioni duecentonovantaquattromila tré);

2) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamiloni virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (ventimilioni 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 pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) 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., in numero in ogni caso inferiore a 150 (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);

3) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), 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 (2) (e quindi Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo);

4) in conseguenza della precedente delibera (3), 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 (quarantamila milioni virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomila) 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 (2) (e quindi 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;

5) di prevedere l'attribuzione a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), 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 in denaro di cui alla precedente delibera (2) conservate ininterrottamente per 12 (dodici) 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 (2) 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);

6) 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 28 agosto 2017 (duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub (1), nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto (2) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 20.000.000,00 (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 di 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 patrimoniale, 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 ricoprono 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 nor-

mativa 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 percentuale 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 indugio 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 fis-

sandone 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

(IMPRONTA DEL SIGILLO)