

**VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2018 (duemiladiciotto) il giorno 27 (ventisette) del mese di dicembre, alle ore dodici e sette minuti primi.

in Comune di Roma, nel mio Studio in Via in Lucina n. 17, avanti a me Cesare Quaglia, Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

é personalmente comparso

CERVONE Stefano, nato a Roma il giorno 8 aprile 1968, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra il quale interviene nella sua qualità di Consigliere Delegato 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 Roma (RM), Via del Tritone n. 132, capitale sociale Euro 35.536.699,67 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma 00388570426, R.E.A. numero RM-1479336, indirizzo Pec: novarespa@legalmail.it (di seguito per brevità la **"Società"**). Detto componente 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) Esercizio parziale della delega attribuita dall'Assemblea degli Azionisti del 25 luglio 2016 al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile ad aumentare il capitale sociale anche con esclusione del diritto di opzione; conseguente modifica dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;

2) Varie ed eventuali,

e richiede a me Notaio di redigere il relativo verbale.

**REGOLARITA' COSTITUZIONE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Assume la presidenza della riunione, su designazione degli intervenuti, il componente 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 21 dicembre 2018 a mezzo di posta elettronica, nel rispetto delle previsioni dell'art. 17 dello statuto sociale;

b) la presenza dei seguenti membri del consiglio di amministrazione: il Consigliere Delegato nella sua persona ed i Consiglieri Claudio Carserà, Antonietta Fasano, Gian Marco Committeri e Luisa Scovazzo

c) la presenza dei seguenti membri del collegio sindacale:

il Presidente Mandolesi Luigie il Sindaco Effettivo De Mauro

Registrato presso l'Agenzia  
delle Entrate di ROMA 1  
il 27/12/2018  
n° 36468 Serie 1T  
Versati Euro € 356,00

Anna Rita e l'assenza giustificata di Naccarato Giovanni  
d) Antonietta Fasano, Gian Marco Committeri e Luisa Scovazzo per il CdA e Mandolesi e De Mauro per il Collegio Sindacale intervengono al presente consiglio audio collegati 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 dall'Organo Amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari

e/o strategici;

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

**"ART. 5 - Capitale sociale**

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

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

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

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

L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 25 luglio 2016, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l'importo massimo di 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.";

**C)** a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017 di cui al verbale contestuale da me Notaio ricevuto n. 1149/847 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 11 maggio 2017 al numero 13171 serie 1T e dei successivi atti di sottoscrizione e conferimento la delega menzionata alla superiore lettera B) è stata esercitata fino a concorrenza dell'importo complessivo di Euro 70.312.011,34 (settantamilionitrecentododicimilaundici virgola trentaquattro) e precisamente come segue: (i) l'aumento di capitale in natura deliberato in data 8 maggio 2017 è stato interamente eseguito in data 24 agosto 2017 per un ammontare pari ad Euro 47.471.011,34 (quarantasettemilioniquattrocentosettantunmilaundici virgola trentaquattro), comprensivo di sovrapprezzo; (ii) l'aumento di capitale per cassa deliberato in data 8 maggio 2017 è stato parzialmente eseguito in due tranches (in data 24 agosto 2017 e in data 13 ottobre 2017) per un ammontare complessivo pari ad Euro 21.721.000,00 (ventunmillionisettecentoventunmila virgola zerozero), comprensivo di sovrapprezzo; (iii) l'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei warrant deliberato in data 8 maggio 2017, è stato ad oggi parzialmente eseguito per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.120.000,00 (unmilionecentoventimila virgola zero zero), comprensivo di sovrapprezzo.

Di seguito, il Presidente attesta che il Consiglio di Amministrazione, alla conclusione della necessaria istruttoria in ordine all'opportunità di provvedere ad un ulteriore 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 6 dicembre 2018 tempestivamente trasmessa alla Società di Revisione e messa a disposizione del pubblico sin dal giorno 11 dicembre 2018 presso la sede sociale, il sito internet della Società all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e il meccanismo di stoccaggio autorizzato l'Info all'indirizzo [www.linfo.it](http://www.linfo.it), che - a richiesta del comparente - 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 11 dicembre 2018 presso la sede sociale, sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato l'Info:

**(i)** il parere di congruità emesso dalla Società di Revisione RIA GRANT THORNTON S.p.A., con sede in Milano, corso Vercelli n. 40, codice fiscale 02342440399 ai sensi degli articoli 2441, comma 6, c.c. e 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, che - a richiesta del comparente - si allega al presente verbale sotto la lettera **"B"**;

**(ii)** le Valutazioni e le Attestazioni dell'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. redatte ai sensi dell'articolo 2343 ter, comma 2, lettera b) c.c. dalle quali risulta il valore attribuito ai conferimenti; a richiesta del comparente, le Valutazioni dell'esperto indipendente si allegano, in unica fascicolazione, al presente verbale sotto la lettera **"C"**, estratte in copia dal sito internet della società [www.novare.it](http://www.novare.it) nonché dal meccanismo di stoccaggio autorizzato l'Info 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 da liberarsi mediante conferimenti di beni in natura, dettagliati nelle Valutazioni dell'Esperto indipendente, sopra allegate 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. 1.970.804 (unmilionenovecentosettantamilaottocentoquattro) azioni ordinarie, ad un prezzo per azione di Euro 5,48 (cinque virgola quarantotto) per azione comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74 (due virgola settantaquattro), e, quindi, sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (diecimilioniottocentomilacinque virgola novantadue) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinquemilioniquattrocentomiladue virgola novantasei) (di seguito l'**"Aumento di Capitale"**).

Con riguardo all'**Aumento di Capitale**, il Presidente attesta che in data 6 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha acquisito una perizia ex art. 2343-ter del codice civile aggiornata alla data del 30 novembre 2018 relativa agli im-

mobili di seguito indicati (di seguito il "**Portafoglio**"), e conseguentemente ha deliberato di approvare l'accordo di investimento, sottoscritto con le controparti in data 6 dicembre 2018, disciplinando i criteri di determinazione del valore del **Portafoglio**.

In particolare, il Presidente rammenta al Consiglio di Amministrazione che l'**Aumento di Capitale** si inserisce nell'ambito di un'operazione più complessa la quale prevede, tra l'altro, l'acquisizione da parte della **Società** di tre complessi immobiliari a destinazione alberghiera siti nei Comuni di Zola Pedrosa (BO), Verona (VR) e Vicenza (VI) (di seguito gli **Immobili**) in parte, per una quota di comproprietà pari al 53,648% (cinquantatré virgola seicentoquarantotto per cento) per ciascuno degli **Immobili**, mediante compravendita e pagamento del prezzo in danaro per un importo pari a Euro 12.499.994,08 (dodicimilioni quattrocento novantannovecento novantaquattro virgola zero otto) e per la restante parte, per una quota di comproprietà pari al 46,352% (quarantasei virgola trecentocinquanta due per cento) di ciascuno degli **Immobili**, pari ad un valore complessivo di Euro 10.800.005,92 (diecimilioni ottocento mila cinque virgola novantadue), mediante l'**Aumento di Capitale** da liberarsi da parte dei venditori (di seguito nel presente verbale l'"**Operazione**").

Inoltre, il Presidente attesta che l'acquisizione degli **Immobili** è subordinata, tra l'altro, all'ottenimento da parte della Società di Finanziamenti Bancari per un importo almeno pari al corrispettivo in danaro da pagare ai Venditori/Conferenti (Euro 12.499.994,08 (dodicimilioni quattrocento novantannovecento novantaquattro virgola zero otto)).

Il Presidente rammenta che il prezzo di emissione delle azioni è stato determinato dall'organo amministrativo della Società prendendo come riferimento il corrispettivo unitario pari ad Euro 5,48 (cinque virgola quarantotto) offerto per ciascuna azione, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 settembre 2018 nell'ambito dell'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale di azioni proprie per l'acquisizione del quantitativo di azioni proprie finalizzato all'assegnazione delle bonus share ai sottoscrittori dell'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017, che hanno mantenuto senza soluzione di continuità le nuove azioni sottoscritte sino al 24 agosto 2018 (i.e. per i 12 mesi successivi alla data di sottoscrizione).

Rammenta che il corrispettivo così determinato incorpora un premio del 21% (ventuno per cento) rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle azioni ordinarie della Società nel periodo di 6 (sei) mesi anteriori alla data di approvazione della Relazione Illustrativa.

Di seguito, il Presidente rammenta che, come precisato nella

Relazione Illustrativa, l'**Aumento di Capitale** dovrà essere sottoscritto e liberato entro il 30 (trenta) maggio 2019 (duemiladiciannove), salvo proroga da adottarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 c.c.. Inoltre, gli atti di sottoscrizione e conferimento dell'**Aumento di Capitale** saranno sottoposti alle seguenti condizioni sospensive a favore della Società:

**i)** mancato esercizio da parte di uno o più soci che rappresentano, alla data della presente delibera, almeno il ventesimo del capitale sociale, nell'ammontare precedente l'aumento medesimo, entro il termine di trenta giorni dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della presente delibera, della facoltà di richiedere che si proceda, su iniziativa degli amministratori, ad una nuova valutazione ai sensi dell'art. 2343 c.c.;

**ii)** ottenimento da parte della **Società** di Finanziamenti Bancari per un importo almeno pari al corrispettivo in danaro da pagare ai Venditori.

Il Presidente rammenta che l'Accordo di Investimento sottoscritto con Hotel alla Salute S.r.l., Alberghi Internazionali S.r.l. e SHG Hotel Verona S.r.l. prevede espressamente che, qualora i soci della **Società** dovessero esercitare il diritto di cui all'art. 2443, comma 4, c.c. di richiedere che si proceda ad una nuova valutazione degli **Immobili** ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2343 c.c., la **Società** potrà decidere di non finalizzare l'**Operazione** e nessun costo e/o pretesa, per qualsivoglia titolo o ragione, potrà essere richiesto e/o avanzato nei confronti della **Società** dai venditori/conferenti o da altri soggetti anche ai sensi dell'art. 1381 c.c.. In tal caso, ove la **Società** decida di non avvalersi di tale facoltà e di procedere alla valutazione degli **Immobili** ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2343 c.c., l'**Operazione** sarà finalizzata ai valori di cui sopra solo nel caso in cui tali valori risultino "coperti" dalle nuove perizie redatte ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2343 c.c., dovendo, invece, in caso contrario essere realizzata per ciascun singolo immobile ai minori valori "coperti" dalle nuove perizie redatte ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2343 c.c.

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 a liberazione dell'**Aumento di Capitale** 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 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** sopra illustrati dal Presidente, ciascun membro del Consiglio di Amministrazione

DICHIARA

**a)** che il proposto **Aumento di Capitale** prevede il conferimento dei seguenti elementi patrimoniali, analiticamente descritti nelle perizie redatte dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. ai sensi dell'art. 2343-ter c.c. riferite alla data del 30 novembre 2018 (cfr. allegato C al presente verbale) e precisamente:

**(i)** quota di proprietà indivisa in ragione del 46,352% (quarantasei virgola trecentocinquantadue per cento) del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Verona (VR), in via Unità d'Italia n. 346, località San Michele Extra, Strada Statale 11 - Conferente Hotel alla Salute S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tremilioniquattrocentosettantaseimilatrecentonovantasei virgola novantadue), nove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);

**(ii)** quota di proprietà indivisa in ragione del 46,352% (quarantasei virgola trecentocinquantadue per cento) del complesso immobiliare destinato ad albergo, ristorante ed attività commerciali ubicato nel Comune di Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n.184/O, n. 186, n. 186/A, n. 184 - Conferente Alberghi Internazionali S.r.l. - valore del bene oggetto di conferimento pari ad Euro 3.847.212,08 (tremilionottocentoquarantasettemiladuecentododici virgola zero otto), nove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 702.046 (settecento duemila quarantasei);

**(iii)** quota di proprietà indivisa in ragione del 46,352% (quarantasei virgola trecentocinquantadue per cento) del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel comune di Vicenza, via Verona, 12 - Conferente Hotel alla Salute S.r.l. (o il diverso soggetto controllante, controllato da, o sottoposto a comune controllo con, Hotel alla Salute S.r.l., che dovrà acquisire la piena proprietà di detto complesso immobiliare in tempo utile per la realizzazione del conferimento) - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tremilioniquattrocentosettantaseimilatrecentonovantasei virgola novantadue), nove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);

**b)** il valore complessivo delle quote di proprietà degli

**Immobili** oggetto dei conferimenti in natura alla data del 30 novembre 2018, come risultante dalle perizie redatte dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2343-ter c.c. allegato al presente verbale sotto la lettera C), ammonta a complessivi Euro 12.422.336,00 (dodicimilioniquattrocentoventiduemilatrecentotrentasei virgola zero zero).

La metodologia di valutazione adottata da Duff & Phelps 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 delle quote di comproprietà degli **Immobili** oggetto dei conferimenti in natura individuato nelle perizie redatte da Duff & Phelps REAG S.p.A., come sopra integrate (Euro 12.422.336,00 (dodicimilioniquattrocentoventiduemilatrecentotrentasei virgola zerozero)) è superiore al valore alle medesime attribuito ai fini della determinazione dell'**Aumento di Capitale** (Euro 10.800.005,92 (diecimilioniottocentomilacinque virgola novantadue)) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinquemilioniquattrocentomiladue virgola novantasei);

**e)** l'esperto indipendente Duff & Phelps 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 attestato dal medesimo esperto con dichiarazione allegata alla relativa perizia allegata sotto la lettera C) al presente verbale.

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

#### **DELIBERAZIONI**

Terminata la relazione e nessuno più chiedendo la parola il Presidente mette ai voti per alzata di mano e appello nominale 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 delle valutazioni rese dall'esperto indipendente ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b) del codice civile;
- ritenuto che l'interesse sociale esige di deliberare quanto segue;

**DELIBERA**

1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile e progressiva per ciascuna delle tre tranches, sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (diecimilionitotocentomilacinque virgola novantadue) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinquemilioniquattrocentomiladue virgola novantasei), mediante l'emissione di massime n. 1.970.804 (un milione novecento settanta mila ottocento quattro) 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 5,48 (cinque virgola quarantotto) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74 (due virgola settantaquattro), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 30 (trenta) maggio 2019 (duemiladiciannove), 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 asset dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. a socio unico e riferita alla data del 30 novembre 2018, allegata al presente verbale:

(i) quota di proprietà indivisa in ragione del 46,352% (quarantasei virgola trecentocinquantadue per cento) del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Verona (VR), in via Unità d'Italia n. 346, località San Michele Extra, Strada Statale 11 - Conferente Hotel alla Salute S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tremilioniquattrocentosettantaseimilatrecentonovantasei virgola novantadue), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);

(ii) quota di proprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare destinato ad albergo, ristorante ed attività commerciali ubicato nel Comune di Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n.184/O, n. 186, n. 186/A, n. 184 - Conferente Alberghi Internazionali S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.847.212,08 (tremilioniotto-

centoquarantasettemiladuecentododici virgola zero otto), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 702.046 (settecento duemila quarantasei); (iii) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel comune di Vicenza, via Verona, 12 - Conferente Hotel alla Salute S.r.l. (o il diverso soggetto controllante, controllato da, o sottoposto a comune controllo con, Hotel alla Salute S.r.l., che dovrà acquisire la piena proprietà di detto complesso immobiliare in tempo utile per la realizzazione del conferimento) - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tremilioniquattrocentosettanta-seimilatrecentonovantasei virgola novantadue), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);

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

#### **ART. 5 - Capitale sociale**

"Il capitale sociale è determinato in Euro 35.536.699,67 (trentacinquemilionicinquecentotrentaseimilaseicentonovantanove virgola sessantasette) diviso in n. 10.378.175 (diecimilionitrecentosettantottomilacentosettantacinque) 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 seicentoseventatré), 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 cinquecentototantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per cia-

scuna 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 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, ge-

stato 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 10.600.000,00 (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);

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<sup>2</sup>, 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 ordi-

narie di nuova emissione rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), massimo n. 200.000.000 (duecentomilioni) 4 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 zero zero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) 5 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. In data 16 novembre 2017 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato che i n. 108.605.000 warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale per cassa deliberato in data 8 maggio 2017 potranno essere esercitati sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, e precisamente durante i primi dieci giorni lavorativi bancari di ciascun mese, a decorrere dal mese di dicembre 2017 e sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso.

In data 27 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti, in sede straordinaria, ha deliberato di far luogo al raggruppamento delle azioni ordinarie secondo il rapporto di n. 1 azione ordinaria ogni n. 30 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di n. 26 (ventisei) azioni ordinarie ai soli fini di consentire la quadratura complessiva dell'operazione.

Conseguentemente, con riferimento all'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei warrant deliberato in data 8 maggio 2017 ("Aumento Warrant"), all'esito del raggruppamento azionario, i warrant attribuiranno il diritto di sottoscrivere una nuova azione ordinaria di compendio dell'Aumento Warrant ad un prezzo per ciascuna azione di compendio, comprensivo di sovrapprezzo, pari ad Euro 6,00, nel rapporto di una nuova azione di compendio per ogni n. 30 (trenta) warrant esercitati.

Il Consiglio di Amministrazione in data 27 dicembre 2018 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 e progressiva per ciascuna delle tre tranche, sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (diecimilioniottocentomilacinque virgola novantadue) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinquemilioniquattrocentomiladue virgola novantasei), mediante l'emissione di massime n. 1.970.804 (un milione novecento settanta mila ottocento quattro) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stes-

se caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 5,48 (cinque virgola quarantotto) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74 (due virgola settantaquattro), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 30 (trenta) maggio 2019 (duemiladiciannove), 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 asset dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. a socio unico e riferita alla data del 30 novembre 2018, allegata al presente verbale:

- (i) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% (quarantasei virgola trecentocinquantadue per cento) del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Verona (VR), in via Unità d'Italia n. 346, località San Michele Extra, Strada Statale 11 - Conferente Hotel alla Salute S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tremilioniquattrocentosettantaseimilatrecentonovantasei virgola novantadue), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);
- (ii) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% (quarantasei virgola trecentocinquantadue per cento) del complesso immobiliare destinato ad albergo, ristorante ed attività commerciali ubicato nel Comune di Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n.184/O, n. 186, n. 186/A, n. 184 - Conferente Alberghi Internazionali S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.847.212,08 (tremilioniotto-centoquarantasettemiladuecentododici virgola zero otto), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 702.046 (settecento duemila quarantasei);
- (iii) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% (quarantasei virgola trecentocinquantadue per cento) del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel comune di Vicenza, via Verona, 12 - Conferente Hotel alla Salute S.r.l. (o il diverso soggetto controllante, controllato da, o sottoposto a comune controllo con, Hotel alla Salute S.r.l., che dovrà acquisire la piena proprietà di detto complesso immobiliare in tempo utile per la realizzazione del conferimento) - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tremilioniquattrocentosettantaseimilatrecentonovantasei virgola novantadue), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da

emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove)."

3) 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 l'Aumento di Capitale in Natura sopra deliberato, 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, 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 dell'Aumento di Capitale in Natura 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 dodici e cinquantotto minuti primi.

Inoltre, il presidente attesta che il collegamento audio 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 come ciascuno di essi espressamente conferma.

#### **ALLEGAZIONE DELLO STATUTO**

A richiesta del comparente si allega sotto la lettera "D" 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 dodici e cinquantanove minuti primi.

Consta di dieci fogli scritti in parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio

per trentasette intere pagine e parte della presente fino a  
qui.

F.to Stefano CERVONE

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 ROMA, VIA DEL TRITONE N. 132  
CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E INTERAMENTE VERSATO EURO 35.536.699,67  
R.E.A. N. 1479336 - CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE  
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 CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI  
OPZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2441, COMMA 4, PRIMO PERIODO**

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, dell'art. 70 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99 (c.d. "Reg. Emittenti"), come successivamente modificato e integrato, e nel rispetto di quanto previsto nell'Allegato 3A, schema 2, del Regolamento Emittenti.

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

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

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

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

Successivamente, in data 8 maggio 2017, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re ha esercitato parzialmente la delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea deliberando: (i) un aumento di capitale in natura sottoposto a condizione sospensiva fino ad un massimo di Euro 47,5 milioni circa, comprensivo di sovrapprezzo, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria di Euro 0,2585; (ii) un aumento di capitale per cassa, con esclusione del diritto di opzione, riservato ad (a) investitori qualificati, nonché a (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., fino a un massimo di Euro 40 milioni, comprensivo di sovrapprezzo, in via inscindibile per Euro 20 milioni e in via scindibile per la restante parte, ad un prezzo per ciascuna nuova azione pari ad Euro 0,20, al quale è collegato il meccanismo di "*bonus share*" (con l'attribuzione ai sottoscrittori dell'aumento riservato per cassa, a valere sul portafoglio di azioni proprie da costituirsi, di una azione ordinaria ogni 10 nuove azioni detenute ininterrottamente per 12 mesi e di una ulteriore azione ordinaria in caso di possesso ininterrotto per ulteriori 12 mesi); e (iii) un aumento di capitale, fino a un massimo di Euro 40 milioni, a servizio dei *warrant* abbinati gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione sottoscritte nell'ambito dell'aumento riservato per cassa, ciascuno dei quali dà diritto di sottoscrivere un'azione ordinaria al medesimo prezzo dell'aumento riservato per cassa. In data 24 agosto 2017 si è verificata la condizione sospensiva di efficacia del sopramenzionato aumento di capitale in natura, essendo stato raccolto l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa pari ad Euro 20 milioni con la sottoscrizione di n. 105.230.000 nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'aumento di capitale per cassa, al prezzo unitario di Euro 0,20 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 0,10), per un ammontare complessivo di Euro 21.046.000 (comprensivo di sovrapprezzo per Euro 10.523.000), di cui Euro 2,2 milioni (comprensivi di sovrapprezzo) sottoscritti e interamente liberati da Saites S.r.l., e la restante parte sottoscritta e interamente liberata da investitori qualificati.

Il Consiglio di Amministrazione intende quindi nuovamente esercitare, in via parziale, la delega assembleare del 25 luglio 2016, deliberando di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile e progressiva per ciascuna delle tre *tranche*, da liberarsi mediante il conferimento di beni in natura, con

esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile, fino a massime 1.970.804 (un milione novecento settantamila ottocento quattro) azioni ordinarie, ad un prezzo di Euro 5,48 per azione, comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74), e quindi sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (dieci milioni ottocentomila cinque/92) comprensivo di sovrapprezzo (l'“Aumento di Capitale in Natura”).

## 1. MOTIVAZIONI E DESTINAZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE IN NATURA.

L'Aumento di Capitale in Natura si inserisce nel contesto e quale proseguimento delle attività di rilancio del *business* della Società avviate nel 2016 dal Consiglio di Amministrazione in conformità con quanto previsto dalle linee strategiche del piano industriale 2018 - 2024 della Società (il “Piano”), il quale prevede – *inter alia* – il riposizionamento della Società nel segmento di mercato dell'*hospitality*.

Il Piano, traendo spunto dalle prospettive favorevoli che il quadro macro economico italiano appare offrire al settore immobiliare per il 2018-2020 (in termini di crescita del PIL e dell'occupazione), ha come obiettivo la rivisitazione del portafoglio immobiliare della Società, con focalizzazione su immobili a destinazione prevalentemente ricettiva quali hotel, residenze sanitarie assistenziali (RSA), residenze studentesche, *senior housing*, settore *Hospitality* e, in tale ambito, quello alberghiero.

Le prospettive di rendimento del nuovo portafoglio immobiliare, secondo il Piano, sono legate ad un parametro di *cap rate* medio netto complessivo del portafoglio immobiliare prossimo al 6% (*Gross Yield*) e ad *asset* a bassa stagionalità perché in prevalenza localizzati nelle principali città italiane, già a reddito.

Nell'ambito dell'esecuzione del Piano, tra i possibili *asset* oggetto di acquisizione da parte della Società rientranti nel settore *Hospitality*, sono state individuate le seguenti strutture:

- un complesso immobiliare alberghiero di categoria 4 stelle ubicato in Comune di Verona (VR) in via Unità d'Italia n. 346 (già denominato “SHG Hotel Verona”), località San Michele Extra, Strada Statale 11, complesso immobiliare a destinazione alberghiera composto da 112 camere e costituito da un fabbricato di sei piani fuori terra (terra - quinto) ed un piano interrato con circostante area scoperta pertinenziale (l'“Immobile di Verona” o l'“Albergo di Verona”), di proprietà della società Hotel alla Salute S.r.l. (“HS”);
- un complesso immobiliare ubicato in Comune di Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n.184/O, n. 186, n. 186/A, n. 184, fabbricato da cielo a terra destinato ad albergo di categoria 4 stelle, ristorante ed attività commerciali e terziarie composto da 108 camere (l'“Immobile di Bologna” o l'“Albergo di Bologna”), di proprietà della società Alberghi Internazionali S.r.l. (“AI”, insieme ad HS, i “Venditori”);
- un complesso immobiliare alberghiero di categoria 4 stelle ubicato in Vicenza, alla via Verona, 12 (già denominato “Hotel De la Ville”), composto da 118 camere (l'“Immobile di Vicenza” o l'“Albergo di Vicenza”, congiuntamente all'Albergo di Verona e all'Albergo di Bologna, gli “Immobili” o gli “Alberghi”), che verrà conferito da HS (o dal diverso soggetto controllante, controllato da, o sottoposto

a comune controllo con HS, che dovrà acquisire la piena proprietà di detto complesso immobiliare in tempo utile per la realizzazione del conferimento e della compravendita).

### **1.1. L'Albergo di Verona**

L'Albergo di Verona è un hotel 4 stelle che dispone di 112 camere suddivise nelle tipologie *Junior Suite*, *Premium*, *Deluxe* e *Family* e tutte dotate dei più moderni comfort, come Tv LCD, aria condizionata, minibar e *wifi free*; inoltre, nell'immobile vi è un ristorante interno denominato "Bella Italia" e un centro congressi con quattro sale *meeting* attrezzate.

La localizzazione geografica dell'Albergo di Verona, garantisce un flusso costante di presenze durante tutto l'arco dell'anno. L'immobile sorge infatti in prossimità di un importante asse stradale ed è ben collegato dall'aeroporto di Verona "Catullo", distante pochi km e raggiungibile con la tangenziale di Verona sud che fiancheggia l'autostrada. A pochi metri dall'ingresso dell'albergo vi sono le fermate dei mezzi pubblici, con numerose linee di trasporto pubblico su gomma, urbane ed extraurbane; la stazione ferroviaria di Verona Porta Vescovo trova a circa 3,5 km di distanza dall'immobile, mentre la stazione di Porta Nuova dista circa 7 km. Pertanto, l'Albergo di Verona, anche in virtù della comoda accessibilità rispetto alle arterie veicolari principali ed alla prossimità alla tangenziale e all'autostrada, viene utilizzato soprattutto dal segmento *business*, spesso con punte di prenotazioni in concomitanza di eventi, fiere, *meeting*.

### **1.2. L'Albergo di Bologna**

L'Albergo di Bologna è un albergo di categoria 4 stelle situato a Zola Predosa, località adagiata ai piedi delle colline bolognesi ad appena 10 km dal centro storico della città, che dispone di 108 camere, disposte sulle due facciate dell'immobile, un ampio parcheggio, un garage, un giardino privato ed ampie sale congressi che lo rendono adatto anche per eventi e *meeting*. L'immobile è direttamente collegato alla stazione centrale di Bologna dalla metropolitana di superficie: la fermata "Pilastrino" si trova infatti di fronte all'ingresso dell'albergo ed offre la possibilità di raggiungere pochi minuti il centro storico di Bologna. A 2 km dall'Albergo di Bologna si trova una delle aree commerciali più importanti della città, quella di Casalecchio di Reno, che comprende il Centro Commerciale *Shopville* Gran Reno, un punto vendita Ikea, altre medie e grandi strutture di vendita specializzate oltre all'importante Unipol Arena, il più grande teatro d'Italia che ogni anno ospita tra i più importanti eventi e concerti di artisti internazionali. L'Albergo di Bologna è inoltre ben collegato all'aeroporto cittadino, situato a circa 10 Km e raggiungibile in pochi minuti, attraverso la bretella di collegamento tra le autostrade A1 e A14.

Inoltre, la proprietà consta anche di unità immobiliari per attività terziarie e commerciali presenti al piano terreno e relativi locali di servizio al piano interrato; oltre ad un ristorante ad altre attività commerciali minori, l'immobile ospita gli uffici della CNA (Confederazione Nazionale dell'artigianato e della piccola media impresa), una filiale di UnipolSai Assicurazioni e una filiale di Unipol Banca. La tabella di seguito riporta una descrizione sintetica dei contratti di locazione degli spazi terziari e commerciali:

Conduttore	Mq	CONTRATTI DI LOCAZIONE E CANONI				Inizio contratto	1° scadenza	2° scadenza	Indicizzazione	Indice di Riferimento
		Canone attuale	Canone attuale	Canone di mercato	Canone medio di mercato					
		Euro/anno	Euro/mq/anno	Euro/anno	Euro/mq/anno					
ROCCO'S	59	7.895	134	110	6.490	1/1/2007	31/12/2012	31/12/2018	100%	Istat
ASSICOP	180	26.000	163	130	20.800	1/6/2012	31/5/2018	31/5/2024	0%	Istat
UNIFOL BANCA	181	39.000	215	130	23.530	1/6/2012	31/5/2018	31/5/2024	0%	Istat
ZAMBONI FABRIZIO	97	13.668	141	130	12.810	25/7/2008	24/7/2014	24/7/2020	75%	Istat
CNA	534	42.576	80	90	42.720	1/11/2002	31/10/2008	31/10/2020	75%	Istat
AUTOSWASH	212	6.000	28	30	6.360	1/6/2014	31/5/2020	31/5/2026	75%	Istat
Spazi Sfiti Uffici Piano Terra	45			130	5.850	1/1/2019	31/12/2024	31/12/2030	100%	Istat
Spazi Sfiti Comm. li Piano Terra	257			80	21.360	1/1/2019	31/12/2024	31/12/2030	100%	Istat
Spazi Sfiti Piano interrato	738			30	22.140	1/1/2019	31/12/2024	31/12/2030	100%	Istat
<b>TOTALI</b>	<b>2.253</b>	<b>135.139</b>			<b>161.860</b>					

### 1.3. L'Albergo di Vicenza

L'Albergo di Vicenza è un albergo 4 stelle *Superior*, dotato di 118 camere, situato a Vicenza, cittadina del veneto considerata Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO, anche per le opere dell'architetto Palladio. La città di Vicenza rappresenta uno dei più importanti centri industriali ed economici italiani. In particolare, nella zona urbana di riferimento, oltre ai negozi tradizionali vi è una forte presenza di filiali bancarie e di esercizi pubblici, soprattutto dedicati alla cucina internazionale ed asiatica. Al pari dell'Albergo di Bologna, anche l'Albergo di Vicenza, in virtù della comoda accessibilità rispetto alle arterie veicolari principali, accoglie clientela sia turistica che proveniente dal segmento *business*, spesso con punte di prenotazioni in concomitanza di eventi, fiere, *meeting* (l'Albergo si trova infatti in prossimità degli spazi del complesso fieristico di Vicenza). L'aeroporto internazionale più vicino è quello di Verona, situato a circa 60 Km, raggiungibile con l'Autostrada A4 Torino Trieste, con ingresso al casello di Vicenza ovest ed uscita al casello di Verona sud.

\* \* \*

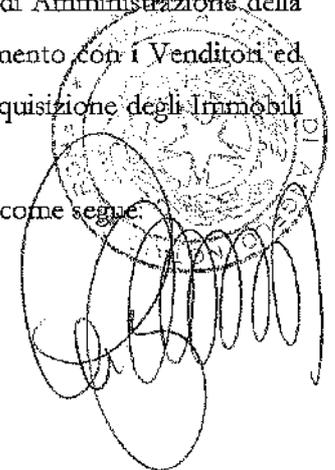
### 1.4. La complessiva Operazione e l'Accordo di Investimento

Come anticipato, l'Aumento di Capitale in Natura si inserisce nell'ambito delle attività avviate ai sensi del nuovo Piano per la focalizzazione delle attività della Società nel segmento di mercato dell'*hospitality* e in una più ampia operazione che prevede che Nova Re acquisisca la proprietà del 100% degli Immobili, in parte per effetto dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Natura e in parte tramite acquisto a titolo oneroso, e successivamente conceda in locazione le stesse proprietà ai Venditori ed SHG Hotel Verona S.r.l. ("SHG"), società appartenente al medesimo gruppo dei Venditori, per la durata minima di 27 anni (18 anni rinnovabili tacitamente per ulteriori 9 anni) (l'"Operazione").

In data 31 ottobre 2018 la Società e i Venditori hanno stipulato, per scambio di corrispondenza, una lettera di intenti tramite la quale hanno definito i termini generali della complessiva Operazione e, a seguito delle successive negoziazioni tra le parti, in data odierna, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di approvare la sottoscrizione di un accordo di investimento con i Venditori ed SHG, avente ad oggetto gli specifici termini e le condizioni del processo di acquisizione degli Immobili (l'"Accordo di Investimento").

In particolare, l'Accordo di Investimento prevede che l'Operazione sia attuata come segue:

*Handwritten signature*



(i) Nova Re acquisirà la piena proprietà a titolo oneroso degli Immobili in parte, per una quota di proprietà pari al 53,648% circa per ciascun Albergo, mediante compravendita e pagamento del prezzo in danaro in misura complessiva pari a Euro 12.499.994,08 (il **“Corrispettivo in Danaro”**) e per la restante parte, per una quota di proprietà pari al 46,352% circa di ciascun Albergo, pari ad un valore complessivo di Euro 10.800.005,92, mediante l’Aumento di Capitale in Natura da liberarsi mediante separati conferimenti degli Immobili da parte dei Venditori;

(ii) al fine di corrispondere il Corrispettivo in Danaro per la quota di proprietà pari al 53,648% di ciascun Albergo, Nova Re assumerà uno o più finanziamenti erogati da uno o più istituti di credito (i **“Finanziamenti”**), mentre, al fine di realizzare i conferimenti, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re eserciterà, in via parziale, la delega conferita dall’Assemblea straordinaria degli Azionisti del 25 luglio 2016, deliberando un Aumento di Capitale in Natura, riservato e scindibile, fino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (dieci milioni ottocentomila cinque/92) comprensivo di sovrapprezzo, da liberarsi da parte dei Venditori mediante il conferimento della quota di proprietà pari al 46,352% di ciascun Albergo, ad un valore non superiore a quello risultante dalle perizie redatte dall’esperto indipendente nominato da Nova Re ai sensi dell’art. 2343-ter, comma 2, lett. b) cod. civ.;

(iii) Nova Re, i Venditori ed SHG stipuleranno appositi contratti di locazione per ciascun Albergo per la durata minima di 27 anni (18 anni rinnovabili tacitamente per ulteriori 9 anni).

Le Parti hanno inoltre concordato che l’acquisizione degli Immobili è subordinata, tra l’altro, all’ottenimento dei Finanziamenti da parte della Società per un importo almeno pari al corrispettivo in danaro da pagare ai Venditori (Euro 12.499.994,08). La Società ha comunque la facoltà, in assenza dei menzionati Finanziamenti, di derogare a tale condizione perfezionando l’acquisizione del solo Immobile di Verona al prezzo di Euro 7,5 milioni (sempre mediante conferimento in natura della quota di comproprietà pari al 46,352% circa a fronte dell’emissione di n. 634.379 nuove azioni ordinarie, e compravendita per la restante quota di comproprietà il cui prezzo – Euro 4.023.603,08 – sarà corrisposto in parte mediante accollo del debito preesistente gravante sull’Immobile di Verona e in parte in danaro). In particolare, ai fini della realizzazione del conferimento e della compravendita, il valore lordo (c.d. **“GAV”**) degli Immobili è stato concordato tra le parti in complessivi Euro 23.300.000,00 (venti tre milioni trecentomila/00) (il **“Corrispettivo di Acquisizione”**), e pari ad:

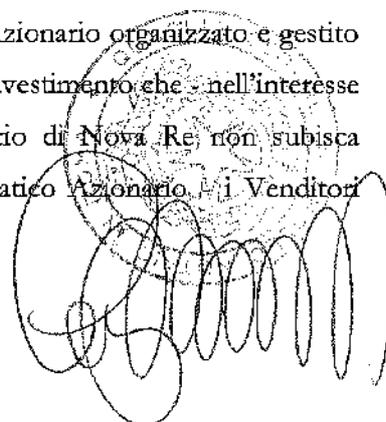
- a) Euro 7.500.000,00 (sette milioni cinquecentomila/00) con riferimento alla piena proprietà dell’Albergo di Verona;
- b) Euro 8.300.000,00 (otto milioni trecentomila/00) con riferimento alla piena proprietà dell’Albergo di Bologna; e
- c) Euro 7.500.000,00 (sette milioni cinquecentomila/00) con riferimento alla piena proprietà dell’Albergo di Vicenza.

Come anticipato sopra, Nova Re acquisirà a titolo oneroso la piena proprietà degli Immobili tramite le seguenti modalità:

- (i) quanto alla quota di proprietà del 53,648% di ciascun Albergo, mediante compravendita e pagamento del Corrispettivo in Danaro, pari per ciascun Albergo ai seguenti importi:
- a) Euro 4.023.603,08 (quattro milioni ventitremila seicento tre/08) con riferimento all'Albergo di Verona;
  - b) Euro 4.452.787,92 (quattro milioni quattrocento cinquantadue mila settecento ottantasette/92) con riferimento all'Albergo di Bologna; e
  - c) Euro 4.023.603,08 (quattro milioni ventitremila seicento tre/08) con riferimento all'Albergo di Vicenza;
- (ii) per la restante quota di proprietà di ciascun Albergo, pari al 46,352%, mediante assegnazione di azioni derivanti dalla sottoscrizione da parte dei Venditori dell'Aumento di Capitale in Natura, a fronte dei conferimenti. Di seguito il dettaglio dei valori di conferimento:

Società Conferente	Oggetto del conferimento	N. azioni da emettere a fronte del conferimento	Ammontare del capitale da versare a fronte dell'emissione delle azioni
HS	quota di proprietà pari al 46,352% dell'Albergo di Verona	634.379	Euro 3.476.396,92
AI	quota di proprietà pari al 46,352% dell'Albergo di Bologna	702.046	Euro 3.847.212,08
HS	quota di proprietà pari al 46,352% dell'Albergo di Vicenza	634.379	Euro 3.476.396,92
<b>Totale</b>		<b>1.970.804</b>	<b>Euro 10.800.005,92</b>

Tenuto conto che le azioni che i Venditori riceveranno a fronte della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Natura saranno azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., le Parti hanno concordato nell'Accordo di Investimento che nell'interesse comune dei Venditori e della Società e affinché il titolo azionario di Nova Re non subisca destabilizzazioni nell'ambito delle negoziazioni sul Mercato Telematico Azionario, i Venditori



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be 'M. P. ...'.

potranno vendere sul Mercato Telematico Azionario: (i) in ogni giorno di negoziazione un quantitativo di azioni non superiore al 25% del volume medio giornaliero di azioni sul Mercato Telematico Azionario (calcolato sulla base del volume medio giornaliero degli scambi nel corso dei 20 giorni di negoziazione precedenti la data della vendita, nel rispetto dei criteri previsti dal Regolamento delegato UE 2016/1052), e in ogni caso (ii) nell'arco di un singolo mese solare sino ad un numero massimo del 10% delle azioni da ciascuno ricevute nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Natura. Tali limitazioni si applicheranno per 12 mesi a far data dalla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Natura e dalla relativa emissione delle azioni e non saranno applicabili in caso di vendita delle azioni effettuate fuori mercato.

Alla luce di quanto precede, il Corrispettivo di Acquisizione sarà quindi corrisposto come specificato nel seguente schema:

<b>Immobile</b>	<b>Venditore</b>	<b>Corrispettivo in Denaro per la quota di proprietà del 53,648% di ciascun Albergo</b>	<b>Net Asset Value ai fini del Conferimento della quota di proprietà del 46,352% di ciascun Albergo</b>	<b>Corrispettivo di Acquisizione per la piena proprietà di ciascun Albergo</b>
Albergo di Verona	HS	Euro 4.023.603,08	Euro 3.476.396,92	Euro 7.500.000,00
Albergo di Bologna	AI	Euro 4.452.787,92	Euro 3.847.212,08	Euro 8.300.000,00
Albergo di Vicenza	HS	Euro 4.023.603,08	Euro 3.476.396,92	Euro 7.500.000,00
<b>Totale</b>		<b>Euro 12.499.994,08</b>	<b>Euro 10.800.005,92</b>	<b>Euro 23.300.000,00</b>

Ai sensi dell'Accordo di investimento, oltre al Corrispettivo di Acquisizione, Nova Re si è impegnata, a riconoscere ai Venditori un ulteriore prezzo per ciascun Albergo corrisposto esclusivamente in denaro, entro 90 giorni dalla data di decorrenza del quarto anno di vigenza dei contratti di locazione che verranno stipulati con i Venditori ed SHG, che sarà calcolato tramite la seguente formula (l'“*Earn Out*”):

$$\left[ \frac{MC^{2019} + MC^{2020} + MC^{2021}}{3} \right] - \left[ MG \right] = \text{earn out}$$

**6%**

**Legenda**

MC<sup>anno n</sup> = Monte canoni Hotel anno di riferimento

MG = Minimo garantito Hotel

e che non potrà essere in alcun caso superiore per ciascun Albergo ai seguenti importi:

Immobilie	Società Conferente	Corrispettivo di Acquisizione per la piena proprietà di ciascun Albergo	Earn out massimo
Albergo di Verona	HS	Euro 7.500.000,00	Euro 1.351.931,33
Albergo di Bologna	AI	Euro 8.300.000,00	Euro 1.496.137,34
Albergo di Vicenza	HS	Euro 7.500.000,00	Euro 1.351.931,33
<b>Totale</b>		<b>Euro 23.300.000,00</b>	<b>Euro 4.200.000,00</b>

*Handwritten signature*

Le Parti hanno concordato che l'*Earn Out* verrà corrisposto da Nova Re, subordinatamente all'adeguamento del canone annuo minimo garantito a partire dal quarto anno di vigenza dei contratti di locazione sotto descritti, e sempre che i relativi conduttori siano in regola con tutti gli obblighi derivanti in capo ai medesimi dai contratti di locazione (*in primis*, il puntuale pagamento dei relativi canoni di locazione).

**1.5. I contratti di locazione**

La complessiva Operazione prevede che successivamente all'acquisizione degli Immobili da parte di Nova Re:

- (i) AI, in qualità di Conduttore dell'Albergo di Bologna, e Nova Re, in qualità di Locatore;
- (ii) SHG, in qualità di Conduttore dell'Albergo di Verona, e Nova Re, in qualità di Locatore;
- (iii) HS, in qualità di Conduttore dell'Albergo di Vicenza, e Nova Re, in qualità di Locatore;

stipuleranno per ciascun Albergo un apposito contratto di locazione, con i seguenti principali termini e condizioni:

**Durata:** 18 anni con rinnovo per ulteriori 9 anni per un totale di 27 anni;

**Canoni di Locazione:** (A) per i primi tre anni, una percentuale pari al 18% per cento del fatturato annuo di ciascun Albergo con un canone annuo minimo garantito pari ad Euro 450.000,00

*Official stamp and handwritten signature*

(quattrocentocinquantamila/00) per anno con riferimento all'Albergo di Verona; (ii) Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) per anno con riferimento all'Albergo di Vicenza; (iii) Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) per anno con riferimento all'Albergo di Bologna; (B) a decorrere dal quarto anno, una percentuale pari al 18% per cento del fatturato annuo di ciascun Albergo con un canone annuo minimo garantito pari alla media aritmetica dei canoni annui di ciascun Albergo percepiti nel triennio precedente, fermo restando che in ogni caso il canone annuo minimo garantito per ciascun Albergo non potrà essere inferiore a quello del triennio precedente. Inoltre, a partire dal quarto anno, il canone di locazione minimo garantito per ciascun Albergo sarà aggiornato ogni anno nella misura dell'85% della variazione accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente dell'indice dei prezzi al consumo. Resta inteso che in caso di ritardo nei pagamenti dovuti dal conduttore secondo le scadenze previste dal contratto, si applicheranno automaticamente gli interessi moratori di cui al D. Lgs n. 231/02;

**Manutenzione:** la manutenzione ordinaria, straordinaria e relativamente agli impianti dovrà essere a carico del Conduttore di ciascun Albergo mentre la manutenzione strutturale sarà a carico del Locatore. Resteranno parimenti a carico del Conduttore tutte le spese per l'adeguamento funzionale dell'Albergo, ivi incluse quelle relative al necessario rispetto della normativa applicabile (anche in materia di sicurezza, prevenzione incendi, adeguamento a prescrizioni dei Vigili del Fuoco, ecc.);

**Addizioni e Migliorie:** (i) con riferimento all'Albergo di Vicenza, il Conduttore si impegnerà a realizzare a proprie spese ulteriori 14 camere il cui progetto ha già ottenuto le necessarie autorizzazioni e la cui proprietà resterà acquisita a Nova Re al termine del contratto di locazione; (ii) con riferimento all'Albergo di Verona, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, il Conduttore e Nova Re concorderanno in buona fede la realizzazione di ulteriori camere (fino a un massimo di 50), la ripartizione delle relative spese e la eventuale rinegoziazione del canone. In caso di realizzazione, la proprietà di tali camere resterà egualmente acquisita a Nova Re al termine del contratto di locazione;

**Garanzie:** (i) per ciascun contratto di locazione dovrà essere ottenuta una fideiussione bancaria da parte di primario istituto di credito di valore almeno pari all'ammontare del canone annuo minimo garantito per ciascun anno di durata del contratto (come via via incrementato nel tempo); (ii) previsione della responsabilità solidale di tutti i Conduttori dei contratti di locazione relativi agli Immobili con riferimento al pagamento dei canoni e al corretto adempimento degli obblighi derivanti al Conduttore da ciascun contratto di locazione; (iii) previsione di meccanismi di *cross default* tra i contratti di locazione che assicurino a Nova Re di risolvere tutti i contratti di locazione relativi agli Immobili nel caso di inadempimento da parte di un Conduttore degli obblighi derivanti da un singolo contratto di locazione; (iv) garanzia delle società capogruppo dei Conduttori degli Immobili sul pagamento dei canoni e sul corretto adempimento degli obblighi derivanti dai contratti di locazione in capo ai Conduttori; a tal fine preliminarmente alla data di stipula degli atti di compravendita e conferimento i Venditori si impegnano a consegnare a Nova Re lettere di impegno e garanzia delle rispettive società controllanti (dirette e

indirette) con testo di gradimento di Nova Re, con allegati i contratti di locazione di cui all'Accordo di Investimento.

## **2. RISULTATI DEL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2018 NONCHÉ INDICAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE.**

Per una completa descrizione dell'andamento gestionale della Società si rinvia a quanto indicato nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018, approvata dal Consiglio di Amministrazione del 21 settembre 2018, 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 21 settembre 2018, il risultato di esercizio del bilancio consolidato al 30 settembre giugno 2018 riportato nella relazione finanziaria semestrale approvata in data 21 settembre 2018, si attesta ad un valore positivo pari a 715 migliaia di Euro rispetto al valore positivo di 1.075,435 migliaia di Euro dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Il patrimonio netto di Gruppo risulta pari a 66.161 migliaia di Euro al 30 giugno 2018 (rispetto Euro 68.559 migliaia al 31 dicembre 2017).

L'indebitamento finanziario netto presenta un saldo di 77.364 migliaia di Euro rispetto ad un saldo di 75.966 migliaia di Euro al 31 dicembre 2017.

## **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 conferimento di un bene in natura si giustifica in quanto – in linea con quanto stabilito dal Piano – consentirà l'acquisizione degli Alberghi, di categoria 4 stelle e quindi di elevato standard qualitativo, i quali verranno affidati ad operatori esperti nel settore delle gestioni alberghiere attraverso dei contratti di locazione che assicureranno alla Società un *cash flow* costante e ragionevolmente in progressivo incremento per i prossimi 27 anni. L'acquisizione degli Alberghi è quindi funzionale al perseguimento delle strategie industriali per il 2018 – 2024, finalizzate a riposizionare la Società nel segmento dell'*hospitality*.

## **4. CONSORZI DI GARANZIA E/O COLLOCAMENTO**

L'operazione non contempla 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 è stato negoziato dalla Società avendo come riferimento le 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 ai sensi del quale il prezzo di emissione delle nuove azioni deve essere determinato in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto, per le società quotate in mercati regolamentati, anche dell'andamento delle quotazioni dell'ultimo semestre.

Ad avviso della Società e secondo l'opinione più accreditata tra gli esperti tale disposizione va interpretata nel senso che il prezzo di emissione delle azioni non deve essere necessariamente uguale al valore patrimoniale, ma la sua determinazione deve essere fatta "in base" a tale valore; ciò lascia un margine di discrezionalità agli amministratori, che possono 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.

Il prezzo di emissione delle azioni è stato pertanto determinato prendendo come riferimento il corrispettivo unitario offerto pari ad Euro 5,48 per ciascuna azione, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 settembre 2018 nell'ambito dell'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale ("OPA") di azioni proprie per l'acquisizione del quantitativo di azioni proprie finalizzato all'assegnazione delle *bonus share* ai sottoscrittori dell'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017 che hanno mantenuto senza soluzione di continuità le nuove azioni sottoscritte sino al 24 agosto 2018 (*i.e.* per i 12 mesi successivi alla data di sottoscrizione).

Il corrispettivo così determinato incorpora un premio del 21 % rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle azioni ordinarie dell'Emittente nel periodo di 6 mesi anteriori alla data di approvazione della presente Relazione, come meglio illustrato nella tabella di seguito riportata.

Periodo	Volumi	Valori (€)	Prezzo medio ponderato (€)
04/06/2018	44.468,00	€ 191.757,08	€ 4,31
01/07/2018	33.113,00	€ 133.304,36	€ 4,03
01/08/2018	33.741,00	€ 148.110,50	€ 4,39
01/09/2018	99.871,00	€ 483.969,77	€ 4,85
01/10/2018	63.464,00	€ 302.118,27	€ 4,76
01/11/2018	25.589,00	€ 105.028,04	€ 4,10
<b>Totale</b>	<b>300.246,00</b>	<b>€ 1.364.288,02</b>	<b>€ 4,54</b>

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che il prezzo così determinato sia adeguato anche alla luce della recente crisi dei mercati finanziari e in particolare del MTA, dovuta all'andamento dello *spread* tra il rendimento dei titoli di Stato italiani e quelli tedeschi e al conseguente rischio Paese che grava su tutti i titoli italiani, anche azionari.

L'Aumento di Capitale in Natura – in conformità con quanto stabilito dall'Accordo di Investimento – verrà liberato mediante il conferimento degli Immobili, sui quali non insisteranno al momento dell'efficacia dei conferimenti pesi, oneri, e/o debiti pendenti.

L'esperto Duff & Phelps REAG S.p.A. nell'effettuare le valutazioni - tenuto conto dell'attuale situazione locativa in cui si trovano gli *asset* oggetto di analisi, delle condizioni dei contratti di locazione esistenti o in fase di stipula, nonché in virtù della metodologia valutativa adottata per immobili comparabili per tipologia e destinazione d'uso, ha ritenuto congruo adottare il "criterio valutativo" di natura reddituale 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).

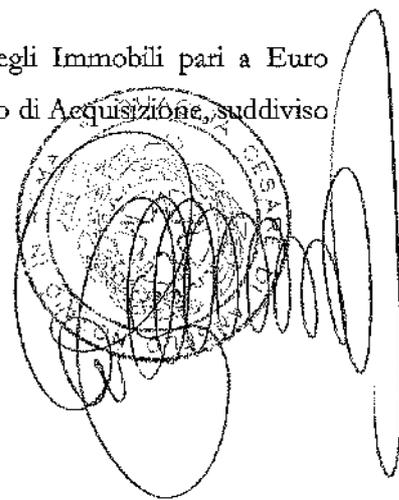
Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, rappresenta adeguatamente il valore reale degli immobili oggetto di valutazione, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per uso diretto (uso strumentale) sia ai fini d'investimento, poiché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

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

Per l'elaborazione della valutazione da parte dell'esperto sono state analizzate le *performance* storiche riferibili al 2017 e di pre-chiusura riferibili al 2018 dei ricavi delle strutture alberghiere e l'esperto ha prodotto rapporti gestionali prospettici anche al fine di verificare la sostenibilità dei canoni concordati con i nuovi contratti di locazione che saranno stipulati ai sensi dell'Accordo di Investimento, tenendo conto, tra l'altro, dello schema di determinazione dell'eventuale *Earn Out* che sarà riconosciuto ai Venditori al quarto periodo di gestione qualora le *performance* gestionali dei singoli Immobili risultino superiori alle attese nei primi tre anni di gestione e dell'eventuale aumento del canone annuo garantito previsto al decorrere dello stesso termine. Sulla base delle analisi condotte, l'esperto ha ritenuto il canone di locazione, come concordato tra le Parti e strutturato nei contratti di locazioni previsti ai sensi dell'Accordo di Investimento, sostenibile dalla gestione alberghiera ed in linea con i parametri medi dei *benchmark* di mercato.

Le valutazioni effettuate da REAG riportano un valore complessivo degli Immobili pari a Euro 26.800.000,00 (ventisei milioni ottocento mila/00), superiore al Corrispettivo di Acquisizione, suddiviso per ciascun Albergo come segue:

- Albergo di Verona: Euro 9.000.000,00 (Euro nove milioni/00);
- Albergo di Bologna: Euro 9.000.000,00 (Euro nove milioni/00);



- Albergo di Vicenza: Euro 8.800.000 (Euro otto milioni ottocento mila/00).

\* \* \*

In conclusione, alla luce di tutti gli elementi precedentemente indicati, tenuto conto che l'acquisizione degli Immobili è congeniale alle strategie di rivisitazione del portafoglio immobiliare della Società con riferimento al riposizionamento della stessa nel segmento dell'*hospitality* come previsto dal Piano, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di individuare in un prezzo pari ad Euro 5,48 per azione sopra indicato, un valore congruo ai fini dell'Aumento di Capitale in Natura.

La società di revisione Ria Grant Thornton 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.

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

Alla data di approvazione della presente Relazione è previsto che l'Aumento di Capitale in Natura venga deliberato nel mese di dicembre 2018 (indicativamente il 27-28 dicembre 2018), ed eseguito, anche in più *tranche* in via progressiva, entro il mese di febbraio 2019. Più precisamente, è allo stato previsto che, successivamente alla delibera dell'Aumento di Capitale in Natura, le parti procedano alla stipula degli atti di conferimento e di compravendita degli Immobili di Verona e di Bologna sospensivamente condizionati sia al mancato esercizio del diritto previsto dall'art. 2443, comma 4 del codice civile, sia all'ottenimento dei Finanziamenti, con facoltà per la Società di anticipare acconti sui corrispettivi in denaro per complessivi 2 milioni di euro; gli atti di conferimento e di compravendita dell'Immobile di Vicenza è previsto che siano stipulati nel mese di febbraio 2019, successivamente all'acquisizione della piena proprietà di detto complesso immobiliare da HS.

Come precisato, gli atti di conferimento (e gli atti di compravendita) potranno essere sospensivamente condizionati al decorso del termine di cui all'art. 2443, comma 4 del codice civile, pari a 30 giorni dall'iscrizione nel registro delle imprese della deliberazione consiliare di aumento di capitale, senza che sia intervenuto l'esercizio del diritto attribuito dalla menzionata norma, nonché all'ottenimento dei Finanziamenti.

Come detto, le nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale in Natura saranno riservate alla sottoscrizione dei Venditori con i quali, *inter alia*, la Società ha concluso l'Accordo di Investimento.

#### **7. DATA DI GODIMENTO DELLE AZIONI**

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

In particolare, si precisa che l'Aumento di Capitale in Natura non comporterà l'obbligo di pubblicare un prospetto per l'ammissione alla negoziazione sull'MTA delle nuove azioni ordinarie rinvenienti da tale aumento riservato (c.d. "prospetto di quotazione") in quanto le nuove azioni ordinarie rappresentano "su un periodo di 12 mesi, meno del 20% del numero di [azioni ordinarie] già ammess[e] alla negoziazione nello stesso mercato regolamentato": tale esenzione è prevista dall'art. 1, par. 5, comma 1, lett. a) del Reg. UE 2017/1129, che ha sostituito l'art. 4, par. 2, lett. a) della Direttiva 2003/71/CE (che prevedeva un limite del 10%) con effetto dal 20 luglio 2017.

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

L'Aumento di Capitale in Natura comporterà per gli Azionisti non destinatari degli stessi un effetto diluitivo sulle proprie partecipazioni fino ad un massimo del 15,96%.

L'Aumento di Capitale in Natura comporterà corrispondenti effetti sul patrimonio netto e sulla posizione finanziaria netta come di seguito rappresentato:

Pro-forma effetti operazione di capitale		
€/000	Posizione Finanziaria Netta	Patrimonio Netto
Valore al 30.06.2018	7.736,40	67.829,94
(i) Aumento di Capitale in Natura	12.500,00	10.800,01
<b>Valore Post Aumento di Capitale in Natura (i)</b>	<b>20.236,40</b>	<b>78.629,94</b>

Alla luce dei risultati di proiezione dei *business plan* relativi agli Immobili singolarmente considerati, elaborati su un orizzonte temporale di 10 anni, i canoni d'affitto, cumulati e non attualizzati, basati sull'applicazione dei contratti di locazione di cui al paragrafo 1.5 che precede e che saranno stipulati ai sensi dell'Accordo di Investimento saranno pari a circa 19 milioni di Euro.

I correlati costi operativi della gestione immobiliare (es. IMU, TASI, *property* e *facilities*, ecc.) sono pari ad un valore, cumulato e non attualizzato, pari a circa 4,4 milioni di Euro su base decennale a cui si aggiungono oneri finanziari comprensivi anche dell'*arranging* dei Finanziamenti per un valore, cumulato e non attualizzato, pari a circa 3,5 milioni di euro per lo stesso arco temporale.

Il risultato netto dell'Operazione, cumulato e non attualizzato, su base decennale evidenzia una marginalità complessiva non inferiore al 59% dei canoni.

Le valutazioni finanziarie, basate sulle *assumption* di cui sopra ed alla luce degli attuali elementi di contesto, evidenziano un IRR complessivo dell'operazione pari all' 8% *unlevered* ed un 11% *levered*, in linea con i più comuni *benchmark* di mercato per operazioni similari.

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

Nel presupposto la Società mantenga lo *status* di SIIQ, ai conferimenti sarà applicabile il comma 139 dell'art. 1 della Legge n. 296/2006 che comporta l'applicazione di (i) Iva nella misura del 22% in c.d. regime "reverse charge" ai sensi dell'art. 17, comma 6 lett. a-bis del D.P.R. n. 633/72 (a condizione che il conferente non abbia eseguito negli ultimi 5 anni interventi di recupero e/o di ristrutturazione di cui all'art 3, comma 1 lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n.380/2001 e che venga espresso in atto l'opzione per l'applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. n. 633/72); (ii) imposte ipotecarie e catastali ridotte alla metà rispetto a quelle ordinarie; (iii) imposta di registro in misura fissa. Si segnala che l'atto potrebbe essere oggetto di accertamento in sede di valutazione sulla base dei valori venali.

Il prospetto riportato di seguito riepiloga il carico fiscale relativo alle imposte indirette sull'Aumento di Capitale in Natura:

Oggetto conferimento	Valore Asset Conferito	Regime SIIQ e applicazione del comma 139 comma 139 dell'art. 1 della Legge n. 296/2006 - conferimento di immobili strumentali in SIIQ)
• Quota comproprietà Albergo di Verona	3.476.396,92	IVA: <sup>(1)</sup> Euro 764.807,32 Imposta di Registro (fissa): Euro 200 Imposta Ipo/catastale: Euro 69.527,94
• Quota comproprietà Albergo di Bologna	3.847.212,08	IVA: <sup>(1)</sup> Euro 846.386,66 Imposta di Registro (fissa): Euro 200 Imposta Ipo/catastale: Euro 76.944,24
• Quota comproprietà Albergo di Vicenza	3.476.396,92	IVA: <sup>(1)</sup> Euro 764.807,32 Imposta di Registro (fissa): Euro 200 Imposta Ipo/catastale: Euro 69.527,94

(1) Applicazione dell'IVA, su opzione espressa in atto, in regime di c.d. "reverse charge", a condizione che il conferente non abbia eseguito interventi di recupero e/o di ristrutturazione di cui all'art 3, comma 1 lett. c),d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia di cui al DPR N.380/2001 negli ultimi 5 anni (combinato disposto artt. 10, comma 1, n. 8 bis ed art 17, comma 6, lett. a – bis del DPR 633/72). In caso di interventi di recupero e/o ristrutturazione eseguiti negli ultimi 5 anni, l'atto sarà soggetto ad Iva ma senza "reverse charge".

Ai fini delle imposte dirette invece, nel caso la Società, anche se nel frattempo decaduta dal regime SIIQ, dovesse procedere al realizzo degli Immobili conferiti prima del compimento del triennio ed il conferente abbia optato per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui al comma 137 della Legge n. 296/2006, potrà trovare applicazione la c.d. "recapture rule", ai sensi della quale andrà assunto come costo fiscale degli Immobili quello fiscalmente riconosciuto in capo al conferente; l'imposta sostitutiva liquidata dal conferente costituirà per la conferitaria un credito di imposta. Il mantenimento in portafoglio degli Immobili locati, farà invece "confluire" i relativi canoni alla gestione esente della Società. Si dovranno in ogni caso rispettare gli obblighi distributivi previsti per il regime speciale SIIQ, di cui ai commi 123 e 123 bis, dell'art. 1 della Legge 296/2006.

## 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'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Natura gli Azionisti rilevanti di Nova Re ai sensi di legge sarebbero quelli rappresentati nelle tabelle seguenti:

Azionista	Azioni emesse alla data odierna	Capitale Sociale esistente alla data odierna	Azioni rinviententi dall'Aumento di Capitale in Natura	Azioni Post Aumento di Capitale in Natura	Capitale Sociale Post Aumento di Capitale in Natura (%)
Sorgente SGR S.p.A. (direttamente per conto dei Fondi Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulipano, Donatello Comparto Puglia Due, Tintoretto Comparto Akroterion e indirettamente per conto di Saitec S.r.l. e Dancalia 4 S.r.l.)	6.029.706	58,100%	/	6.029.706	48,828%
Fondo Pensione per il personale dell'Ex Banca di Roma	1.832.600	17,658%	/	1.832.600	14,840%
Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei ragionieri e Periti Commerciali	630.492	6,075%	/	630.492	5,106%
Hotel alla Salute S.r.l.			1.268.758	1.268.758	10,274%
Alberghi Internazionali S.r.l.			702.046	702.046	5,685%
Mercato - Altri investitori	1.885.377	18,167%	/	1.885.377	15,267%
<b>TOTALE</b>	<b>10.378.175</b>	<b>100,000%</b>	<b>1.970.804</b>	<b>12.348.979</b>	<b>100,000%</b>

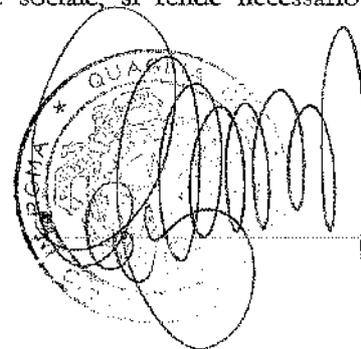
Come evidenziato nella tabella che precede, Sorgente SGR continuerà ad esercitare il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del TUF, in qualità di gestore dotato di discrezionalità e indipendenza dei richiamati fondi; si precisa che, trattandosi di Aumento di Capitale scindibile (che potrebbe perfezionarsi solo con riferimento a taluni degli Immobili oggetto di conferimento) 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><b>ART. 5 – Capitale sociale</b></p> <p>Il capitale sociale è determinato in euro 35.536.699,67 (trentacinquemilionicinquecentotrentaseimilasei centonovantanove virgola sessantasette) diviso in n. 10.378.175 (diecimilionitrecentosettantottomilacentosettantacinque) 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. 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.</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</p>	<p><b>ART. 5 – Capitale sociale</b></p> <p>Il capitale sociale è determinato in euro 35.536.699,67 (trentacinquemilionicinquecentotrentaseimilasei centonovantanove virgola sessantasette) diviso in n. 10.378.175 (diecimilionitrecentosettantottomilacentosettantacinque) 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. 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.</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</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>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.</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 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</p>	<p>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.</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 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</p>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature and stamp*

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>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>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:</p> <p>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 seicentoseptantatré), mediante l'emissione di massime n. 183.640.276 (centottantatremilioni seicentoquarantamila duecentosettantasei) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse</p>	<p>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>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:</p> <p>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 seicentoseptantatré), mediante l'emissione di massime n. 183.640.276 (centottantatremilioni seicentoquarantamila duecentosettantasei) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>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 20171, 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:</p> <p>(a) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore 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 n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatrè);</p>	<p>caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinatia 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 20171, 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:</p> <p>(a) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore 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 n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatrè);</p>

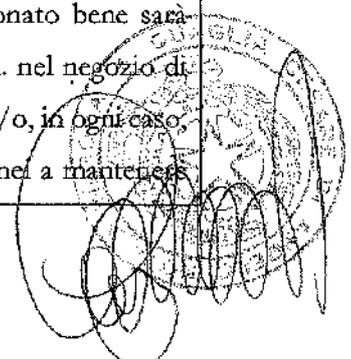
*Handwritten signature*

*Handwritten signature and stamp*

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<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>(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 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);</p>	<p>(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);</p>
<p>(d) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano,</p>	<p>(d) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano,</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>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 10.600.000,00 (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</p>	<p>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 10.600.000,00 (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</p>

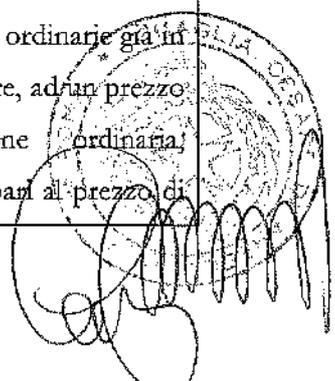
*Handwritten signature*



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>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);</p> <p>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<sup>2</sup>, 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 20183 - 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>	<p>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);</p> <p>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<sup>2</sup>, 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 20183 - 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>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) 4 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);</p> <p>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 (quarantamilioni virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) 5 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</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) 4 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);</p> <p>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 (quarantamilioni virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) 5 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</p>

*M. P. M.*



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>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 (duemilavent) incluso - in una o più volte, dei detentori dei warrant (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni warrant esercitato;</p> <p>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</p>	<p>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 (duemilavent) incluso - in una o più volte, dei detentori dei warrant (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni warrant esercitato;</p> <p>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</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>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. In data 16 novembre 2017 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato che i n. 108.605.000 warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale per cassa deliberato in data 8 maggio 2017 potranno essere esercitati sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, e precisamente durante i primi dieci giorni lavorativi bancari di ciascun mese, a decorrere dal mese di dicembre 2017 e sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso.</p> <p>In data 27 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti, in sede straordinaria, ha deliberato di far luogo al raggruppamento delle azioni ordinarie secondo il rapporto di n. 1 azione ordinaria ogni n. 30 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di n. 26 (ventisei) azioni ordinarie ai soli fini di consentire la quadratura complessiva dell'operazione.</p>	<p>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. In data 16 novembre 2017 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato che i n. 108.605.000 warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale per cassa deliberato in data 8 maggio 2017 potranno essere esercitati sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, e precisamente durante i primi dieci giorni lavorativi bancari di ciascun mese, a decorrere dal mese di dicembre 2017 e sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso.</p> <p>In data 27 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti, in sede straordinaria, ha deliberato di far luogo al raggruppamento delle azioni ordinarie secondo il rapporto di n. 1 azione ordinaria ogni n. 30 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di n. 26 (ventisei) azioni ordinarie ai soli fini di consentire la quadratura complessiva dell'operazione.</p>

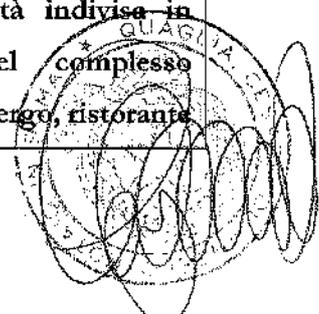
*[Handwritten signature]*

*[Circular stamp and handwritten signature]*

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>Conseguentemente, con riferimento all'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei <i>warrant</i> deliberato in data 8 maggio 2017 ("Aumento <i>Warrant</i>"), all'esito del raggruppamento azionario, i <i>warrant</i> attribuiranno il diritto di sottoscrivere una nuova azione ordinaria di compendio dell'Aumento <i>Warrant</i> ad un prezzo per ciascuna azione di compendio, comprensivo di sovrapprezzo, pari ad Euro 6,00, nel rapporto di una nuova azione di compendio per ogni n. 30 (trenta) <i>warrant</i> esercitati.</p>	<p>Conseguentemente, con riferimento all'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei <i>warrant</i> deliberato in data 8 maggio 2017 ("Aumento <i>Warrant</i>"), all'esito del raggruppamento azionario, i <i>warrant</i> attribuiranno il diritto di sottoscrivere una nuova azione ordinaria di compendio dell'Aumento <i>Warrant</i> ad un prezzo per ciascuna azione di compendio, comprensivo di sovrapprezzo, pari ad Euro 6,00, nel rapporto di una nuova azione di compendio per ogni n. 30 (trenta) <i>warrant</i> esercitati.</p> <p><b>Il Consiglio di Amministrazione in data [27 dicembre 2018] 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>1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile e progressiva per ciascuna delle tre tranches, sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (dieci milioni ottocentomila cinque/92) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinque milioni quattrocentomila due/96), mediante l'emissione di massime n. 1.970.804 (un milione novecento settanta mila ottocento quattro) 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 5,48 (cinque/48) comprensivo di sovrapprezzo</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
	<p>(pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74 - due/74), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 30 maggio 2019, 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 asset dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Duff &amp; Phelps REAG S.p.A. a socio unico e riferita alla data del 30 novembre 2018, allegata al presente verbale:</p> <p>(i) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Verona (VR), in via Unità d'Italia n. 346, località San Michele Extra, Strada Statale 11 – Conferente Hotel alla Salute S.r.l. – valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tre milioni quattrocento settanta seimila trecento novantasei/92), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);</p> <p>(ii) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare destinato ad albergo, ristorante</p>

*[Handwritten signature]*



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
	<p>ed attività commerciali ubicato nel Comune di Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n.184/O, n. 186, n. 186/A, n. 184 – Conferente Alberghi Internazionali S.r.l. – valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.847.212,08 (tre milioni ottocento quaranta settemila duecento dodici/08), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 702.046 (settecento duemila quarantasei);</p> <p>(iii) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel comune di Vicenza, via Verona, 12 – Conferente Hotel alla Salute S.r.l. (o il diverso soggetto controllante, controllato da, o sottoposto a comune controllo con, Hotel alla Salute S.r.l., che dovrà acquisire la piena proprietà di detto complesso immobiliare in tempo utile per la realizzazione del conferimento) – valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tre milioni quattrocento settanta seimila trecento novantasei/92), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove).</p>

### 13. VALUTAZIONE SULLA RICORRENZA DEL DIRITTO DI RECESSO

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

**14. PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

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

*“Il Consiglio di Amministrazione di NOVA RE 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 delle valutazioni rese dall'esperto indipendente ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b) del codice civile;*
- *ritenuto che l'interesse sociale esige di deliberare quanto segue;*

**DELIBERA**

1) *di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile e progressiva per ciascuna delle tre tranche, sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (dieci milioni ottocentomila cinque/92) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinque milioni quattrocentomila due/96), mediante l'emissione di massime n. 1.970.804 (un milione novecento settanta mila ottocento quattro) 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 5,48 (cinque/48) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74 - due/74), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 30 maggio 2019, 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 asset dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. a socio unico e riferita alla data del 30 novembre 2018, allegata al presente verbale:*

- (i) *quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Verona (VR), in via Unità d'Italia n. 346, località San Michele Extra, Strada Statale 11 – Conferente Hotel alla Salute S.r.l. – valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tre milioni quattrocento settanta seimila trecento novantasei/92), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);*

- (ii) *quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare destinato ad albergo, ristorante ed attività commerciali ubicato nel Comune di Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n.184/O, n. 186, n. 186/A, n. 184 – Conferente Alberghi Internazionali S.r.l. – valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.847.212,08 (tre milioni ottocento quaranta settemila duecento dodici/08), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 702.046 (settecento duemila quarantasei);*
- (iii) *quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel comune di Vicenza, via Verona, 12 – Conferente Hotel alla Salute S.r.l. (o il diverso soggetto controllante, controllato da, o sottoposto a comune controllo con, Hotel alla Salute S.r.l., che dovrà acquisire la piena proprietà di detto complesso immobiliare in tempo utile per la realizzazione del conferimento) – valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tre milioni quattrocento settanta seimila trecento novantasei/92), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);*
- 2) *di modificare l'art. 5 dello statuto sociale come segue:*

**ART. 5 - Capitale sociale**

*[omissis]*

***Il Consiglio di Amministrazione in data [27 dicembre 2018] 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 e progressiva per ciascuna delle tre tranches, sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (dieci milioni ottocentomila cinque/92) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinque milioni quattrocentomila due/96), mediante l'emissione di massime n. 1.970.804 (un milione novecento settanta mila ottocento quattro) 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 5,48 (cinque/48) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74 - due/74), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 30 maggio 2019, 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 asset dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto***

*indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. a socio unico e riferita alla data del 30 novembre 2018, allegata al presente verbale:*

*(i) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Verona (VR), in via Unità d'Italia n. 346, località San Michele Extra, Strada Statale 11 – Conferente Hotel alla Salute S.r.l. – valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tre milioni quattrocento settanta seimila trecento novantasei/92), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);*

*(ii) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare destinato ad albergo, ristorante ed attività commerciali ubicato nel Comune di Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n.184/O, n. 186, n. 186/A, n. 184 – Conferente Alberghi Internazionali S.r.l. – valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.847.212,08 (tre milioni ottocento quaranta settemila duecento dodici/08), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 702.046 (settecento duemila quarantasei);*

*(iii) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel comune di Vicenza, via Verona, 12 – Conferente Hotel alla Salute S.r.l. (o il diverso soggetto controllante, controllato da, o sottoposto a comune controllo con, Hotel alla Salute S.r.l., che dovrà acquisire la piena proprietà di detto complesso immobiliare in tempo utile per la realizzazione del conferimento) – valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tre milioni quattrocento settanta seimila trecento novantasei/92), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove).”*

- 3) *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 l'Aumento di Capitale in Natura sopra deliberato, 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, 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 dell'Aumento di Capitale in Natura 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.”.*

§ § §

Roma, 6 dicembre 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Giancarlo Cremonesi

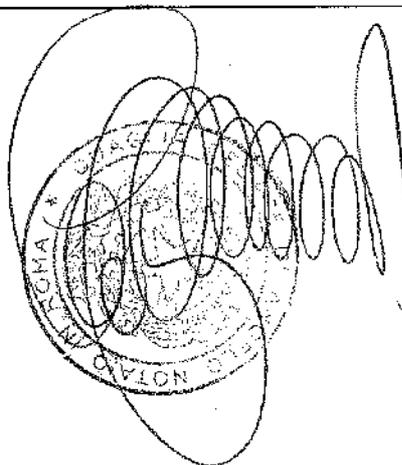
**Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.**

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Nova Re SIIQ S.p.A., Dott. Giovanni Cerrone, 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.

Roma, 6 dicembre 2018

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Dott. Giovanni Cerrone

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "CANTIERI DI ROMA" and "CANTIERI DI ROMA" in a circular arrangement. The signature is a complex, cursive scribble.



Ria  
Grant Thornton

ALL. B DEL. ROG. N. 1613

B

INFO  
DIGITAL  
SIGN

Ria Grant Thornton S.p.A.  
Via Salaria 222  
00198 Roma

T 0039 (0) 6 8551752  
F 0039 (0) 6 85582023

**Relazione della Società di revisione sul prezzo di emissione delle azioni relative all'Aumento di Capitale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, e sesto comma, del Codice Civile, e dell'art. 158, primo comma, D.lgs. 58/98**

Al Consiglio di Amministrazione di  
Nova Re SIIQ S.p.A.

**1. MOTIVO ED OGGETTO DELL'INCARICO**

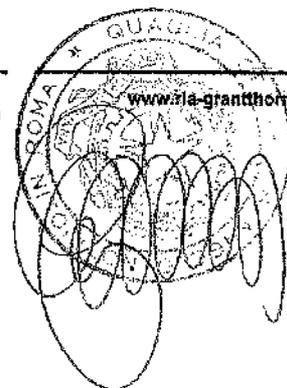
In relazione alla delega conferita dall'Assemblea degli Azionisti del 25 luglio 2016 di Nova Re SIIQ S.p.A. (nel seguito anche "Nova Re" o la "Società") al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile avente ad oggetto la facoltà di aumentare il capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi degli artt. 2441, quarto comma, primo periodo, e sesto comma del Codice Civile e 158, primo comma, del D.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (nel seguito anche "TUIF"), abbiamo ricevuto dalla società Nova Re la relazione del Consiglio di Amministrazione datata 5 dicembre 2018 ai sensi dell'art. 2441, sesto comma, del Codice Civile (di seguito la "Relazione degli Amministratori"), che illustra e motiva la suddetta proposta di Aumento di Capitale con esclusione del diritto d'opzione, indicando i criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione per la determinazione del prezzo delle azioni di nuova emissione.

La proposta del Consiglio di Amministrazione, così come descritta nella Relazione degli Amministratori, ha per oggetto un'operazione di aumento del capitale sociale di Nova Re, in via scindibile e progressiva per ciascuna tranche, da perfezionarsi mediante emissione di massime n. 1.970.804 nuove azioni ordinarie di Nova Re ad un prezzo di Euro 5,48 per azione, comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74), da riservare alle Società Hotel alla Salute S.r.l. (di seguito "HS") e Alberghi Internazionali S.r.l. (di seguito "AI") ai sensi del quarto comma, primo periodo, dell'art. 2441 del Codice Civile.

Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Corso Vercelli n.40 - 20145 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1965420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.510,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Genova-Milano-Napoli-Padova-Palermo-Parugia-Pescara-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento-Verona.

Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTL). GTL and the member firms are not a worldwide partnership. GTL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTL does not provide services to clients. GTL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

[www.ria-grantthornton.it](http://www.ria-grantthornton.it)





Il suddetto aumento del capitale sociale, in forza della delega conferita dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Nova Re, tenutasi in data 25 luglio 2016, sarà deliberato nel corso del Consiglio di Amministrazione allo stato previsto per il prossimo 27 dicembre 2018.

Nell'ambito dell'operazione cui si riferisce la presente relazione, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re si è avvalso dell'attività di supporto di Duff & Phelps REAG S.p.A. a Socio Unico, in qualità di *Advisor* esterno (di seguito, l'*Advisor*). L'*Advisor* ha provveduto a redigere le perizie valutative dei conferimenti in natura, riferite alla data del 30 novembre 2018, ai sensi dell'art. 2343-ter del Codice Civile.

In riferimento all'operazione descritta, il Consiglio di Amministrazione della Società ci ha conferito l'incarico di esprimere, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo e sesto comma, del Codice Civile e dell'art. 158, primo comma, TUIF, il nostro parere sull'adeguatezza dei criteri proposti dagli Amministratori ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni di Nova Re.

---

## 2. SINTESI DELL'OPERAZIONE

Al fine di fornire un utile inquadramento del complessivo contesto in cui si colloca il proposto Aumento di Capitale, si riporta di seguito una sintesi delle informazioni contenute nella Relazione degli Amministratori al riguardo.

Nella suddetta Relazione gli Amministratori indicano come la proposta di Aumento di Capitale a pagamento, in via scindibile e progressiva per ciascuna *tranche*, nei termini descritti nella Relazione, sia riservato in sottoscrizione alle Società HS e AI, da liberarsi mediante conferimento di beni in natura, con esclusione del diritto d'opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, del Codice Civile, fino a massime n. 1.970.804 azioni ordinarie, ad un prezzo di Euro 5,48 per azione, comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74), e quindi sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 comprensivo di sovrapprezzo.

Come descritto nella Relazione degli Amministratori, il suddetto Aumento di Capitale si inserisce nel contesto e quale proseguimento delle attività di rilancio del *business* della Società avviate nel 2016 dal Consiglio di Amministrazione in conformità alle linee strategiche previste dal nuovo Piano Industriale 2018 - 2024 (il "Piano"), il quale prevede - *inter alia* - il riposizionamento della Società nel segmento di mercato dell'*hospitality*.

Il Piano, traendo spunto dalle prospettive favorevoli che il quadro macro economico italiano appare offrire al settore immobiliare per il periodo 2018 - 2020 (in termini di crescita del PIL e dell'occupazione), ha come obiettivo la rivisitazione del portafoglio immobiliare della Società, con focalizzazione su immobili a destinazione prevalentemente ricettiva quali hotel, residenze sanitarie assistenziali (RSA), residenze studentesche, *senior housing*, settore *Hospitality* e, in tale ambito, quello alberghiero.

Le prospettive di rendimento del nuovo portafoglio immobiliare, secondo il Piano, sono legate ad un parametro di *cap rate* medio netto complessivo del portafoglio immobiliare prossimo al 6% (*Gross Yield*) e ad asset a bassa stagionalità perché in prevalenza localizzati nelle principali città italiane, già a reddito.

Nell'ambito dell'esecuzione del Piano, tra i possibili asset oggetto di acquisizione da parte della Società rientranti nel settore *Hospitality*, sono state individuate le seguenti strutture:

- un complesso immobiliare alberghiero di categoria 4 stelle ubicato nel Comune di Verona (VR) in via Unità d'Italia n. 346 (già denominato "SHG Hotel Verona"), località San Michele Extra, Strada Statale 11, composto da 112 camere e costituito da un fabbricato di sei piani fuori terra (terra -



- quinto) ed un piano interrato con circostante area scoperta pertinenziale (l'Albergo di Verona), intestato alla società Hotel alla Salute S.r.l. ("HS");
- un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n.184/O, n. 186, n. 186/A, n. 184, fabbricato da cielo a terra destinato ad albergo di categoria 4 stelle, ristorante ed attività commerciali e terziarie, composto da 108 camere (l'Albergo di Bologna), intestato alla società Alberghi Internazionali S.r.l. ("AI", insieme ad HS, i "Venditori");
  - un complesso immobiliare alberghiero di categoria 4 stelle ubicato nel Comune di Vicenza, in via Verona, 12 (già denominato "Hotel De la Ville"), composto da 118 camere (l'Albergo di Vicenza", congiuntamente all'Albergo di Verona e all'Albergo di Bologna, gli "Alberghi" o gli "Immobili"), di proprietà di CEPAM S.r.l., che verrà conferito da HS (o dal diverso soggetto controllante, controllato da, o sottoposto a comune controllo con HS, che dovrà acquisire la piena proprietà di detto complesso immobiliare in tempo utile per la realizzazione del conferimento).

L'Aumento di Capitale in Natura si inserisce nell'ambito delle attività avviate dalla Società, ai sensi del nuovo Piano, per la focalizzazione delle attività della Società nel segmento di mercato dell'*hospitality* e in una più ampia operazione che prevede che Nova Re acquisisca la proprietà del 100% degli Immobili, in parte per effetto dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Natura e in parte tramite acquisto a titolo oneroso, e successivamente conceda in locazione le stesse proprietà ai Venditori ed SHG Hotel Verona S.r.l. ("SHG"), società appartenente al medesimo gruppo dei Venditori, per la durata minima di 27 anni (18 anni rinnovabili tacitamente per ulteriori 9 anni) (l'"Operazione").

In data 31 ottobre 2018 la Società e i Venditori hanno stipulato, per scambio di corrispondenza, una lettera di intenti tramite la quale hanno definito i termini generali della complessiva Operazione e, a seguito delle successive negoziazioni tra le parti, in data 5 dicembre 2018, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di approvare la sottoscrizione di un accordo di investimento con i Venditori ed SHG, avente ad oggetto gli specifici termini e le condizioni del processo di acquisizione degli Immobili (l'"Accordo di Investimento").

In particolare, l'Accordo di Investimento prevede che l'Operazione sia attuata come segue:

- I. Nova Re acquisirà la piena proprietà a titolo oneroso degli Immobili in parte, per una quota di proprietà pari al 53,648% circa per ciascun Albergo, mediante compravendita e pagamento del prezzo in danaro in misura complessiva pari a Euro 12.499.994,08 (il "Corrispettivo in Danaro") e per la restante parte, per una quota di proprietà pari al 46,352% circa di ciascun Albergo, pari ad un valore complessivo di Euro 10.800.005,92, mediante l'Aumento di Capitale in Natura da liberarsi mediante separati conferimenti degli Immobili da parte dei Venditori;
- II. al fine di corrispondere il Corrispettivo in Danaro per la quota di proprietà pari al 53,648% di ciascun Albergo, Nova Re assumerà uno o più finanziamenti erogati da uno o più istituti di credito (i "Finanziamenti"), mentre, al fine di realizzare i conferimenti, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re eserciterà, in via parziale, la delega conferita dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti del 25 luglio 2016, deliberando un Aumento di Capitale in Natura, riservato e scindibile in via progressiva per *tranche*, fino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (dieci milioni ottocentomila cinque/92) comprensivo di sovrapprezzo, da liberarsi da parte dei Venditori mediante il conferimento della quota di proprietà pari al 46,352% di ciascun Albergo, ad un valore non superiore a quello risultante dalle perizie redatte dall'esperto indipendente nominato da Nova Re ai sensi dell'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), del Codice Civile;
- III. Nova Re, i Venditori ed SHG stipuleranno appositi contratti di locazione per ciascun Albergo per la durata minima di 27 anni (18 anni rinnovabili tacitamente per ulteriori 9 anni).

In particolare, ai fini della realizzazione del conferimento e della compravendita, il valore lordo (c.d. "GAV") degli Immobili è stato concordato tra le parti in complessivi Euro 23.300.000,00 (venti tre milioni trecentomila/00) (il "Corrispettivo di Acquisizione"), e pari ad:

- a) Euro 7.500.000,00 (sette milioni cinquecentomila/00) con riferimento alla piena proprietà dell'Albergo di Verona;
- b) Euro 8.300.000,00 (otto milioni trecentomila/00) con riferimento alla piena proprietà dell'Albergo di Bologna; e
- c) Euro 7.500.000,00 (sette milioni cinquecentomila/00) con riferimento alla piena proprietà dell'Albergo di Vicenza.

Come anticipato sopra, Nova Re acquisirà a titolo oneroso la piena proprietà degli Immobili tramite le seguenti modalità:

- I. quanto alla quota di proprietà del 53,848% di ciascun Immobile, mediante compravendita e pagamento del Corrispettivo in Danaro, pari per ciascun Immobile ai seguenti importi:
  - a) Euro 4.023.603,08 (quattro milioni ventitremila seicento tre/08) con riferimento all'Immobile di Verona;
  - b) Euro 4.452.787,92 (quattro milioni quattrocento cinquantadue mila settecento ottantasette/92) con riferimento all'Immobile di Bologna; e
  - c) Euro 4.023.603,08 (quattro milioni ventitremila seicento tre/08) con riferimento all'Immobile di Vicenza;
- II. per la restante quota di proprietà di ciascun immobile, pari al 46,352%, mediante assegnazione di azioni derivanti dalla sottoscrizione da parte dei Venditori dell'Aumento di Capitale in Natura, a fronte dei conferimenti ed entro il termine ultimo di sei mesi dalla data di riferimento delle Perizie.

Il Corrispettivo di Acquisizione sarà quindi corrisposto come specificato nel seguente schema:

Immobile	Venditore	Corrispettivo in Danaro per la quota di proprietà del 53,848% di ciascun Albergo	Net Asset Value ai fini del Conferimento della quota di proprietà del 46,352% di ciascun Albergo	Corrispettivo di Acquisizione per la piena proprietà di ciascun Albergo
Immobile di Verona	HS	Euro 4.023.603,08	Euro 3.476.396,92	Euro 7.500.000,00
Immobile di Bologna	AI	Euro 4.452.787,92	Euro 3.847.212,08	Euro 8.300.000,00
Immobile di Vicenza	HS	Euro 4.023.603,08	Euro 3.476.396,92	Euro 7.500.000,00
<b>Totale</b>		<b>Euro 12.499.994,08</b>	<b>Euro 10.800.005,92</b>	<b>Euro 23.300.000,00</b>

Ai sensi dell'Accordo di investimento, oltre al Corrispettivo di Acquisizione, Nova Re si è impegnata, a riconoscere ai Venditori un ulteriore prezzo per ciascun Immobile corrisposto esclusivamente in denaro, entro 90 giorni dalla data di decorrenza del quarto anno di vigenza dei contratti di locazione che verranno stipulati con i Venditori e SHG, che sarà calcolato tramite la seguente formula (*"Earn Out"*):

$$\left( \frac{MC^{2019} + MC^{2020} + MC^{2021}}{3} \right) - (MG) = \text{earn out}$$

6%

**Legenda**

MC<sup>anno n</sup> = Mente canoni Hotel anno di riferimento

MG = Minimo garantito Hotel

e che non potrà essere in alcun caso superiore per ciascun Immobile ai seguenti importi:



Immobile	Società Conferente	Corrispettivo di Acquisizione per la piena proprietà di ciascun Albergo	Earn out massimo
Immobile di Verona	HS	Euro 7.500.000,00	Euro 1.351.931,33
Immobile di Bologna	AI	Euro 8.300.000,00	Euro 1.496.137,34
Immobile di Vicenza	HS	Euro 7.500.000,00	Euro 1.351.931,33
Totale		Euro 23.300.000,00	Euro 4.200.000,00

Le Parti hanno concordato che l'Earn Out verrà corrisposto da Nova Re, subordinatamente all'adeguamento del canone annuo minimo garantito a partire dal quarto anno di vigenza dei contratti di locazione sopra richiamati, e sempre che i relativi conduttori siano in regola con tutti gli obblighi derivanti in capo ai medesimi dai contratti di locazione (*in primis*, il puntuale pagamento dei relativi canoni di locazione).

### 3. NATURA E PORTATA DEL PRESENTE PARERE

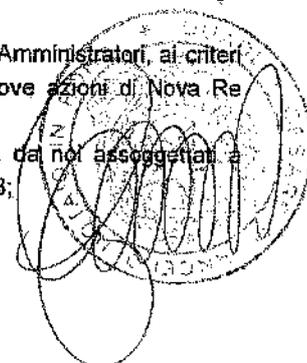
Il presente parere di congruità, emesso ai sensi degli artt. 2441, sesto comma, del Codice Civile e 158, primo comma, del D.lgs. 58/98, ha la finalità di rafforzare l'informativa a favore degli Azionisti esclusi dal diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, del Codice Civile, in ordine alle metodologie adottate dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni ai fini del previsto Aumento di Capitale.

Più precisamente, il presente parere di congruità indica i metodi seguiti dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni e le eventuali difficoltà di valutazione dagli stessi incontrate ed è costituito dalle nostre considerazioni sull'adeguatezza, sotto il profilo della loro ragionevolezza e non arbitrarietà, nelle circostanze, di tali metodi, nonché sulla loro corretta applicazione. Nell'esaminare i metodi di valutazione adottati dagli Amministratori, non abbiamo effettuato una valutazione economica della Società, che è stata svolta esclusivamente dagli Amministratori, né dei beni oggetto di conferimento, che rimane oggetto della valutazione ai sensi dell'art. 2343-ter del Codice Civile effettuata dall'Advisor esterno, nonché perito, Duff & Phelps REAG S.p.A. a Socio Unico.

### 4. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Nello svolgimento del nostro lavoro abbiamo ottenuto direttamente dalla Società i documenti e le informazioni ritenuti utili nella fattispecie. Più in particolare abbiamo ottenuto e analizzato la seguente documentazione:

- Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione del 6 dicembre 2018 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, per l'Aumento di Capitale in Natura con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo;
- bozza del verbale del Consiglio di Amministrazione del 4 - 6 dicembre 2018 che ha approvato la Relazione di cui sopra;
- statuto della Società, per le finalità di cui al presente incarico;
- perizie valutative dei conferimenti in natura redatte dall'Advisor esterno Duff & Phelps REAG S.p.A. a Socio Unico, riferite alla data del 30 novembre 2018;
- Accordo d'Investimento stipulato in data 6 dicembre 2018 tra Hotel alla Salute S.r.l., Alberghi Internazionali S.r.l., SHG Hotel Verona S.r.l. e Nova Re SIQ S.p.A.;
- documentazione di dettaglio relativa alla valutazione predisposta dagli Amministratori, ai criteri ed alle modalità di determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni di Nova Re proposto per l'operazione in esame;
- bilancio di esercizio e consolidato di Nova Re al 31 dicembre 2017, dai noi assoggettati a revisione legale, le cui relazioni sono state emesse in data 5 aprile 2018;



- relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018 di Nova Re, da noi assoggettata a revisione contabile limitata, la cui relazione è stata emessa in data 25 settembre 2018;
- piano industriale del Gruppo Nova Re relativo al periodo 2018 – 2024;
- andamento dei prezzi di mercato delle azioni Nova Re registrati nei sei mesi precedenti alla data della Relazione degli Amministratori;
- elementi contabili, extracontabili e di tipo statistico, nonché ogni altra informazione ritenuta utile ai fini dell'espletamento del nostro incarico.

Abbiamo inoltre ottenuto specifica ed espressa attestazione, mediante lettera rilasciata dalla Società in data 11 dicembre 2018, che, per quanto a conoscenza degli Amministratori e della Direzione di Nova Re, non sono intervenute variazioni rilevanti, né fatti e circostanze che rendano opportune modifiche significative alle assunzioni sottostanti le elaborazioni dei piani economico - finanziari sopra richiamati, nonché ai dati e alle informazioni prese in considerazione nello svolgimento delle nostre analisi e/o che potrebbero avere impatti significativi sulle valutazioni.

#### 5. METODI DI VALUTAZIONE ADOTTATI DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI

Nell'ipotesi di esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art 2441, quarto comma, primo periodo, del Codice Civile, il sesto comma del medesimo articolo statuisce che il prezzo di emissione delle azioni è determinato dagli Amministratori "in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto, per le azioni quotate in borsa, anche dell'andamento delle quotazioni dell'ultimo semestre".

Come più dettagliatamente riportato nella Relazione degli Amministratori, il prezzo di emissione delle azioni è stato determinato prendendo come riferimento il corrispettivo unitario offerto pari ad Euro 5,48 per ciascuna azione, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 settembre 2018 nell'ambito dell'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale ("OPA") di azioni proprie per l'acquisizione del quantitativo di azioni proprie finalizzato all'assegnazione delle *bonus share* ai sottoscrittori dell'aumento di capitale per cassa deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017 che hanno mantenuto senza soluzione di continuità le nuove azioni sottoscritte sino al 24 agosto 2018 (i.e. per i 12 mesi successivi alla data di sottoscrizione).

Il corrispettivo così determinato incorpora un premio del 21% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle azioni ordinarie dell'Emittente nel periodo di 6 mesi anteriori alla data di approvazione della Relazione degli Amministratori, come meglio illustrato nella tabella di seguito riportata.

Periodo	Volumi	Valori (€)	Prezzo medio ponderato (€)
04/06/2018	44.468,00	€ 191.757,08	€ 4,31
01/07/2018	33.113,00	€ 133.304,36	€ 4,03
01/08/2018	33.741,00	€ 148.110,50	€ 4,39
01/09/2018	99.871,00	€ 483.969,77	€ 4,85
01/10/2018	63.464,00	€ 302.118,27	€ 4,76
01/11/2018	25.589,00	€ 105.028,04	€ 4,10
<b>Totale</b>	<b>300.246,00</b>	<b>€ 1.364.288,01</b>	<b>€ 4,54</b>

L'Aumento di Capitale in Natura – in conformità con quanto stabilito dall'Accordo di Investimento – verrà liberato mediante il conferimento degli Immobili, sui quali, come riportato nella Relazione degli Amministratori, non insisteranno al momento dell'efficacia dei conferimenti pesi, oneri, e/o debiti pendenti.



Come riportato nella Relazione degli Amministratori, l'esperto Duff & Phelps REAG S.p.A., nell'effettuare le valutazioni - tenuto conto dell'attuale situazione locativa in cui si trovano gli asset oggetto di analisi, delle condizioni dei contratti di locazione esistenti o in fase di stipula, nonché in virtù della metodologia valutativa adottata per immobili comparabili per tipologia e destinazione d'uso, ha ritenuto congruo adottare il "criterio valutativo" di natura reddituale 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). Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, rappresenta adeguatamente il valore reale degli Immobili oggetto di valutazione, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per uso diretto (uso strumentale) sia ai fini d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

Le valutazioni effettuate dall'esperto riportano un valore complessivo degli Immobili pari a Euro 26.800.000,00 (ventisei milioni ottocento mila/00), superiore al Corrispettivo di Acquisizione, suddiviso per ciascuno immobile come segue:

- Immobile di Verona: Euro 9.000.000,00 (Euro nove milioni/00);
- Immobile di Vicenza: Euro 8.800.000,00 (Euro otto milioni ottocento mila/00);
- Immobile di Bologna: Euro 9.000.000,00 (Euro nove milioni/00).

#### 6. DIFFICOLTA' DI VALUTAZIONE RISCONTRATE DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Nella Relazione non vengono evidenziate particolari difficoltà incontrate dagli Amministratori nelle valutazioni di cui al punto precedente.

#### 7. RISULTATI EMERSI DALLA VALUTAZIONE EFFETTUATA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Tenuto conto che l'acquisizione degli Immobili è congeniale alle strategie di rivisitazione del portafoglio immobiliare della Società e al riposizionamento della stessa nel segmento dell'*Hospitality* come previsto dal Piano Industriale 2018 - 2024, sulla base del criterio di determinazione del prezzo di emissione sopra riportato, ritenuto dal Consiglio di Amministrazione ragionevole e coerente con la prassi di mercato per questo tipo di valutazioni, il prezzo di emissione delle nuove azioni, riservate in sottoscrizione alle Società HS e AI, è stato definito dagli stessi Amministratori in Euro 5,48 per azione e ritenuto congruo ai fini dell'Aumento di Capitale in Natura.

#### 8. LAVORO SVOLTO

Ai fini dell'espletamento del nostro incarico, abbiamo svolto le seguenti principali attività:

- esaminato la bozza del verbale del Consiglio di Amministrazione della Società del 4 - 6 dicembre 2018;
- svolto una lettura critica della Relazione degli Amministratori e, in particolare, dei metodi di valutazione adottati dagli Amministratori, al fine di riscontrarne l'adeguatezza, sotto il profilo di ragionevolezza e non arbitrarietà;
- svolto una lettura critica delle perizie valutative redatte dall'Advisor Duff & Phelps REAG S.p.A. a Socio Unico, riferite alla data del 30 novembre 2018;
- esaminato l'Accordo d'Investimento stipulato in data 6 dicembre 2018 tra Hotel alla Salute S.r.l., Alberghi Internazionali S.r.l., AHG Hotel Verona S.r.l. e Nova Re SIQ S.p.A.;
- esaminato, per le finalità di cui al presente lavoro, lo statuto vigente della Società;
- analizzato, sulla base di discussioni con gli Amministratori, il lavoro da loro svolto per l'individuazione dei criteri di determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni onde



- riscontrarne l'adeguatezza, in quanto, nelle circostanze, ragionevoli, motivati e non arbitrari;
- riscontrato la completezza e non contraddittorietà delle motivazioni del Consiglio di Amministrazione riguardanti i metodi valutativi da esso adottati ai fini della fissazione del prezzo di emissione delle azioni;
- considerato gli elementi necessari ad accertare che tali metodi fossero tecnicamente idonei, nelle specifiche circostanze, a determinare il prezzo di emissione delle nuove azioni;
- effettuato verifiche sull'andamento delle quotazioni di borsa di Nova Re nei sei mesi precedenti la data della Relazione;
- analizzato la documentazione disponibile pubblicamente sulla Nova Re e sul titolo rappresentato dall'azione ordinaria Nova Re;
- analizzato l'andamento delle quotazioni di borsa del titolo Nova Re nei sei mesi precedenti la data della Relazione degli Amministratori;
- verificata la coerenza dei dati utilizzati dagli Amministratori con le fonti di riferimento;
- verificato la corrispondenza tra la documentazione ricevuta nel corso dell'incarico e le versioni finali dei documenti fatti propri dal Consiglio di Amministrazione;
- ottenuto un'attestazione sottoscritta dal legale rappresentante di Nova Re, anche a nome del Consiglio di Amministrazione, che evidenzia la circostanza che alla data della presente relazione non sono maturate circostanze modificative dei dati e dei contenuti della documentazione analizzata, né si sono verificati eventi tali da modificare le conclusioni raggiunte dal Consiglio di Amministrazione con riferimento al valore e al numero delle azioni da emettere a servizio dell'Aumento di Capitale.

#### 9. COMMENTI E PRECISAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEI METODI DI VALUTAZIONE ADOTTATI DAGLI AMMINISTRATORI DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI

La Relazione predisposta dagli Amministratori per illustrare l'operazione 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 del suddetto Aumento 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, coadiuvati dall'Advisor esterno nella valutazione dei conferimenti in natura:

- il prezzo di emissione delle nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale in natura è stato negoziato dalla Società avendo come riferimento le prassi di mercato per operazioni similari, le metodologie di valutazione più comunemente riconosciute e utilizzate, e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2441, sesto comma, del Codice Civile, ai sensi del quale il prezzo di emissione delle nuove azioni deve essere determinato in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto, per le società quotate in mercati regolamentati, anche dell'andamento delle quotazioni dell'ultimo semestre;
- con riferimento alla determinazione del prezzo di emissione di nuove azioni, la suddetta disposizione codicistica va interpretata secondo la prassi e la dottrina di riferimento, ed è stata pertanto interpretata dagli Amministratori, nel senso che il prezzo di emissione delle nuove azioni non deve necessariamente corrispondere al valore patrimoniale, ma la sua determinazione deve essere basata su tale valore; ciò consentirebbe agli Amministratori dei margini di discrezionalità intesi come la possibilità di emettere nuove azioni ad un prezzo non del tutto coincidente con il valore del patrimonio netto. Analogamente, gli Amministratori hanno ritenuto che il riferimento della norma all'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre lasci agli stessi libertà di scelta nell'individuazione del valore dell'azione che possa ritenersi maggiormente rappresentativo della tendenza del mercato nel periodo di osservazione;

- in considerazione di quanto sopra riportato, gli Amministratori hanno determinato il prezzo di emissione delle azioni così come determinato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 settembre 2018 nell'ambito della sopracitata OPA. Al tal proposito si evidenzia che il suddetto valore è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione nel rispetto dei limiti fissati dall'Assemblea degli Azionisti del 12 settembre 2018, avendo riguardo al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul MTA l'11 settembre 2018 (Euro 4,5749), giorno precedente la comunicazione al mercato della delibera consiliare riguardante il programma di acquisto di azioni proprie tramite OPA. La Società non si è conseguentemente avvalsa di, né ha ottenuto, perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione di congruità del suddetto valore. Si evidenzia altresì che:
  - il valore incorpora un premio del 19,7840% circa rispetto al prezzo ufficiale delle azioni ordinarie Nova Re registrato in data 11 settembre 2018 (giorno di borsa aperta antecedente la data di annuncio al mercato dell'Offerta), pari ad Euro 4,5749, nonché un premio del 22,5457%, 28,9321%, 14,9956% e -18,3965% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle azioni ordinarie dell'Emittente rispettivamente nei periodi a 1 mese, 3 mesi, 6 mesi e 12 mesi anteriori all'11 settembre 2018, come meglio illustrato nella tabella di seguito riportata:

Fonte: comunicato stampa Nova Re del 12.09.2018

Periodo temporale antecedente la data di annuncio (12 settembre 2018)	Media ponderata prezzi	Premio implicito nel corrispettivo
1 mese	4,4718	22,5457%
3 mesi	4,2503	28,9321%
6 mesi	4,7654	14,9956%
12 mesi	6,7154	-18,3965%

- il valore così determinato dagli Amministratori incorpora un premio del 21% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle azioni ordinarie dell'Emittente nel periodo di 6 mesi anteriori alla data di approvazione della relazione degli Amministratori come meglio illustrato nel paragrafo 5.
- il criterio sopra riportato, preso a riferimento dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione, è comunemente accettato ed utilizzato sia a livello nazionale che internazionale ed è in linea con il costante comportamento della prassi professionale, trattandosi di società con azioni quotate in mercati regolamentati;
- in effetti, le quotazioni di borsa rappresentano un parametro di indiscusso rilievo per la valutazione di società quotate, come logicamente e indirettamente risulta anche dall'art. 2343-ter, primo comma, del Codice Civile, oltre che dallo stesso comma dell'art. 2441 del Codice Civile. Le quotazioni di borsa esprimono infatti, di regola, il valore attribuito dal mercato alle azioni oggetto di trattazione e conseguentemente forniscono indicazioni rilevanti in merito al valore della Società cui le azioni si riferiscono, in quanto riflettono le informazioni a disposizione degli analisti e degli investitori, nonché le aspettative degli stessi circa l'andamento economico e finanziario della Società;
- nell'ambito della metodologia di determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni di Nova Re così come riportata nel paragrafo 5, gli Amministratori hanno ritenuto che il prezzo così determinato sia adeguato anche alla luce della recente crisi dei mercati finanziari e in particolare del MTA, dovuta all'andamento dello spread tra il rendimento dei titoli di Stato italiani e quelli tedeschi e al conseguente rischio Paese che grava su tutti i titoli italiani, anche azionari.

Gli aspetti sopra commentati sono stati tenuti in opportuna considerazione ai fini dell'emissione del presente parere di congruità.



---

10. LIMITI SPECIFICI INCONTRATI DAL REVISORÉ ED EVENTUALI ALTRI ASPETTI DI RILIEVO EMERSI NELL'ESPLETAMENTO DEL PRESENTE INCARICO

Come precedentemente 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 autonoma valutazione economica della Società e del Gruppo né dei beni oggetto di conferimento.

Non abbiamo effettuato analisi o valutazioni di natura legale circa la congruità, le modalità e le tempistiche dell'operazione di Aumento di Capitale.

Si rileva che nell'ambito dell'approccio metodologico complessivo, gli Amministratori non hanno utilizzato, né con finalità di metodologie principali, né ai fini di controllo, metodologie valutative diverse da quelle da loro individuate e riportate in Relazione. Il criterio di determinazione del prezzo di emissione è basato sulla valorizzazione delle azioni Nova Re effettuata dagli Amministratori della Società nell'ambito dell'OPA deliberata dagli stessi in data 12 settembre 2018 ed è soggetto all'andamento proprio dei mercati finanziari e può, pertanto, evidenziare oscillazioni sensibili in relazione all'incertezza del quadro economico nazionale ed internazionale. Inoltre, ad influenzare l'andamento dei titoli possono anche intervenire pressioni speculative o legate a fattori esogeni di carattere straordinario ed imprevedibile, indipendenti dalle prospettive economiche e finanziarie delle singole società. Al riguardo si segnala che nei giorni successivi all'11 settembre 2018 e sino alla data della presente relazione, il corso del titolo ha fatto riscontrare un trend andamentale caratterizzato da prezzi oscillanti tra Euro 4,00 e Euro 5,30 (picco raggiunto durante il periodo di offerta 17 settembre – 5 ottobre 2018).

Si evidenzia che l'Aumento di Capitale in Natura, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, del Codice Civile, mediante conferimento di un bene, è stato giustificato dagli Amministratori, così come riportato nella Relazione predisposta dagli stessi, in quanto – in linea con quanto stabilito dal Piano – consentirà alla Società l'acquisizione degli Immobili, alberghi di categoria 4 stelle e quindi di elevato standard qualitativo, i quali verranno affidati ad operatori esperti nel settore delle gestioni alberghiere attraverso dei contratti di locazione che assicureranno alla Società un *cash flow* costante e ragionevolmente in progressivo incremento per i prossimi 27 anni. L'acquisizione degli Immobili è quindi funzionale al perseguimento da parte della Società delle strategie industriali per il periodo 2018 – 2024, finalizzate a riposizionare la stessa nel segmento dell'*hospitality*.

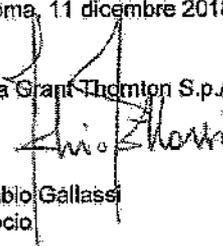
---

11. CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione esaminata e delle procedure sopra indicate, e tenuto conto della natura e portata del nostro lavoro, così come riportato nel presente parere di congruità, fermo restando quanto evidenziato al precedente paragrafo 10, riteniamo che i metodi di valutazione adottati dagli Amministratori siano adeguati, in quanto nelle circostanze ragionevoli e non arbitrari ai fini della determinazione del prezzo di emissione, pari a Euro 5,48 per azione, delle massime n. 1.970.804 nuove azioni di Nova Re nell'ambito dell'Aumento di Capitale con esclusione del diritto di opzione riservato alle Società Hotel alla Salute S.r.l. e Alberghi Internazionali S.r.l.

Roma, 11 dicembre 2018

Ria Grant Thornton S.p.A.

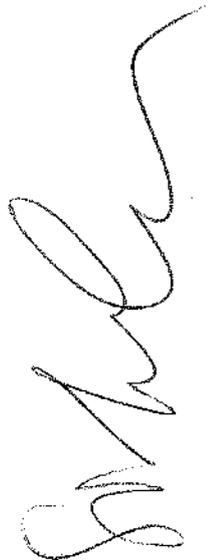
  
Fabio Gallassi  
Socio

ALL. C. D. 100. 1613

**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 3 dicembre 2018  
Pos. n. 21880,02

Spettabile  
**NOVA RE SIIQ S.p.A.**  
Via Vittor Pisani, 19  
20124 – Milano



Alla cortese attenzione del Dott. Stefano Cervone

Egregi Signori,

In conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A. ha effettuato la valutazione di tre immobili a prevalente destinazione alberghiera e così di seguito identificati:

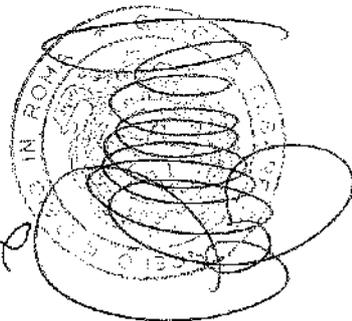
- 1) "SHG Hotel Verona" ubicato in Verona (VR) Via Unità d'Italia, 346
- 2) "SHG Hotel Vicenza" ubicato in Vicenza (VI) Viale Verona, 12
- 3) "SHG Hotel Bologna" ubicato in Zola Predosa (BO) Via Risorgimento, 186

Con la presente vi trasmettiamo n. 1 una copia del rapporto relativo alla determinazione del Valore di Mercato alla data del 30 novembre 2018 delle proprietà citate.

Distinti saluti,

**Duff & Phelps REAG S.p.A.**

Federica Minnella  
Director, Hospitality & Leisure  
Advisory & Valuation Dept.



Duff & Phelps REAG SpA a socio unico  
Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 3  
20064 Agrate Brianza MB – Italy  
Tel. +39 039 6423.1  
Fax +39 039 6068427

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 05881990152  
REAGinfo@duffandphelps.com



---

# **NOVA RE SIIQ S.p.A.** 30 Novembre 2018

## **1 SHG HOTEL VERONA**

*VERONA (VR), VIA UNITA' D'ITALIA, 346*

## **2 SHG HOTEL VICENZA**

*VICENZA (VI), VIALE VERONA, 12*

## **3 SHG HOTEL BOLOGNA (IMMOBILE A DESTINAZIONE MISTA)**

*ZOLA PREDOSA (BO), VIA RISORGIMENTO, 186*

## **VALORE DI MERCATO**

## **VOLUME ZERO**

Agrate Brianza, 3 dicembre 2018

Pos. n. 21880,02

Spettabile

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

Via Vittor Pisani, 19

20124 – Milano

Alla cortese attenzione del Dott. Stefano Cervone

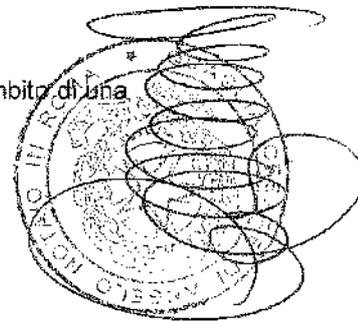
Egregi Signori,

In conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la valutazione di tre immobili a prevalente destinazione alberghiera così di seguito identificati:

- 1) "SHG Hotel Verona" ubicato in **Verona (VR) Via Unità d'Italia, 346**
- 2) "SHG Hotel Vicenza" ubicato in **Vicenza (VI) Viale Verona, 12**
- 3) "SHG Hotel Bologna" ubicato in **Zola Predosa (BO) Via Risorgimento, 186**

Al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 30 novembre 2018.

La valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per verifica patrimoniale nell'ambito di una acquisizione e di un conferimento in natura alla Società NOVA RE SIIQ S.p.A.



**Elenco asset oggetto di valutazione da parte di REAG:**

Destinazione d'uso	Denominazione	Ubicazione
Albergo	SHG Hotel Verona	Verona (VR) Via Unità d'Italia, 346
Albergo	SHG Hotel Vicenza	Vicenza (VI) Viale Verona, 12
Mista: - Albergo (prevalente) - Terziaria - Commerciale	SHG Hotel Bologna	Zola Predosa (BO) Via Risorgimento, 186

**Definizioni**

“**Immobilie**” (di seguito “**Proprietà**”) indica il bene o, se del caso, i beni (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto dello studio, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali. (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 01 marzo 2009).

“**Valutazione**” indica il 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” (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

“**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).

“**Superficie lorda**” espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

## Criteria valutativi

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- ✓ *Cessione per singolo immobile/complesso immobiliare in blocco (non frazionato), considerando la situazione locativa in essere alla data della stima indicataci da Nova RE SIIQ S.p.A. (di seguito "Cliente").*

Nell'effettuare la valutazione REAG, in considerazione dell'attuale situazione locativa in cui si trovano gli asset oggetto di analisi, delle condizioni dei contratti di locazione esistenti o in fase di stipula, nonché in virtù della metodologia valutativa adottata per immobili comparabili per tipologia e destinazione d'uso, ha ritenuto congruo adottare il "criterio valutativo" di natura reddituale di seguito illustrato:

- ✓ **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)**, basato:
  - a) Sulla determinazione, per un periodo di "21" 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).

Al fine della presente valutazione REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di ottobre 2018 un sopralluogo sulle Proprietà per rilevare in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, altri dati (qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo della valutazione. La consistenza edilizia è stata dedotta dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificata;
- ha considerato la documentazione fornita dal Cliente in risposta alla richiesta di documentazione trasmessa da REAG;

- ha analizzato la performance storica 2017 e di pre-chiusura 2018 di Ricavi delle strutture alberghiere forniti dal Cliente e ha utilizzato tali dati per la costruzione dei rapporti gestionali prospettici e per la verifica della sostenibilità del canone indicato dal Cliente;
- ha considerato gli elementi preliminari indicati dal Cliente relativi ai contratti di locazione che saranno stipulati tra "NOVA RE SIIQ S.p.A." (il Locatore) ed il futuro Conduttore delle strutture alberghiere;
- ha considerato su indicazione del Cliente per ciascuna struttura alberghiera, lo schema di determinazione dell'eventuale Earn out che sarà riconosciuto al Conduttore/Venditore al quarto periodo di gestione qualora nei primi tre anni di gestione alberghiera le performance gestionali siano superiori alle attese;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche degli immobili;
- in relazione ai beni in oggetto, non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al Soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del 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 essa 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.
- ha considerato gli importi delle imposte IMU e TASI comunicati dal Cliente, senza effettuare alcuna verifica; ha considerato tali importi costanti per i primi tre periodi di

analisi e successivamente li ha indicizzati in linea con l'inflazione programmata (2%), dal quarto periodo fino al termine del periodo di analisi.

## Contenuti del Rapporto

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

- **VOLUME 0**
  - Una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
  - Assunzioni e limiti della Valutazione;
  - Condizioni generali di servizio.
  
- **VOLUME 1**
  - N. 3 rapporti descrittivi

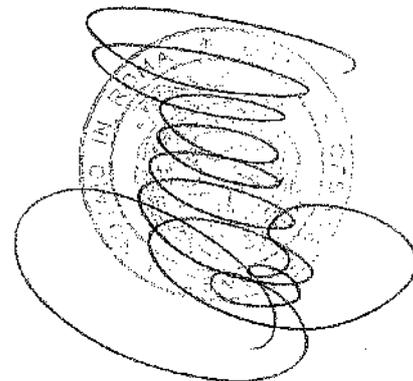


## Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti l'attività valutativa svolta 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**

In base all'indagine svolta, ed a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che al 30 novembre 2018, il Valore di Mercato dei tre asset di seguito indicati può essere ragionevolmente indicato come segue:

ID	Denominazione	Indirizzo	Valore di Mercato Euro
1	SHG Hotel Verona	Verona (VR) Via Unità d'Italia, 346	9.000.000,00 (Euro Nove milioni/00)
2	SHG Hotel Vicenza	Vicenza (VI) Viale Verona, 12	8.800.000,00 (Euro Otto milioni otto cento mila)
3	SHG Hotel Bologna	Zola Predosa (BO) Via Risorgimento, 186	9.000.000,00 (Euro Nove milioni/00)

Agrate Brianza, 3 dicembre 2018

Pos. n. 21880,02

**Duff & Phelps REAG S.p.A.**

Redatto da:  
 **Davide Vergani**  
Associate Director Hospitality & Leisure

**Simone Spreafico**  
Managing Director  
Advisory & Valuation Dept.

Supervisionato e controllato da:  
 **Federica Minnella**  
Director Hospitality & Leisure

**Osvaldo Rigamonti**  
Senior Director

*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);  
- Report descrittivo e relativi allegati.

## TEAM di LAVORO:

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

**Simone Spreafico** – Managing Director, Advisory & Valuation Dept.,

**Osvaldo Rigamonti** – Senior Director,

e la supervisione e controllo di:

**Federica Minnella** – Director, Hospitality & Leisure, Advisory & Valuation Dept.,

hanno collaborato:

**Davide Vergani** – Associate Director Hospitality & Leisure, Advisory & Valuation Dept.,

**Enrico Galimberti** – Senior Associate, Hospitality & Leisure, Advisory & Valuation Dept.,

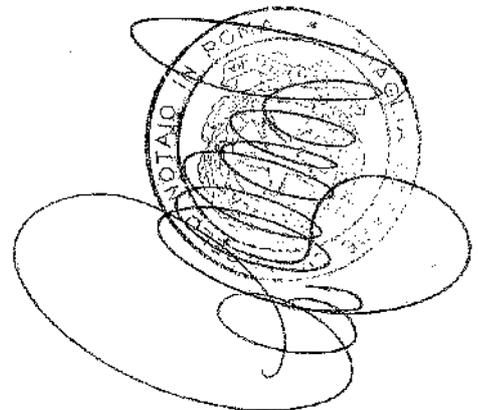
**Micaela Beretta** – Editing

I sopralluoghi sono stati effettuati da:

Denominazione	Indirizzo	Tecnico REAG	Data
SHG Hotel Verona	Verona (VR) Via Unità d'Italia, 346	Nicola Andreetta	15.10.2018
SHG Hotel Vicenza	Vicenza (VI) Viale Verona, 12	Nicola Andreetta	15.10.2018
SHG Hotel Bologna	Zola Predosa (BO) Via Risorgimento, 186	Enrico Galimberti	11.10.2018

## ALLEGATI:

- Assunzioni e limiti della valutazione;
- Condizioni generali di servizio;
- Volume 1.



---

**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 ha proceduto alla verifica delle aree e delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita.

Tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni 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.

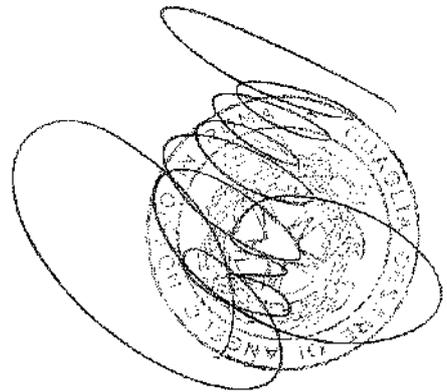
REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme 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.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla 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. 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 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.

**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**

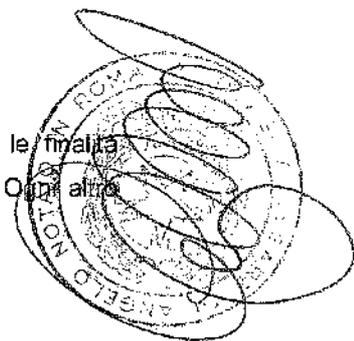
REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili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

### **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 giudicare 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.

**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 paese; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

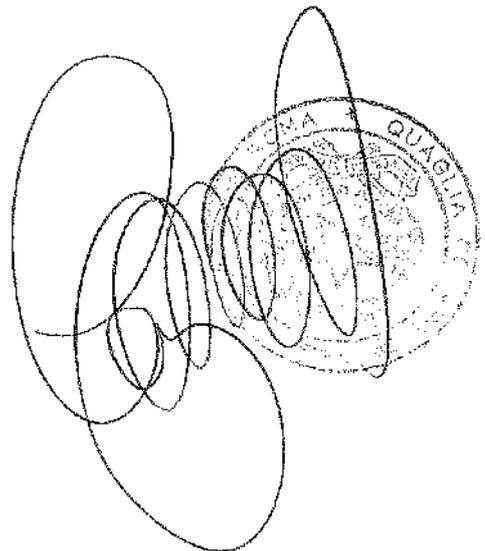
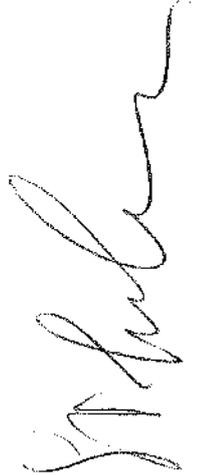
### Reclamo

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@reeg-dp.com](mailto:customercare@reeg-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.



DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

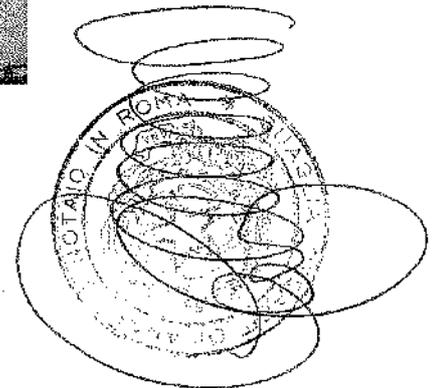
NOVA RE SIIQ S.p.A. 30 NOVEMBRE 2018



*Signature*

SHG HOTEL VICENZA  
VICENZA (VI), VIALE VERONA, 12

VALORE DI MERCATO



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

---

## INDICE

	<b>PAGINA</b>
1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA .....	3
2.0 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' .....	8
3.0 CONSISTENZA EDILIZIA .....	21
4.0 SITUAZIONE URBANISTICA .....	23
5.0 IL MERCATO ALBERGHIERO DELLA CITTA' DI VICENZA.....	30
6.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE LOCATIVA .....	36
7.0 CRITERI DI VALUTAZIONE .....	37
8.0 VALUTAZIONE .....	39
9.0 CONCLUSIONI .....	48
10.0 ELENCO DOCUMENTALE.....	49

### **ALLEGATI:**

- Inquadramento territoriale;
- Planimetrie della Proprietà;
- Fotografie della Proprietà;
- Tabella delle Consistenze;
- Estratto Tavole PRG vigenti;
- Schema Valutazione.

## **1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

### **1.1. Location**

La Proprietà oggetto di stima è ubicata nel Comune di Vicenza, città considerata Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO per le opere del Palladio, più precisamente in viale Verona al civico 12.

Si tratta di un importante asse stradale, che si sviluppa in direzione est-ovest, e che collega il centro di Vicenza, verso est, alla tangenziale ed alla periferia del comune, in direzione ovest. La posizione risulta quindi semicentrale, distante circa 1 km dalla parte storica del centro e dalla zona pedonale di corso Palladio.

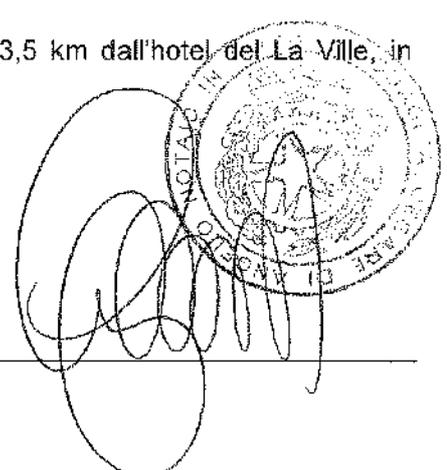
L'hotel è situato in posizione leggermente arretrata rispetto all'asse stradale, realizzato, in piccola parte, in aderenza ad un altro edificio, oggi adibito a filiale bancaria ed uffici, ed è prossimo a molteplici attività commerciali, uffici, negozi di piccola-media dimensione ed attività di vicinato.

Il contesto di viale Verona è caratterizzato da edifici di 3-4 piani fuori terra, che presentano un discreto appeal architettonico, con prevalente destinazione commerciale al piano terra e residenziale ed uffici ai piani superiori.

In particolare, nella microzona di riferimento, oltre ai negozi tradizionali vi è una forte presenza di filiali bancarie e di esercizi pubblici, soprattutto dedicati alla cucina internazionale ed asiatica.

La struttura ricettiva in oggetto, anche in virtù della comoda accessibilità rispetto alle arterie veicolari principali, viene utilizzata per turismo ma soprattutto dal segmento business, spesso con punte di prenotazioni in concomitanza di eventi, fiere, meeting; la presenza di esercizi pubblici in questa parte della città è collegata anche alla vocazione turistico/alberghiera della zona.

La fiera di Vicenza, ubicata in via Oreficeria, dista circa 3,5 km dall'hotel del La Ville, in prossimità del casello autostradale di Vicenza ovest.



---

## **1.2. Accessibilità**

L'accessibilità alla zona è buona, infatti viale Verona è una strada regionale (SR 11) che si sviluppa in direzione est-ovest, collegando verso est l'anello della circonvallazione di Vicenza, e verso ovest la tangenziale della città e l'ingresso autostradale di Vicenza ovest.

A pochi metri dall'ingresso dell'hotel vi sono le fermate dei mezzi pubblici, con numerose linee di trasporto pubblico su gomma, urbane ed extraurbane.

La stazione ferroviaria si trova a circa 1 km di distanza dall'immobile, ed è raggiungibile percorrendo un tratto di viale Verona e successivamente viale Milano.

La disponibilità di parcheggi pubblici nella zona è sufficiente per quanto riguarda gli stalli presenti in superficie (in viale Verona) mentre per gli ospiti è possibile parcheggiare l'auto nel parcheggio sotterraneo del complesso.

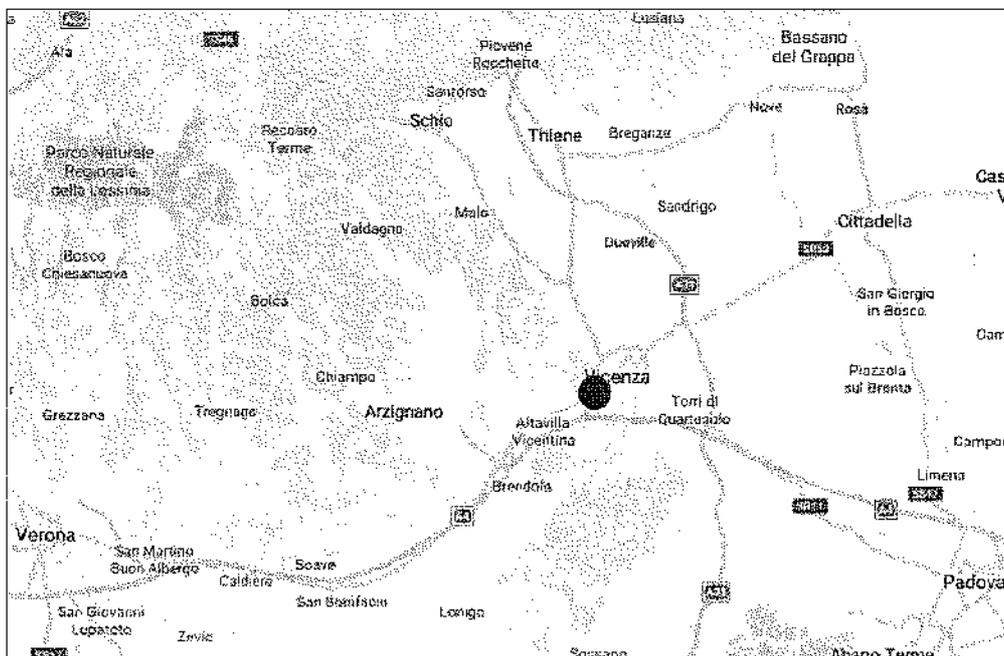
Per il carico/scarico bagagli non vi sono parcheggi dedicati, ma si utilizza una sosta temporanea in via Catalani, laterale di viale Verona.

L'aeroporto internazionale più vicino è quello di Verona, situato a circa 60 Km, raggiungibile con l'Autostrada A4 Torino Trieste, con ingresso al casello di Vicenza ovest ed uscita al casello di Verona sud.

### **ALLEGATI:**

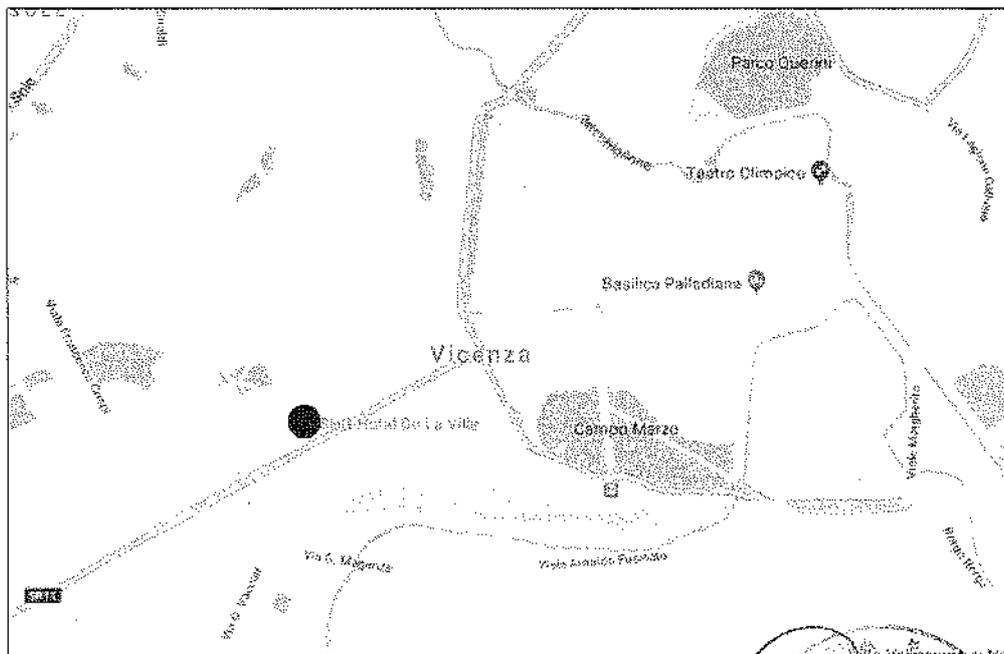
- Inquadramenti territoriali;
- Viste aerofotogrammetrica

### Inquadramento territoriale



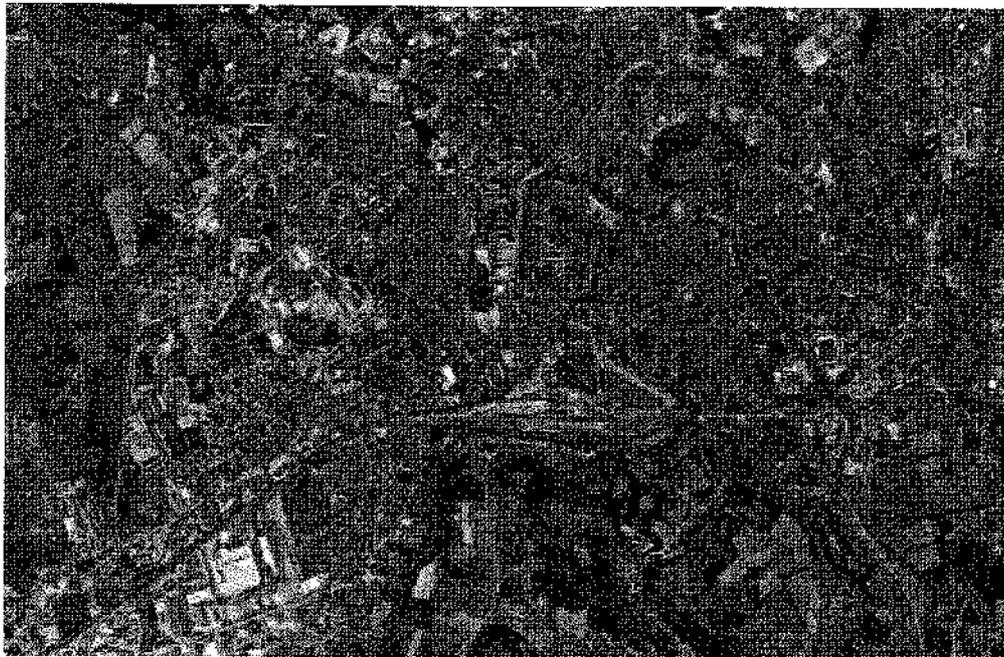
*Handwritten signature*

### Inquadramento alla scala locale

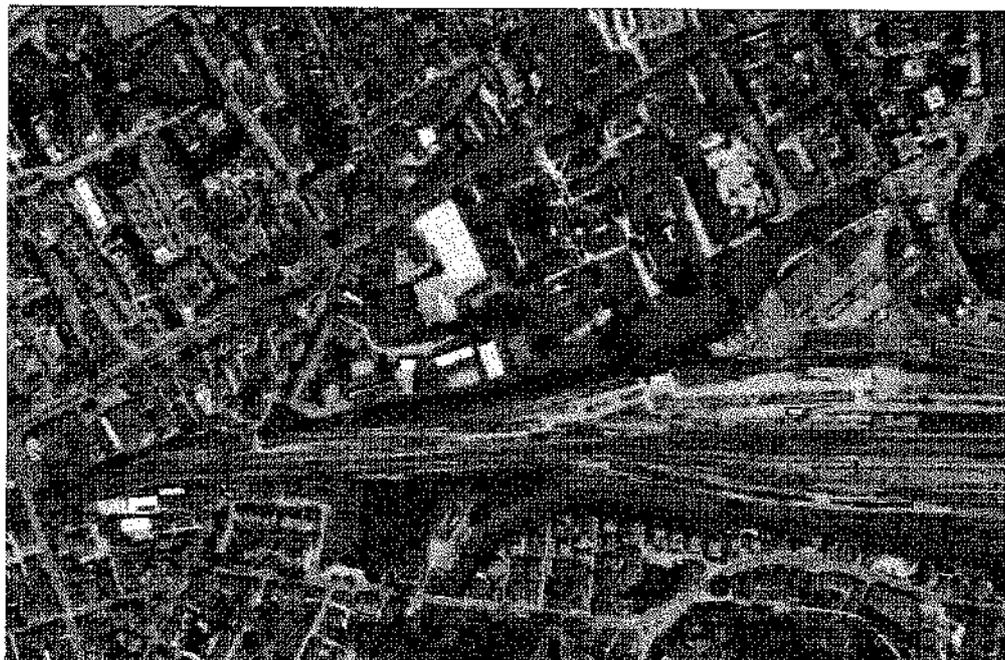


*Handwritten signature*

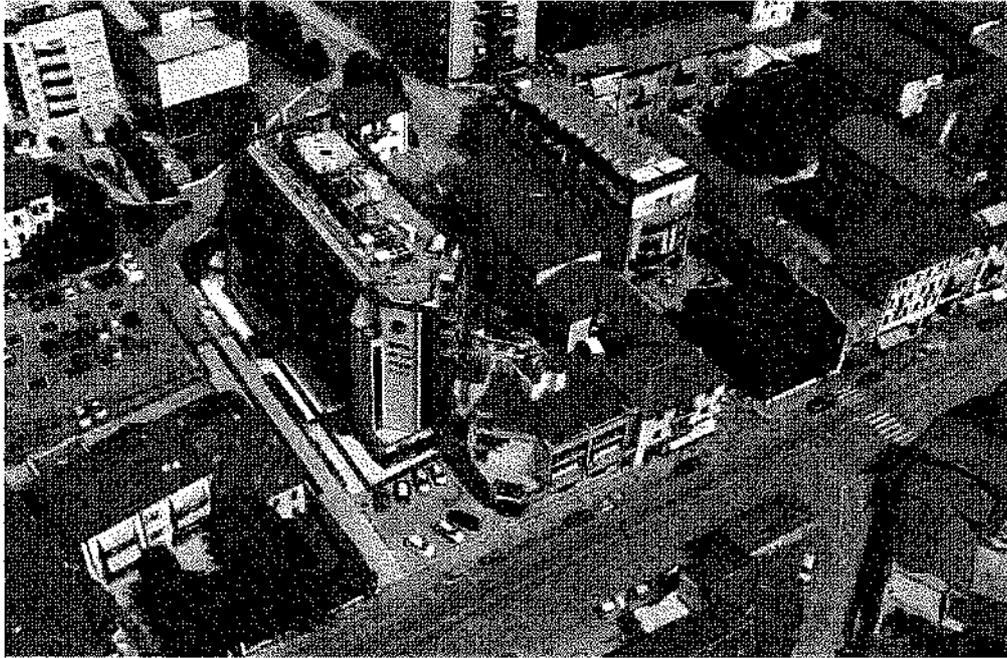
Vista aerofotogrammetrica generale



Vista aerofotogrammetrica di dettaglio

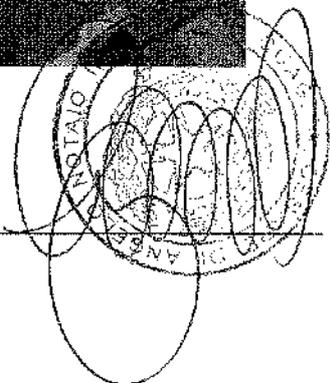
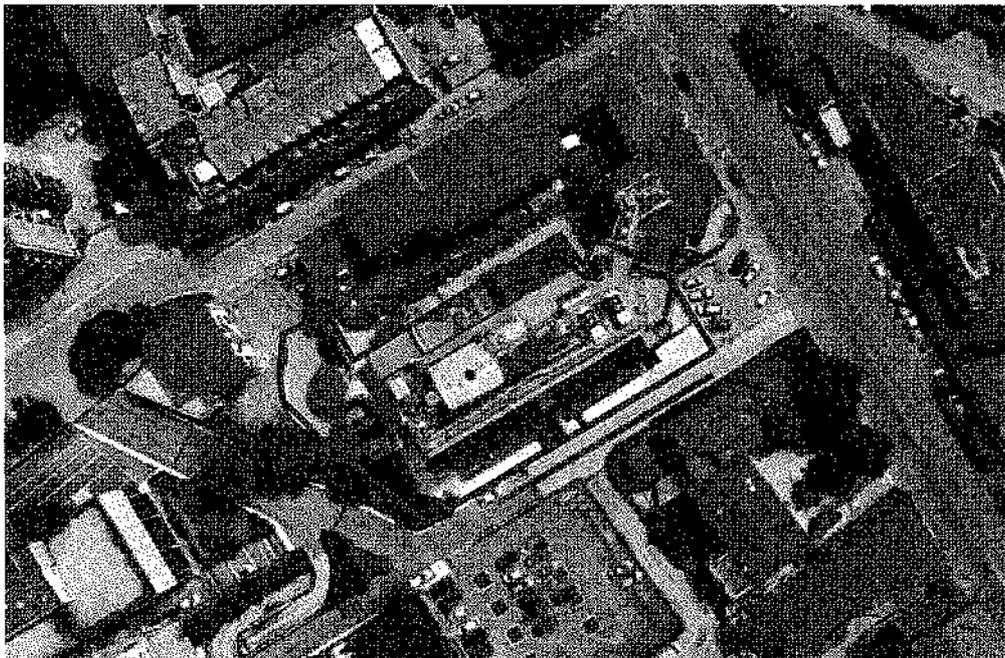


Planivolumetrico – vista principale



*Handwritten signature*

Planivolumetrico – vista laterale



---

## **2.0 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'**

L' **SHG Hotel de la Ville Vicenza** è un hotel di categoria 4 stelle composto da 118 camere. Il lotto che ospita l'hotel si trova in posizione leggermente arretrata rispetto alla viabilità principale di viale Verona, realizzato, in piccola parte, in aderenza ad un altro edificio, oggi adibito a filiale bancaria ed uffici: l'accesso pedonale (e carico/scarico bagagli) avviene da via Alfredo Catalani, mentre l'accesso al parcheggio interrato avviene da via Urbano Rattazzi.

L'hotel, la cui edificazione risale agli anni '75-'80, presenta una pianta rettangolare di dimensione più ampia ai piani terra e primo.

L'immobile si sviluppa su undici piani: tre interrati, dei quali il terzo ed il secondo interrato adibiti a locali tecnici e posti auto coperti ed il primo interrato a servizi, ed otto piani fuori terra.

La facciata è caratterizzata da una grande superficie vetrata, che in prossimità del nucleo connettivi verticali è realizzata con sistema di agganci spider-glass ed interrotta, solo in prossimità degli spigoli dell'edificio, da pannelli di rivestimento in ceramica con sistema di agganci a secco.

Alla struttura si accede, dal fronte di Viale Verona, attraverso una bussola preceduta da un'area esterna, con pavimentazioni miste (piastre in cls, gres, pietra) che cinge i lati nord ed ovest dell'edificio, in parte coperta con tendaggi ed utilizzata come dehor.

All'interno, si sviluppano una grande hall con reception che si apre verso il lato nord sulla zona bar: i pavimenti sono in marmo a scacchi, le grandi vetrate perimetrali, in parte apribili, garantiscono all'ambiente un'ottima illuminazione naturale, arricchita da faretti a controsoffitto, i serramenti interni sono in legno. Le finiture sono di livello buono, gli spazi e le altezze adeguati.

Completano il piano terra, l'area ristorante con dehor, gli uffici di direzione, due ascensori ed un vano scale, ed un montacarichi di servizio, un blocco servizi igienici ed una grande sala modulare dedicata a meeting e conferenze, di circa 230 mq che può ospitare fino a 250 persone.

Ai tre piani interrati si accede attraverso rampa carrabile circolare da via Urbano Rattazzi. I piani terzo e secondo interrato, si sviluppano per un totale di circa 4.500 mq ed ospitano il locale pompe, riserve idriche sanitaria ed antincendio, la cabina di trasformazione MT/BT,

oltre a circa 117 posti auto coperti. Al piano primo interrato è stata ricavata un'area per gli ospiti, con un foyer e due sale conferenze oltre ad un'area fitness e wellness ad oggi non attiva perché allo stato grezzo. Sempre al piano primo interrato sono stati realizzati gli spogliatoi per il personale, le ampie cucine con area dedicata alla pasticceria, la lavanderia, una serie di depositi e magazzini ed un'area comunicante con la rampa carrabile per il carico/scarico merci, il parcheggio biciclette ad uso degli ospiti ed il locale dove alloggia il gruppo elettrogeno.

Sul lastrico solare (livello otto) sono alloggiati i gruppi frigo, le caldaie e le UTA: la superficie libera è stata in parte regolarmente locata ed ospita tre antenne telefoniche.

I piani dal primo al settimo sono destinati ad accogliere le 118 camere della struttura alberghiera.

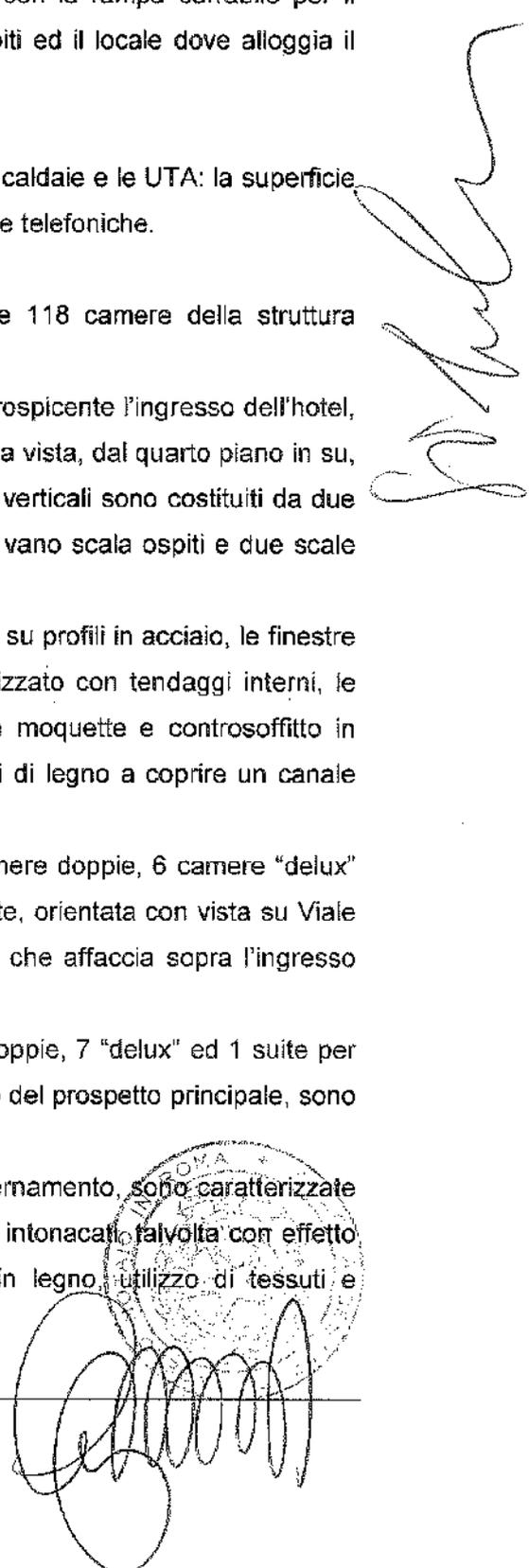
Circa la metà delle camere affaccia su Via Alfredo Catalani prospiciente l'ingresso dell'hotel, l'altra metà sul retro dell'edificio, verso una corte interna, con la vista, dal quarto piano in su, sui campanili e torri del centro storico di Vicenza. I connettivi verticali sono costituiti da due ascensori con ampio cavedio per il passaggio degli impianti, vano scala ospiti e due scale esterne d'emergenza, una in metallo ed una in c.a.

I serramenti esterni sono realizzati in parete continua in vetro, su profili in acciaio, le finestre sono apribili solo vasistas, il sistema di oscuramento è realizzato con tendaggi interni, le porte interne in legno laminato, i corridoi con pavimento in moquette e controsoffitto in cartongesso con faretti ad incasso e corsia centrale in listelli di legno a coprire un canale impianti ispezionabile.

Al piano primo, più ampio dei superiori, sono presenti 15 camere doppie, 6 camere "delux" (spazi più ampi e possibilità di avere letti aggiuntivi), ed 1 suite, orientata con vista su Viale Verona: 6 camere hanno l'accesso esclusivo ad un terrazzo che affaccia sopra l'ingresso principale.

Ai piani dal secondo al sesto sono state ricavate 8 camere doppie, 7 "delux" ed 1 suite per ogni piano. Al settimo, leggermente ridotto da un arretramento del prospetto principale, sono presenti 6 doppie, 6 "delux", 3 singole ed 1 suite.

Le finiture interne, frutto di un importante progetto di ammodernamento, sono caratterizzate da pavimenti in parquet in legno laminato, muri in alcuni casi intonacati a falvolta con effetto spatolato, in altri rivestiti di carta da parati, arredamento in legno, utilizzo di tessuti e

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 with a textured, dotted background. The stamp contains the text "NOVA RE SIIG S.p.A." around the perimeter and "VICENZA" in the center. The signature overlaps the bottom of the stamp.

---

tendaggi di buona qualità. I bagni, dotati di box doccia in vetro, presentano pavimenti e rivestimenti in gres, muri intonacati, nuovi sanitari in ceramica e top in marmo.

### **Interventi nell'ultimo triennio**

Su indicazione della Proprietà, l'ultimo triennio è stato oggetto di importanti lavori di ammodernamento della struttura per quanto riguarda le finiture interne.

In particolare, dall'anno 2016 sono stati eseguiti i seguenti lavori su tutto l'edificio:

- tinteggiatura interna;
- sostituzione di tutti i vecchi pavimenti in moquette con nuova moquette nei corridoi e parquet in legno laminato nelle camere;
- installazione di nuovi top in marmo nei bagni;
- rifacimento delle guaine nelle terrazze del primo piano;
- installazione del automation building per il controllo remoto di ogni camera.

### **Dotazione impiantistica**

La struttura dispone di una componente impiantistica moderna ed in buono stato di manutenzione generale. Gli interventi di manutenzione ordinaria e di controllo effettuati sui vari componenti ne garantiscono infatti una buona condizione di utilizzo e funzionalità generale.

La dotazione presente è composta da:

- impianto elettrico di illuminazione e F.M., con cabina di trasformazione MT/BT, quadri elettrici e rete di distribuzione ai piani, corpi illuminanti;
- impianto di riscaldamento con 8 caldaie in cascata a metano (anno 2013) e di condizionamento con 2 gruppi frigo di recente sostituzione (anno 2013). Unità di trattamento aria e distribuzione con bocchette a soffitto in tutti gli ambienti e radiatori scaldasalviette nei bagni. E' presente un sistema di automation building per il controllo remoto di ogni camera.
- impianto igienico sanitario per ogni camera e rete fognaria con scarichi separati per acque bianche e nere;
- impianti di sollevamento (2 ascensori per gli ospiti ed 1 montacarichi per il personale che serve cucine e ristorante);

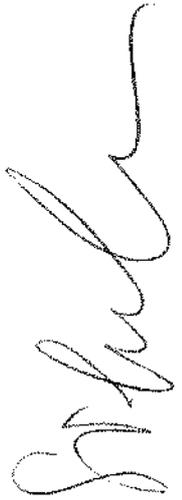
- 
- impianto antincendio con centrale di controllo, sistema di rilevazione fumi automatizzato, idranti e manichette, stazione di pompaggio, riserva idrica, struttura compartimentata con muri e porte REI;
  - impianto telefonico, TV, rete dati, videosorveglianza.

### **Stato d'uso**

Alla data del sopralluogo, le condizioni d'uso degli ambienti accessibili al pubblico sono nel complesso buone.

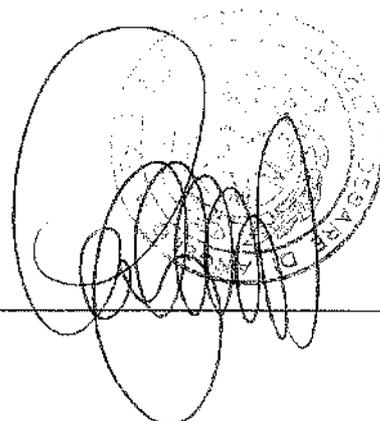
### **2.1 AUMENTO DELLA CAPACITA' RICETTIVA**

Su indicazione del Cliente è previsto, senza incremento della superficie dell'albergo, con opere a carico del Condatore e conclusione dei lavori al termine del 2019, l'aumento della capacità ricettiva della struttura alberghiera che porterà il numero di camere complessivo dalle attuali 118 a 132 unità dal 2020.

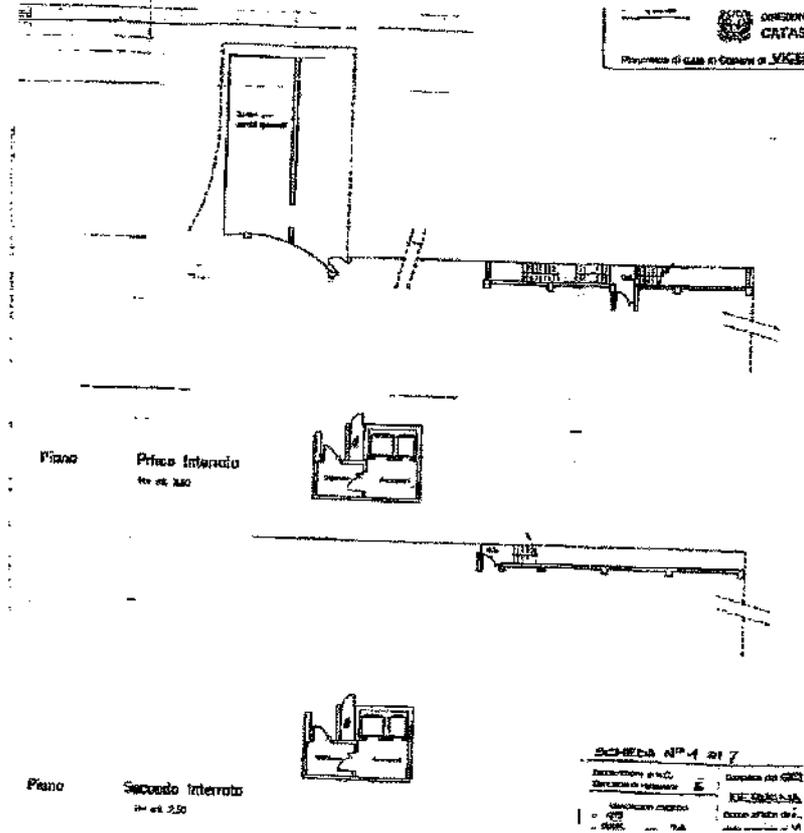


### **ALLEGATI:**

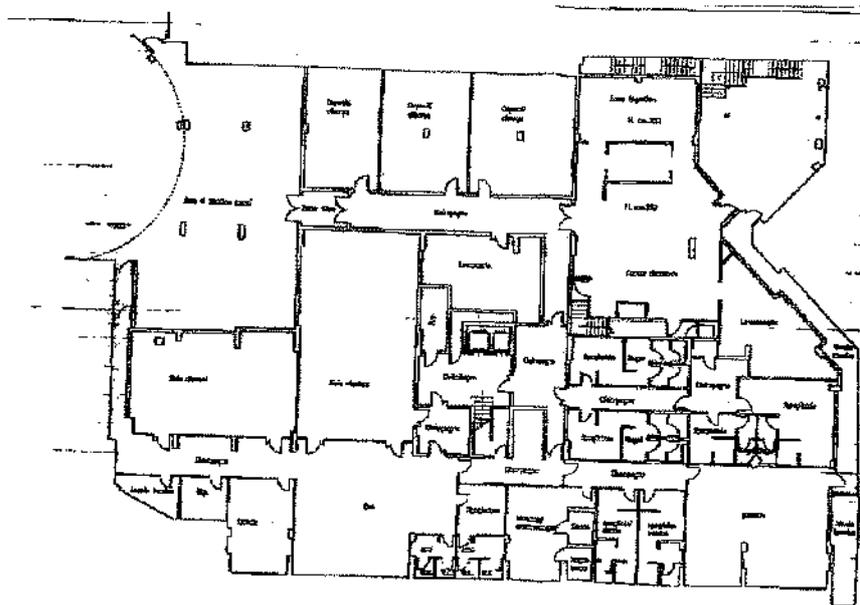
- Planimetrie;
- Fotografie della Proprietà.



## Planimetrie



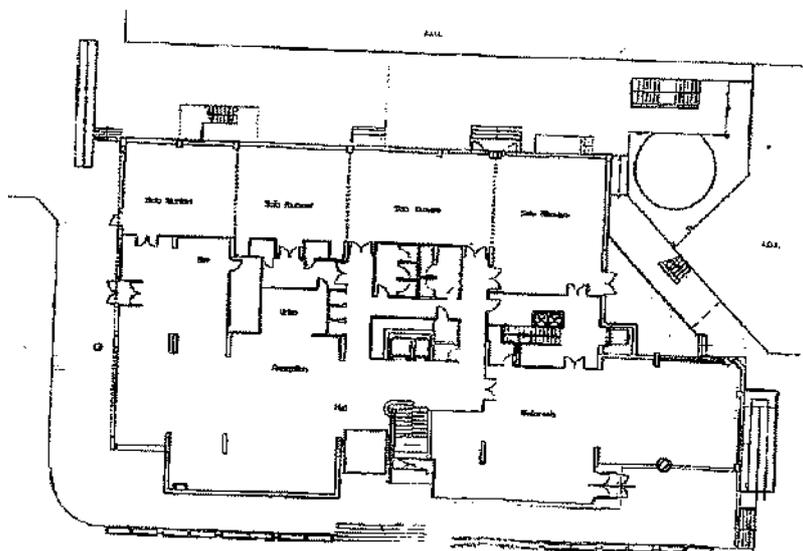
Piani Primo e Secondo Interrato



Piano Seminterrato  
No. 10 100

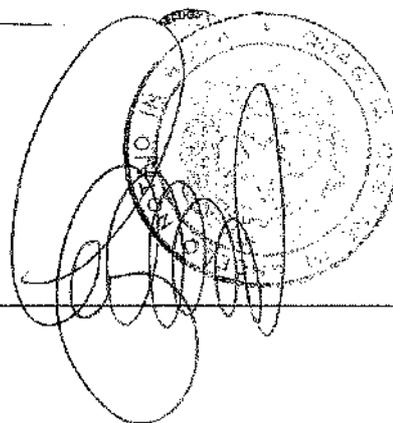
### Piano Seminterrato

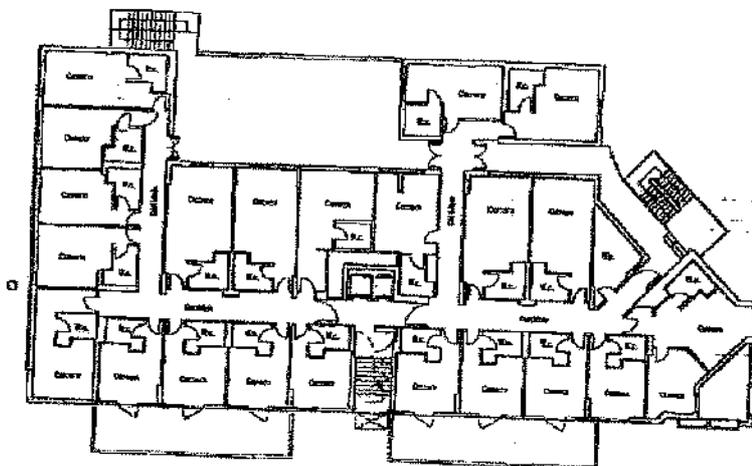
*Handwritten signature or initials.*



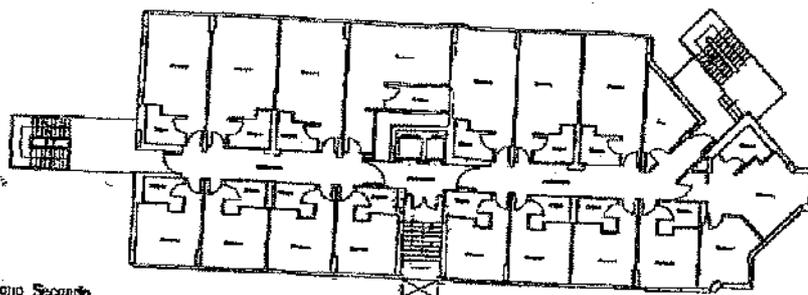
Piano Terra  
No. 11 100

### Piano Terra

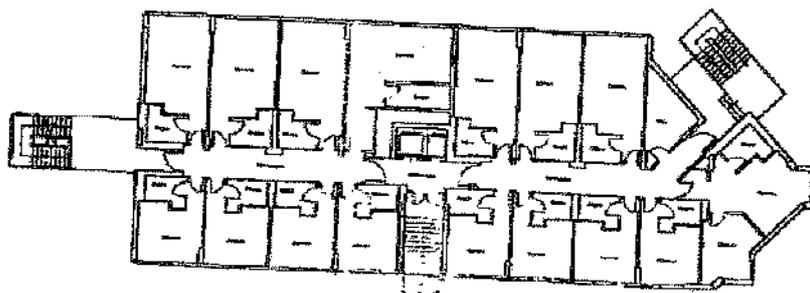




Piano Primo



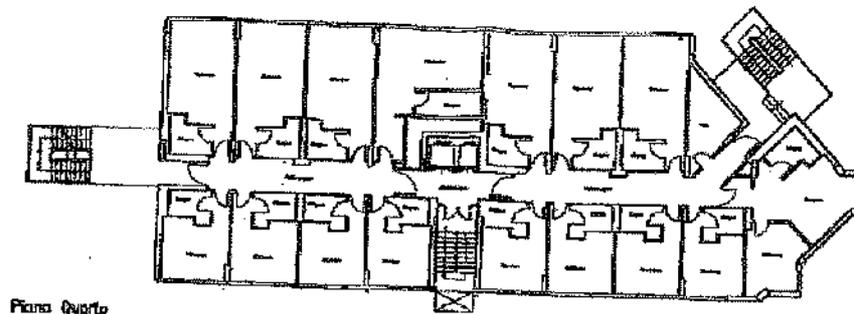
Piano Secondo  
m. ca. 20



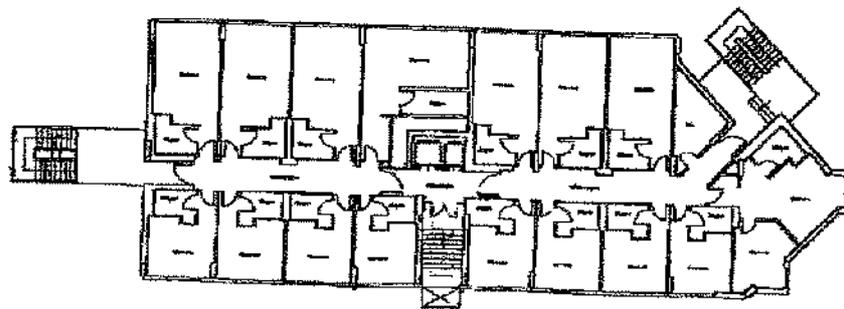
Piano Terzo  
m. ca. 20

SCHERZA 10/11/12

Piani Secondo e Terzo



Piano Quarto  
N° 04.270

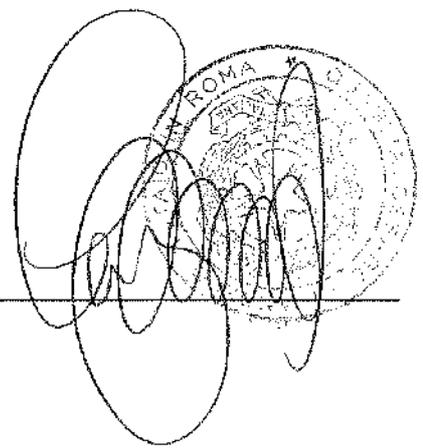


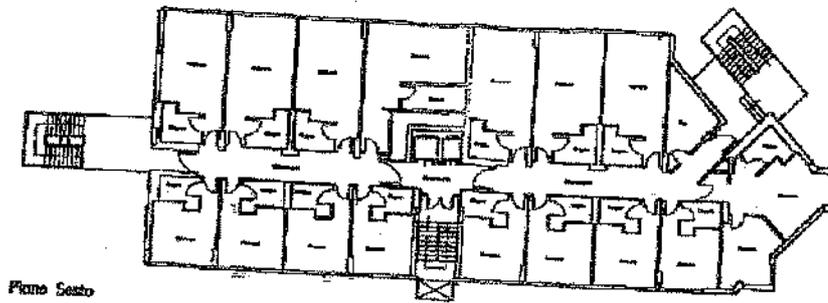
Piano Quinto  
N° 05.270

SMEIA N° 0.017

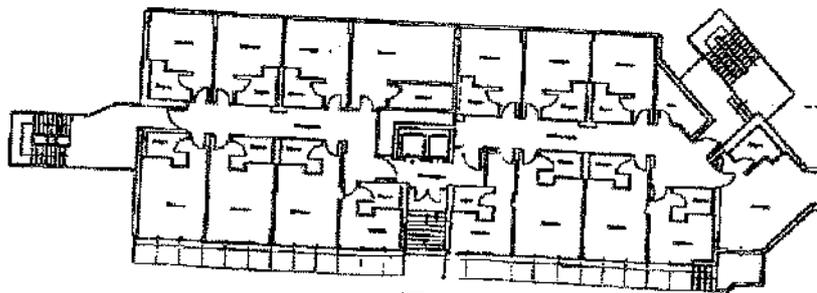
*Stph*

Piani Quarto e Quinto





Piano Sesto  
N. ed. 276



Piano Settimo  
N. ed. 276

SCHELA n. 7 di 7

### Piani Sesto e Settimo



Viabilità d'accesso



Dehor



Hall



Bar

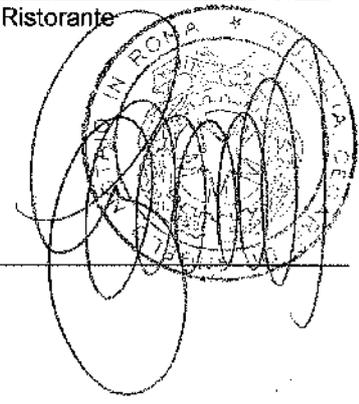


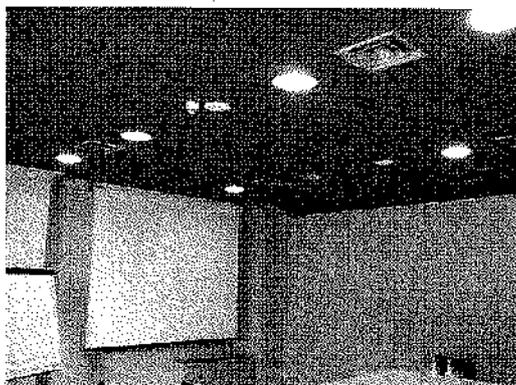
Corridoi piano terra



Ristorante

*Handwritten signature*





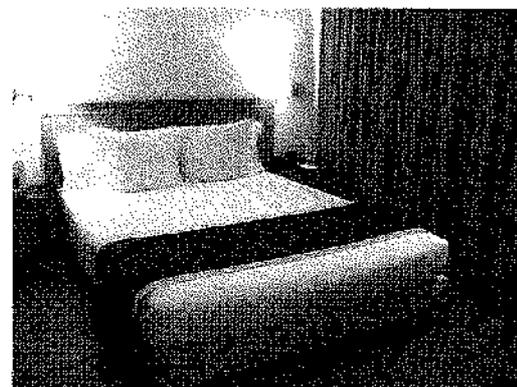
Sala conferenze al piano terra



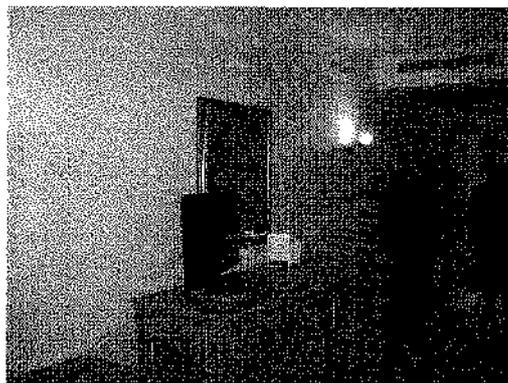
Ascensori al piano primo



Corridoio piano



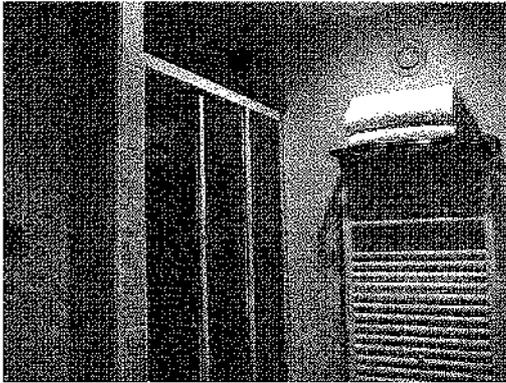
Camera



Camera



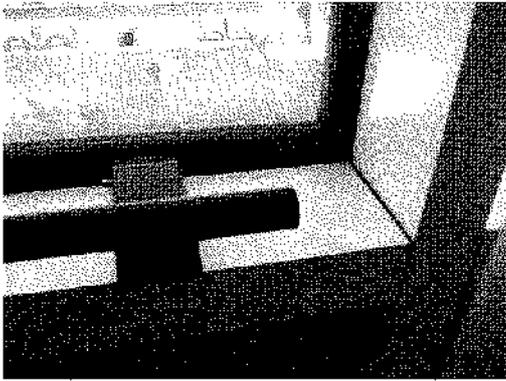
Bagno



Bagno



Bagno



Particolare serramento esterno



Particolare vetrata vano scale

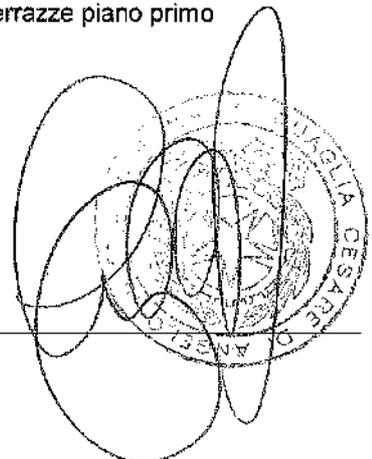


Suite



Terrazze piano primo

*Handwritten signature*





Sala conferenze al piano primo interrato



Foyer al piano primo interrato



Locali al grezzo (primo interrato)



Cucine



Posti auto



Scala emergenza

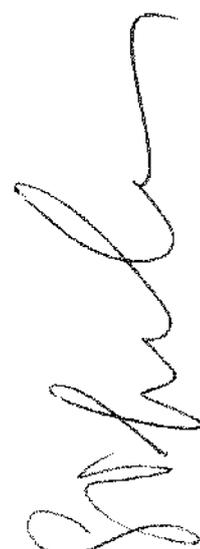
---

### **3.0 CONSISTENZA EDILIZIA**

*Le consistenze edilizie della Proprietà oggetto di studio sono state desunte dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificate.*

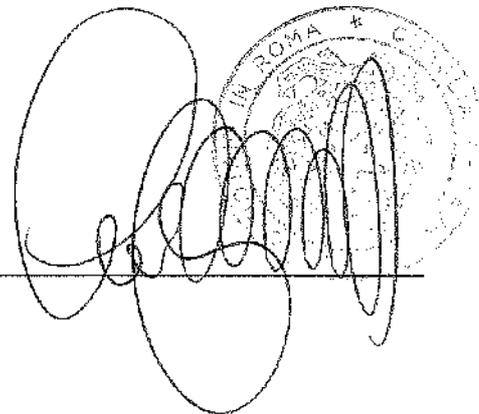
La consistenza edilizia della Proprietà è la seguente:

<b>Superficie lorda:</b>	<b>10.386 mq</b>
<b>N° Camere stato di fatto:</b>	<b>118</b>
<b>N° Camere post aumento capacità ricettiva (2020):</b>	<b>132</b>



#### **ALLEGATO:**

- Tabella delle consistenze.



Piano	Destinazione	Sup. lorda Mq
Terzo Interrato	Garage	1.973
Secondo Interrato	Garage	1.877
Primo Interrato	Sala congressi, Magazzini/depositi, Cucina	890
Terra	Hall	396
	Sala congressi	327
	Sala ristorante	196
Primo	Camere	902
Secondo	Camere	538
Terzo	Camere	538
Quarto	Camere	538
Quinto	Camere	538
Sesto	Camere	538
Settimo	Camere	563
Copertura	Gruppo frigo, centrale termica	575
<b>Totale fabbricato</b>		<b>10.386</b>

#### **4.0 SITUAZIONE URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Vicenza è il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), prima variante efficace dal 10 novembre 2012, ed il relativo Piano degli Interventi (P.I.), approvato con D.C.C. n. 10 del 7 febbraio 2013, efficace dal 23 marzo 2013; la variante parziale al P.I., denominata "Variante Verde 2017", è stata approvata con D.C.C. n. 49 del 28 novembre 2017.

All'interno delle tavole di zonizzazione del P.I., l'area in oggetto ricade in zona territoriale omogenea "B - residenziale e mista esistente e di completamento", con identificazione "B1", normata dall'art. 37 delle NTO. Si tratta di tessuti esistenti o in via di completamento, destinati principalmente alla residenza, integrata con usi terziari e commerciali.

Inoltre, nelle tavole dei vincoli del P.I. viene segnalata la presenza di "impianti generanti campi elettromagnetici ad alta frequenza", normata dall'art. 16 delle NTO.

#### **Estratto art. 37 NTO – zona "B"**

##### **Destinazioni ammesse**

In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.

Le attività complementari ammesse sono:

- uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
- esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
- pubblici esercizi;
- locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
- laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
- attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;

- 
- depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI;
  - autorimesse private o pubbliche;
  - servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
  - attività per ricettività turistica.

Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quali industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

#### Parametri edificatori

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO            B1

Uf (mq/mq)    1

Su (mq)        -

H max (m)     18

#### Estratto art. 16 – Ricognizioni puntuali di carattere ambientale

Impianti generanti campi elettromagnetici ad alta frequenza

a. Il Comune adotta un Piano di Localizzazione degli impianti e delle infrastrutture funzionali alla rete di telecomunicazione, integrato da un apposito regolamento comunale, volto alla definizione e localizzazione delle opere da realizzare, o riqualificare anche mediante loro trasferimento, che potrà avvenire in applicazione delle vigenti disposizioni in materia di attività produttive; la localizzazione, e il risanamento e nuova localizzazione dell'attuale assetto impiantistico, privilegeranno i siti di proprietà comunale, o di cui si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale, e la pratica del co-siting, con la condivisione tra più Gestori dei medesimi sostegni ed apparati di alimentazione elettrica, e pure dei medesimi apparati d'antenna laddove tecnicamente possibile, al fine di tutelare, nella salvaguardia del servizio di telefonia, le aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e

---

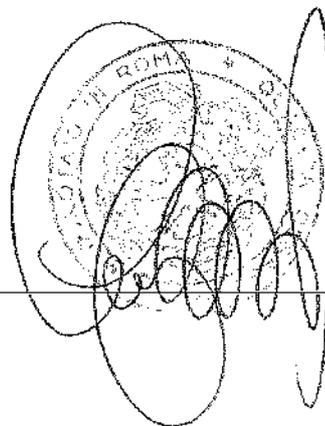
sportive e le zone ricreative attrezzate a parchi gioco; nelle aree verdi e nelle zone rurali "ZTO E" l'impatto percettivo verrà schermato con l'adozione di sostegni che puntino alla mimesi; nelle aree di proprietà pubblica sarà privilegiata l'adozione di impianti concepiti come strutture innovative e di pregio, volte a costituire elemento d'arredo urbano; nelle aree residenziali e di interesse storico, artistico e ambientale ZTO A gli impianti dovranno assicurare il minor impatto urbanistico, anche con l'adozione di sistemi a microcelle o altre tecnologie innovative.

b. I sistemi radianti di impianti DVBH ed altri, progettati per operare nelle bande VHF III, UHF IV-V ed L, saranno localizzati privilegiando siti di proprietà comunale.

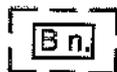
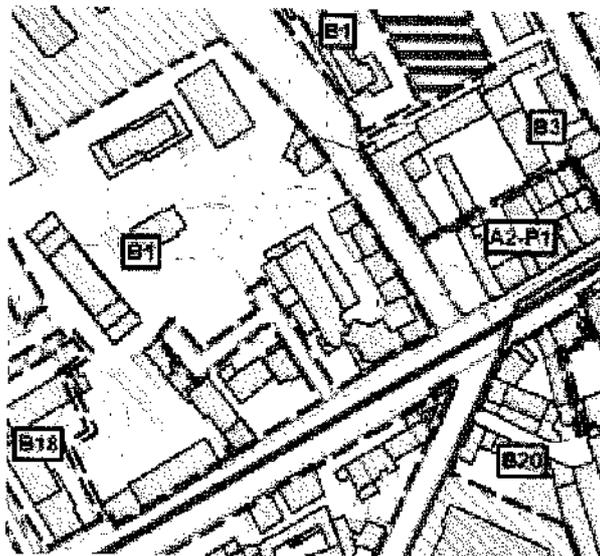


**ALLEGATI:**

- Estratto tavola di zonizzazione del P.I. vigente;
- Estratto tavola dei vincoli del P.I. vigente;
- Estratto N.T.O.



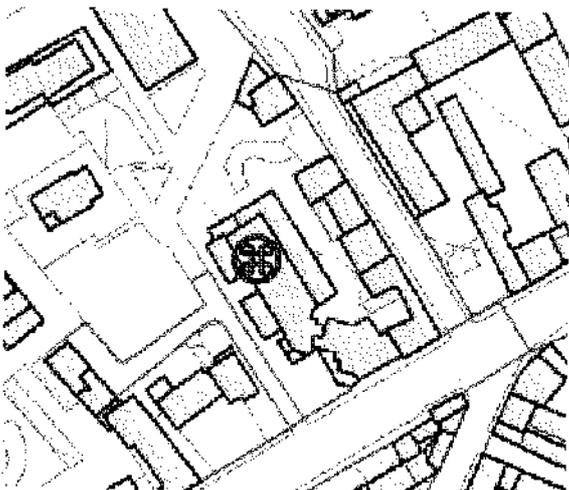
Estratto P.I. - tavola di zonizzazione



art. 37

Residenziale e mista esistente e di completamento

Estratto P.I. - tavola dei vincoli



art. 16

Impianti generanti campi elettromagnetici ad alta frequenza

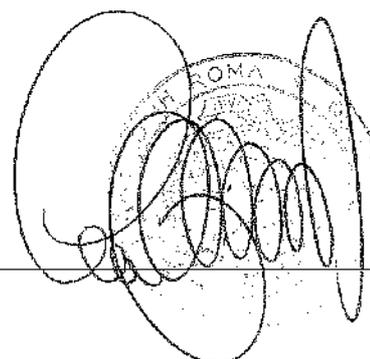
**Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento**

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. Nella zona B15 sono ammessi gli interventi precisati nella scheda puntuale ZTO B15 – “Ex Centrale del Latte”, contenuta nell’Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.  
La riqualificazione dell’area si attua con IED convenzionato, applicando la disciplina urbanistico-edilizia contenuta nella scheda puntuale.
3. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell’art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.
4. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
5. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B0	0	0	0
B1	1	–	18
B2	1	–	15
B3	1	–	12

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B4	0,5	–	12
B5	0,5	–	9
B6	0,5	–	7,5
B7	0,35	–	9
B8	0,35	–	9
B9	0,35	–	7,5
B10	0,35	–	7,5
B11	–	–	9
B12	0,35	–	9
B13	–	750	9
B14	–	–	7,5
B15	–	5200+800 di complementari	13,5
B16	1	–	15
B17	1	–	12
B18	1	–	18
B19	1	–	15
B20	1	–	15
B21	1	–	12
B22	0,7	–	12
B23	–	690	9
B24	0,35	–	9

- a. Nella zona B0 non è ammessa alcuna costruzione salvo le recinzioni perimetrali all’intero ambito; non deve essere diminuita la permeabilità del suolo. Dette aree non possono generare Credito Edilizio di cui all’art. 12 delle presenti NTO. Non si applicano i commi sottoriportati.
- b. Nelle zone B8 e B10 sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal PAI per le aree classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.

- c. Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:
- recupero degli edifici esistenti a fini residenziali;
  - nuova costruzione residenziale derivante da Credito Edilizio, previa ristrutturazione dell'edificio esistente;
  - nuova costruzione ai sensi del successivo art. 61.

Per i fabbricati esistenti è confermata la destinazione d'uso attuale, purché compatibile con la residenza.

Gli interventi di cui sopra, a esclusione della volumetria realizzabile ai sensi dell'art. 61, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- area di pertinenza massima pari a 6 volte la superficie coperta;
- altezza massima pari a 7,50 m;
- distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m o in aderenza;
- distanza minima dai confini pari a 5 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza.

In caso di ristrutturazione con recupero delle volumetrie esistenti, potranno essere realizzate anche quote di Credito Edilizio volumetrico, nella misura massima del 30% del volume oggetto di ristrutturazione, generato per interventi di eliminazione di situazioni di degrado.

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente con le caratteristiche prescrittive del Frontuario.

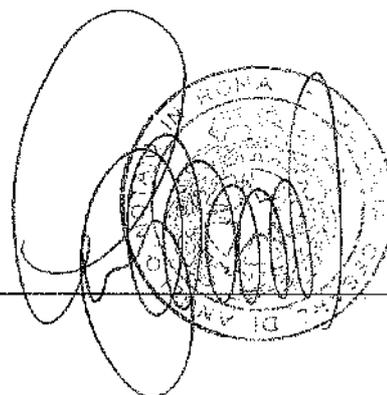
Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, la superficie fondiaria, classificata B14, relativa alle "Esigenze abitative di tipo familiare" di cui all'art. 61, è delimitata da perimetro; l'asterisco indica il posizionamento indicativo di un unico edificio.

6. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.
7. Le attività complementari ammesse sono:
- a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
  - b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
  - c. pubblici esercizi;
  - d. locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
  - e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
  - f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
  - g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI;
  - h. autorimesse private o pubbliche;
  - i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
  - j. attività per ricettività turistica.

8. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
9. Per gli edifici di valore ambientale e valore testimoniale ricadenti in ZTO B, si applica la disciplina di cui all'art. 14 delle presenti NTO.
10. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonchè un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 5. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.
11. Sugli annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo sono ammessi gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, e con le destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono, senza incremento della Superficie utile.

#### **Art. 16 Ricognizioni puntuali di carattere ambientale**

1. Censimento e anagrafe dei siti da bonificare
  - a. Nell'Elaborato 2 - Vincoli e tutele, sono individuati i siti pubblici o privati contaminati già sottoposti a procedura ambientale al momento dell'approvazione del PI, ai sensi del DLgs. 152/2006.
  - b. Il competente Ufficio comunale mediante determina dirigenziale provvederà all'aggiornamento dell'elenco dei siti, nonchè all'aggiornamento della banca dati alfanumerica costituente il Quadro Conoscitivo del PI, senza che questo costituisca variante al PI.
2. Impianti generanti campi elettromagnetici ad alta frequenza
  - a. Il Comune adotta un Piano di Localizzazione degli impianti e delle infrastrutture funzionali alla rete di telecomunicazione, integrato da un apposito regolamento comunale, volto alla definizione e localizzazione delle opere da realizzare, o riqualificare anche mediante loro trasferimento, che potrà avvenire in applicazione delle vigenti disposizioni in materia di attività produttive; la localizzazione, e il risanamento e nuova localizzazione dell'attuale assetto impiantistico, privilegeranno i siti di proprietà comunale, o di cui si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale, e la pratica del co-siting, con la condivisione tra più Gestori dei medesimi sostegni ed apparati di alimentazione elettrica, e pure dei medesimi apparati d'antenna laddove tecnicamente possibile, al fine di tutelare, nella salvaguardia del servizio di telefonia, le aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive e le zone ricreative attrezzate a parchi gioco; nelle aree verdi e nelle zone rurali ZTO E l'impatto percettivo verrà schermato con l'adozione di sostegni che puntino alla mimesi; nelle aree di proprietà pubblica sarà privilegiata l'adozione di impianti concepiti come strutture innovative e di pregio, volte a costituire elemento d'arredo urbano; nelle aree residenziali e di interesse storico, artistico e ambientale ZTO A gli impianti dovranno assicurare il minor impatto urbanistico, anche con l'adozione di sistemi a microcelle o altre tecnologie innovative.
  - b. I sistemi radianti di impianti DVBH ed altri, progettati per operare nelle bande VHF III, UHF IV-V ed L, saranno localizzati privilegiando siti di proprietà comunale.



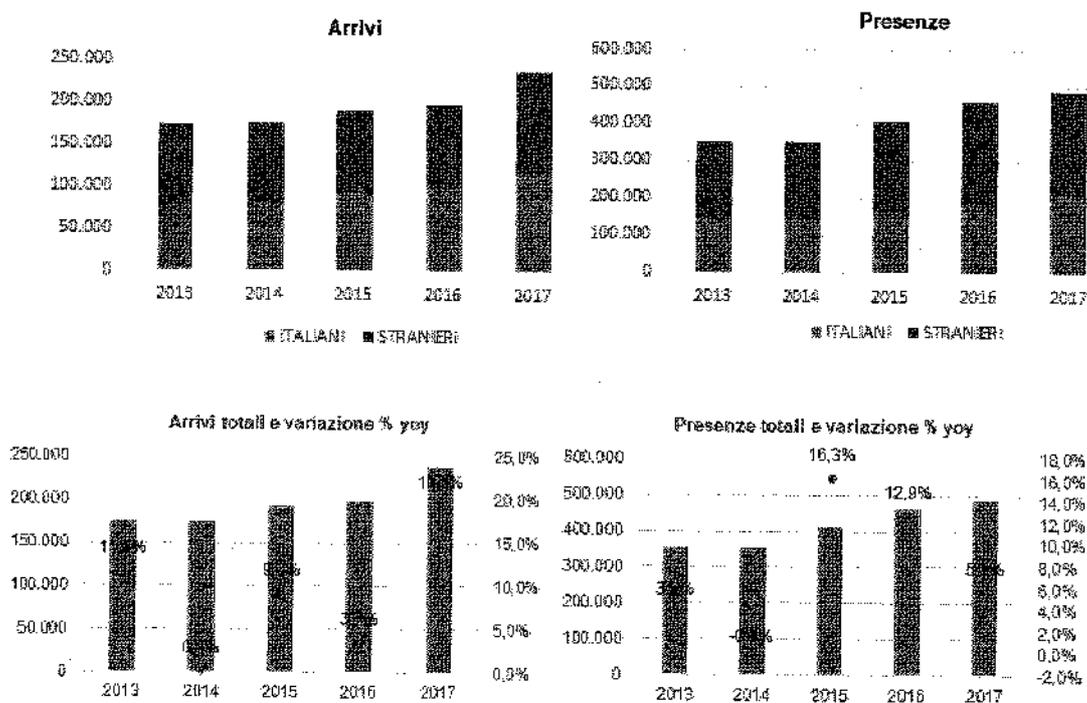
## 5.0 IL MERCATO ALBERGHIERO DELLA CITTA' DI VICENZA

### Analisi della domanda: Arrivi e Presenze

Nel 2017 negli esercizi alberghieri del Comune di Vicenza gli **arrivi** complessivi sono stati 236.941 (+19,6% vs 2016) e le **presenze** 487.854 (+5,8% vs 2016).

Gli arrivi italiani hanno registrato +20,6% (116.829) e le presenze +15,5% (208.408). La domanda straniera rappresenta il 51% degli arrivi e il 57,3% delle presenze, nel dettaglio gli arrivi sono stati 120.112 (+18,7%) e le presenze 279.396 (-0,4%).

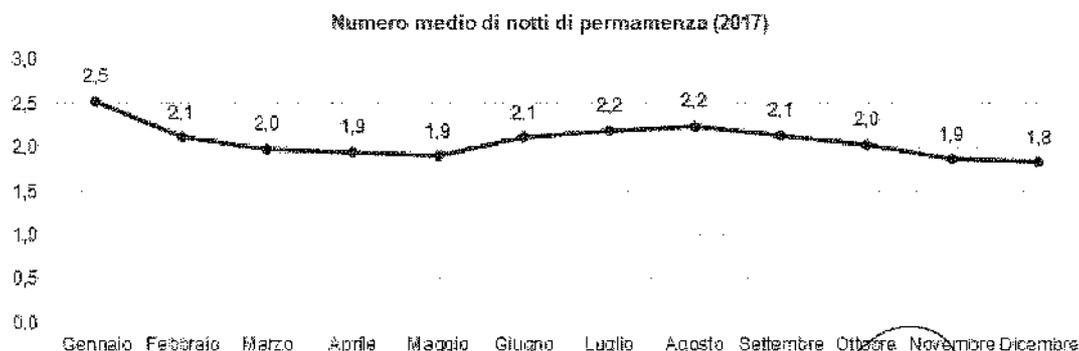
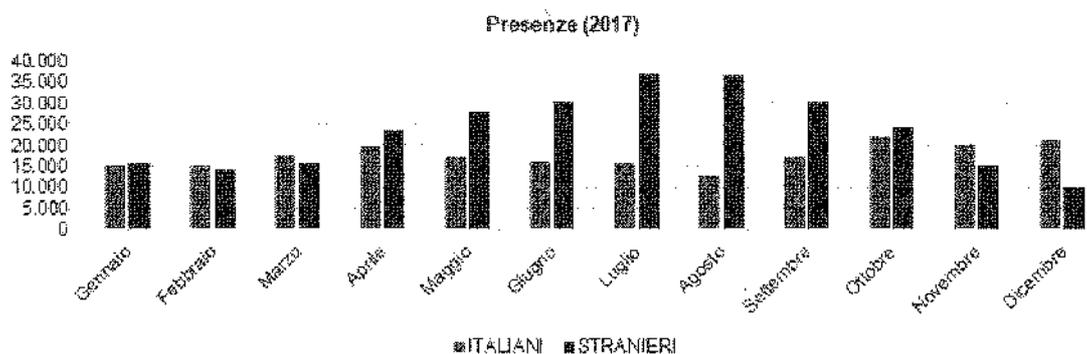
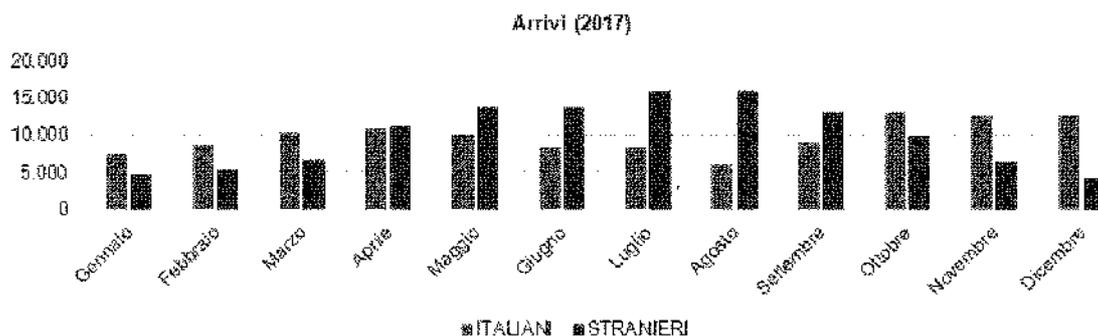
La città di Vicenza assorbe il 35% degli arrivi e il 34% delle presenze dell'intera provincia.



Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Regione del Veneto, Sistema Statistico Regionale

I flussi turistici che interessano le strutture ricettive alberghiere sono influenzati dalla componente stagionale, con differenze significative tra la componente italiana e quella straniera. Gli arrivi stranieri mensili, nel periodo compreso tra maggio e settembre sono mediamente superiori alle 14.400 unità, con picco nel mese di agosto pari a 15.842 arrivi.

I turisti italiani tra maggio ed agosto registrano una flessione di arrivi e presenze, andamento antitetico a quello dei flussi stranieri; la performance migliore si raggiunge nel mese di ottobre con poco meno di 13.100 arrivi e 22.000 presenze, seguono a pari merito i mesi di novembre e dicembre.



Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Regione del Veneto, Sistema Statistico Regionale

*[Handwritten signature]*

*[Circular stamp with illegible text]*

Nel corso dell'ultimo quinquennio si rileva una crescita costante degli arrivi, con un deciso incremento nel biennio 2016 / 2017. Rispetto al 2013 gli arrivi sono aumentati del 36% pari ad una crescita media annua del 7%; le presenze sono state interessate da un incremento del 38%.

Nel 2015 gli arrivi italiani hanno segnato +15% su base annua, a fronte della componente straniera che è cresciuta del 4,4%; tale performance è influenzata dalla manifestazione Expo.

Nel 2017 le presenze italiane hanno segnato +15,5%, eguagliando lo stesso incremento positivo totalizzato nel 2015 vs 2014; le presenze straniere, dopo incrementi a doppia cifra realizzati nel 2015 e 2016, rispettivamente +16,7% e +14,2%, risultano pressoché stabili su base annua (2017 vs 2016).

Comune di Vicenza Flussi alberghieri	2013	2014	2015	2016	2017
Arrivi	174.349	174.833	191.055	198.072	236.941
Presenze	352.984	351.198	408.469	460.993	487.854
N° medio di notti di permanenza	2,0	2,0	2,1	2,3	2,1

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Istat

Nel 2017 la maggior parte dei flussi turistici è stata intercettata da strutture alberghiere di categoria 4 e 5 stelle, pari al 63% degli arrivi e al 58% delle presenze; nel dettaglio gli arrivi italiani ammontano al 53% e quelli stranieri al 72%. In ordine di preferenza seguono i 3 stelle e le strutture di tipologia RTA con circa il 32% di arrivi e presenze.

Il numero medio di notti di permanenza nel 2017 si attesta a 2,1 notti, in lieve contrazione su base annua, sale a 3,8 notti nei RTA e nei 3 stelle.

2017 Comune di Vicenza Flussi turistici per categoria	ARRIVI		PRESENZE		TOTALE		N° medio notti di permanenza
	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri	Arrivi	Presenze	
5s / 4	62.218	86.691	103.557	161.803	148.909	285.360	1,9
3s / RTA	46.493	29.274	81.629	73.867	75.767	155.497	2,1
2s / 1s	8.119	4.147	23.272	23.725	12.265	46.997	3,8
<b>TOTALE</b>	<b>116.829</b>	<b>120.112</b>	<b>208.458</b>	<b>279.396</b>	<b>236.941</b>	<b>487.854</b>	<b>2,1</b>

\*stima - è stato considerando l'andamento annuale per tipo di esercizio riferito al Sistema Turistico Locale, STL 10 di Vicenza

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Regione del Veneto, Sistema Statistico Regionale

### Analisi dell'offerta

Nel 2017 le strutture ricettive alberghiere censite in Vicenza ammontano a 25, delle quali il 44% riguarda alberghi di categoria 4 stelle, seguono i 3 al 28%, mentre i 2 stelle raggiungono il 26%. Le strutture 4 stelle rappresentano il 62% dell'offerta di posti letto, seguono a distanza i 3 stelle al 26%.

2017 Comune di Vicenza Strutture alberghiere per categoria	Strutture n°	Letti n°
5L / 5	0	-
4s	11	1.507
3s	7	645
2s	6	270
1s	1	19
RTA	0	-
<b>TOTALE</b>	<b>25</b>	<b>2.441</b>

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Istat

Nell'ultimo quinquennio si registra l'apertura di 2 strutture ricettive, 1 hotel di categoria 4 stelle e 1 hotel di categoria 3 stelle.

Su base annua il numero di strutture è invariato, si rileva un delta negativo in termini di posti letto (-53) probabilmente dovuto ad interventi di ampliamento delle camere degli hotel esistenti.

La città di Vicenza ospita il 10% delle strutture presenti sul territorio della provincia, pari al 19% dei posti letto.

Comune di Vicenza Strutture alberghiere	2013	2014	2015	2016	2017
Esercizi	23	24	24	25	25
Letti	2.362	2.375	2.421	2.494	2.441

Fonte: elaborazioni R&D Dept Duff & Phelps REAG su dati Istat

Comune di Vicenza Strutture alberghiere per categoria	2013	2014	2015	2016	2017
5L / 5	0	0	0	0	0
4s	10	11	10	11	11
3s	6	6	7	7	7
2s	6	6	6	6	6
1s	1	1	1	1	1
RTA	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

Fonte: elaborazioni R&D Dept Duff & Phelps REAG su dati Istat

### Key Performance Indicators (KPIs)

I dati forniti da Italian Hotel Monitor di Trademark Italia<sup>1</sup> per l'anno 2017, relativi alle performance degli hotel di Vicenza, indicano un tasso di occupazione delle camere (TOC) pari al 57,6%; si rileva un delta positivo di 1,5 punti percentuali in ragione d'anno.

In tabella viene riportato l'andamento del TOC e il prezzo medio di vendita a camera nel periodo 2012-2017. Si evidenzia che il TOC raggiunto nel 2017 è il risultato più alto conseguito nel periodo considerato.

Dal 2012 al 2016 il prezzo medio di vendita per una camera di categoria 4 stelle ha registrato una flessione di 2,6 euro (delta); nel 2017 si registra un'inversione di tendenza, il

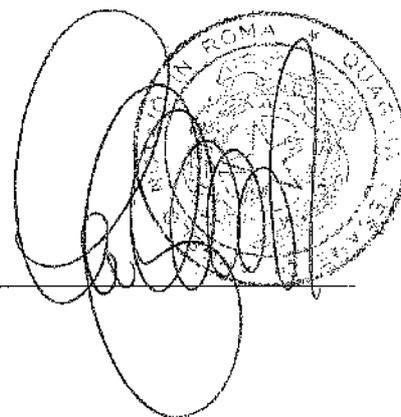
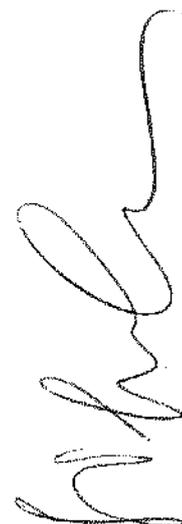
<sup>1</sup> Il sondaggio mensile di Trademark Italia viene effettuato dal 2000 su un panel di oltre 550 manager di strutture ricettive a 3, 4 e 5 stelle ad apertura annuale nelle 39 città italiane più significative per movimento commerciale e d'affari.

prezzo medio applicato risulta essere pari a 85,4 euro, con un delta positivo di poco inferiore a 1 euro su base annua.

Anno	TOC (%)	TOC Delta annuo	Prezzo medio di vendita €/camera 4*
2012	50,3%	-3	87,05
2013	51,1%	0,8	86,62
2014	52,7%	1,6	85,81
2015	54,1%	1,4	84,67
2016	56,1%	2	84,48
2017	57,6%	1,5	85,38

\*importo comprensivo di IVA e piccola colazione

Fonte: elaborazioni R&D Dept Duff & Phelps REAG su dati Italian Hotel Monitor - Trademark Italia



---

## **6.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE LOCATIVA**

REAG a fini valutativi ha considerato il complesso immobiliare locato sulla base degli elementi del contratto di locazione che saranno stipulati tra "NOVA RE SIIQ S.p.A." (il Locatore) ed il Conduffore, come comunicati dal Cliente nel mese di novembre 2018 e di seguito dettagliati:

**Durata:** 18 + 9 anni

**Decorrenza:** data di valutazione – 30 novembre 2018

**Scadenza:** 1<sup>a</sup> – 29 novembre 2036 2<sup>a</sup> - 29 novembre 2045

**Canone di locazione:** Il canone annuale di locazione è pari al 18% del fatturato annuo della struttura alberghiera con un canone minimo garantito pari a Euro 450.000,00. A partire dal quarto anno il canone minimo garantito sarà soggetto ad aggiornamento in misura pari all'85% delle variazioni dell'indice ISTAT;

**Manutenzione dell'immobile:** Le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie sull'immobile, ad esclusione delle parti strutturali, saranno a carico del Conduffore;

**Assicurazione:** Il costo di assicurazione sull'immobile sarà a carico del Conduffore.

**Schema Earn out:** è previsto inoltre che qualora i risultati dei primi tre anni di gestione saranno migliori delle attese a decorrere dal quarto anno il canone minimo garantito previsto sarà aumentato in misura pari alla media del canone variabile che la struttura è riuscita ad esprimere nei tre anni. Di contro al conduffore/venditore sarà riconosciuto un earn out calcolato capitalizzando al 6% il delta sul canone variabile con un limite previsto pari a Euro 1.351.931,33.

## 7.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato al 30 novembre 2018 della Proprietà in oggetto, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita in blocco dell'immobile (non frazionata).

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato:

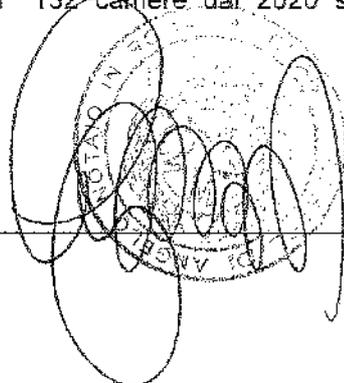
✓ Metodo Reddituale dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow),

basato:

- a) Sulla determinazione, per un periodo di "21" 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).

REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di ottobre 2018 un sopralluogo sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da NOVA RE SIQ S.p.A. (di seguito "Cliente"), altri dati (qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo della valutazione. La consistenza edilizia è stata dedotta dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificata;
- ha analizzato la performance storica 2017 e di pre-chiusura 2018 di Ricavi della struttura alberghiera forniti dal Cliente e ha utilizzato tali dati per la costruzione dei rapporti gestionali prospettici e per la verifica della sostenibilità del canone indicato dal Cliente;
- ha considerato l'aumento della capacità ricettiva a n° 132 camere dal 2020 su indicazione del Cliente;



- 
- ha considerato gli elementi preliminari indicati dal Cliente relativi al contratto di locazione che sarà stipulato tra "NOVA RE SIIQ S.p.A." (il Locatore) ed il nuovo Conduttore della struttura alberghiera;
  - ha considerato su indicazione del Cliente lo schema di determinazione dell'eventuale Earn out che sarà riconosciuto al Conduttore/Venditore al quarto periodo di gestione qualora le performance gestionali sia superiori alle attese nei primi tre anni di gestione alberghiera;
  - ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'immobile;
  - in relazione al bene in oggetto, non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al Soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
  - non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla 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.

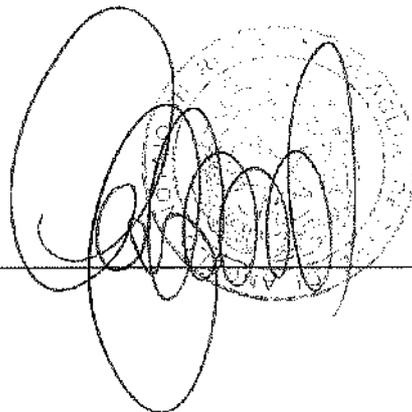
---

## 8.0 VALUTAZIONE

Il Valore di Mercato del complesso immobiliare a destinazione alberghiera denominato "SHG HOTEL VICENZA" è stato determinato con il "Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati" (DCF - Discounted Cash-Flow Analysis) presupponendo, su indicazione del Cliente, che sia locato sulla base dei termini contrattuali già in precedenza dettagliati (vedi Cap. 6 Analisi della Situazione Locativa).

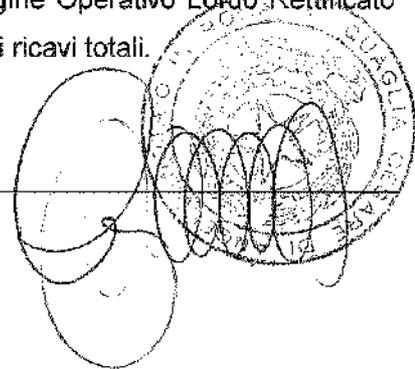
La sostenibilità del canone di locazione fornito, è stata verificata sulla base di un Profit & Loss gestionale costruito considerando le performance storiche della struttura alberghiera fornite dal Cliente, le potenzialità in termini di ricavo delle attività svolte all'interno della struttura, i dati di mercato in termini di flussi del Comune di riferimento e i parametri desunti dall'analisi di altre strutture ricettive tenendo conto delle peculiarità del contesto geografico in cui la struttura si localizza.

Di seguito sono elencate le ipotesi assunte per le proiezioni di ogni singola attività gestionale esercitabile nel complesso alberghiero oggetto della valutazione:

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 logo, and is partially obscured by the signature.



- Le proiezioni si basano su un periodo di apertura di 365 giorni annui in linea in linea con il track record, la politica gestionale della struttura ed i principali benchmark di riferimento;
- Abbiamo considerato un'offerta ricettiva complessiva pari a 118 camere e su indicazione del Cliente un aumento a 132 camere a partire dal 2020 a seguito delle relative opere a carico del gestore;
- Considerati il trend del mercato turistico di riferimento e le performance storiche della struttura e l'aumento della capacità ricettiva, stimiamo dal terzo anno un tasso occupazione pari all'80%;
- Abbiamo stimato al primo anno di analisi, partendo dai dati storici forniti e sulla base delle analisi del mercato di riferimento, un Ricavo Medio per Camera (ADR) pari a Euro 69 in crescita fino a Euro 74 dal terzo anno; successivamente tale dato è in aumento in linea con l'inflazione;
- I ricavi camera sono stati stimati sulla base delle assunzioni relative a Tasso di Occupazione e Ricavo Medio Camera;
- Si prevede che i ricavi derivanti dagli Altri dipartimenti (Ristorazione/Bar e Altri Reparti Operativi) rappresenteranno una quota significativa dei ricavi totali; si stimano complessivamente intorno al 24% dei ricavi complessivi, in linea con le previsioni del management;
- Relativamente alla struttura dei costi diretti ed indiretti si ritiene che in linea con i dati gestionali storici e sulla base di quanto osservato da strutture comparabili, essi possano attestarsi complessivamente pari a circa il 58% dei ricavi complessivi;
- Sulla base delle assunzioni sopra riportate il margine operativo lordo al terzo anno risulta pari a circa il 42% dei ricavi totali;
- Abbiamo incluso nelle proiezioni:
  - i) degli accantonamenti per il Fondo FF&E per la sostituzione di arredi, mobilio e attrezzature calcolate nel 3% dei Ricavi totali in linea con il trend di mercato per un albergo con tale posizionamento;
  - ii) l'Assicurazione sull'immobile prevista a carico del Conduttore;
- Sulla base delle assunzioni sopra riportate il Margine Operativo Lordo Rettificato (AGOP) al primo anno risulta pari a circa il 39% dei ricavi totali.



---

Il canone di locazione complessivo determinato nelle modalità in precedenza dettagliate, incide sul fatturato complessivo negli anni di analisi nella misura del 18% rilasciando una marginalità all'operatore (EBITDA) del 21% dal terzo periodo in linea con i parametri medi di riferimento. Sulla base delle analisi condotte si ritiene il canone di locazione in essere, strutturato con una componente fissa ed una variabile, sostenibile dalla gestione alberghiera ed in linea con i parametri medi dei benchmark di riferimento.

\*\*\*\*

Il Canone Minimo Garantito al primo, secondo e terzo anno indicato nel Cash-Flow è pari a Euro 450.000,00. A titolo esemplificativo, al primo anno, il Canone Variabile (Integrazione al Canone Minimo Garantito), calcolato nelle modalità in precedenza dettagliate, è pari a Euro 122.204,00 e al secondo a Euro 192.346 (anno con aumento della capacità ricettiva). Al quarto periodo, secondo le modalità di calcolo dell'eventuale aumento del canone minimo garantito in precedenza descritte ovvero legate alla performance della struttura nei primi tre anni, il canone minimo garantito sarà pari a Euro 637.168 a l'integrazione al Canone Minimo Garantito sarà pari a Euro 50.315.

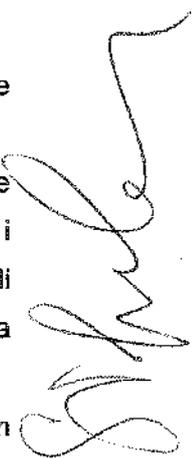
Il Canone di Locazione lordo annuo di mercato è pari ad Euro 650.000,00.

L'ipotesi valutativa prevede che, alla prima scadenza contrattuale (18° anno), la proprietà debba reperire sul mercato un nuovo conduttore considerando pertanto una percentuale annua variabile di sfitto.

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare, vista la particolare congiuntura economico/finanziaria, abbiamo considerato:

- aumento dei canoni di locazione contrattuali, in linea con l'inflazione programmata, ovvero un aumento dell'1,30% annuo per il primo periodo, dell'1,70% annuo per il secondo periodo e del 2,00% annuo per quelli successivi, in base ai parametri previsionali indicati per l'Area Euro dagli organi competenti (BCE);
- un andamento annuo dei canoni di mercato così computato, vista la particolare congiuntura economico/finanziaria: crescita nulla (0%) per il primo e secondo periodo di analisi; crescita media annua del 2% per i successivi periodi di analisi;

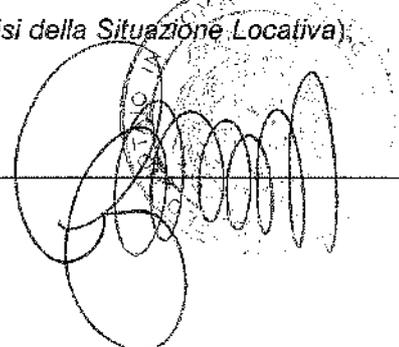
- Sulla base delle norme introdotte dalla Legge 27 febbraio 2009 n. 14 relative all'indicizzazione annua del canone dei contratti di locazione per immobili ad uso diverso da quello abitativo, nonché da quanto comunicatoci dal Cliente, l'indicizzazione del canone è stata così considerata:
  - *Contratti in essere*: 85% dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
  - *Contratti rinegoziati*: 100% dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (a seguito delle recenti disposizioni normative, per i contratti di locazione da stipularsi, si assume un nuovo parametro di indicizzazione pari al 100% della variazione ISTAT, ipotizzando che tale pratica divenga nel tempo una prassi).
- una percentuale per rischio sfritto e inesigibilità da applicare ai ricavi lordi potenziali in relazione alla situazione locativa ed alle caratteristiche di mercato della zona e variabile di periodo in periodo. Tale percentuale è pari all'1% per tutto il periodo di analisi ad esclusione dell'anno di rinegoziazione in cui è pari al 50% e i due anni seguenti al 3%.



Per il calcolo del Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) sono stati utilizzati parametri unitari, i quali fanno riferimento a fonti istituzionali di settore come il "Prezziario delle Tipologie Edilizie", opportunamente riconsiderati e ricalibrati in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. IL CRN è stimato pari a circa € 9.000.000.

#### Costi (a carico della proprietà)

- **Spese d'amministrazione**: 1,50% dei ricavi lordi effettivi;
- **Riserve per manutenzioni straordinarie**: 0,30% del costo di ricostruzione a nuovo, aggiornate annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata (2%);
- **Assicurazione dell'immobile**: 0,05% del costo di ricostruzione a nuovo, aggiornata annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata;
- **Capex**: È stato previsto all'anno di rinegoziazione di sostenere costi per la ristrutturazione parziale dell'immobile, stimati in 3.000 Euro/camera.
- **Earn Out**: abbiamo inserito al quarto anno del dcf un earn out, che sarà riconosciuto al conduttore/venditore pari a Euro 1.351.931, determinato secondo lo schema fornito dal Cliente ed in precedenza dettagliato (vedi Cap 6 *Analisi della Situazione Locativa*);



- 
- **Tasse di Proprietà:** fornite dal Cliente e pari ad € 126.366 annui. Tale importo è stato mantenuto costante per i primi tre periodi e successivamente indicizzato annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata (2%);

Abbiamo considerato che il potenziale acquirente detenga la proprietà per un periodo di 21 anni per poi rivenderla ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito teorico netto dell'ultimo anno ad un tasso (4,66%) determinato come differenza tra il tasso di attualizzazione (6,75%) ed il tasso di accrescimento annuo dei canoni di mercato (2%) pari all'inflazione programmata a regime come da parametri previsionali emessi dagli organi competenti BCE, aumentato di un risk out pari allo 0,00% e deducendo le spese di commercializzazione calcolate nel 2% del prezzo di vendita.

#### **Tasso di attualizzazione Canone Minimo Garantito**

REAG alla base del calcolo del tasso di attualizzazione ha considerato i seguenti "risk free" (novembre 2018):

- BTP a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 2,332% (mezzi propri)
- EURIRS a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 0,991% (mezzi di terzi)

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto del 6,75%. Tale tasso di attualizzazione, adattato alle specifiche caratteristiche di ogni immobile in relazione alle dimensioni, all'ubicazione, alla durata del contratto di locazione, alla situazione urbanistica, tiene conto degli attuali tassi del mercato finanziario, delle prospettive inflazionistiche e delle attuali aspettative del mercato immobiliare.

La struttura finanziaria ipotizzata risulta composta dal 40% di mezzi propri ed il 60% mezzi di terzi.

Calcolo Tassi	Moneta Corrente		
	Ritorno	% Leva	Calcolo del tasso
Mezzi propri (Equity)	9,58%	40,00%	3,83%
Mezzi terzi (Debito)	4,86%	60,00%	2,92%
<b>Tasso per investimento</b>			<b>6,75%</b>
<b>Tasso per Investimento arrotondato</b>			<b>6,75%</b>

Il Buono del Tesoro Poliennale (BTP) decennale è assunto come *proxy* dei "Titoli di Stato ed Obbligazioni a 10 anni" il cui rendimento è calcolato considerando il rendimento effettivo lordo (%) del BTP pubblicato nella Base Informativa Pubblica di Banca d'Italia (<http://infostat.bancaditalia.it>). I dati vengono pertanto rilevati giornalmente e sono elaborati come media mobile a 12 mesi. Per quanto riguarda l'Eurirs a 10 anni, la fonte utilizzata<sup>[1]</sup> è il sito [www.euribor.it](http://www.euribor.it). I dati vengono elaborati come medie mobili degli ultimi 12 mesi.

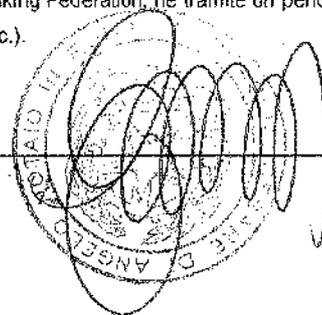
Il modello valutativo (DCF) tramite l'utilizzo del tasso di attualizzazione del 6,75% porta ad avere un rendimento lordo iniziale del 6,45% (GROSS CAP IN), un rendimento lordo in uscita del 6,25% (GROSS CAP OUT).

Tali parametri risultano coerenti con rendimenti riscontrati in operazioni similari registrate sul mercato e consentono una struttura del ritorno economico del debito (4,86%) e dell'equity (9,58%) adeguata al profilo rischio/rendimento dell'immobile in esame sia per il soggetto finanziatore sia per il soggetto investitore stante la struttura finanziaria che prevede un loan to value del 60%.

Le assunzioni sopra espresse e i parametri riportati sono frutto di analisi REAG condotte sul mercato immobiliare e sul mercato finanziario.

Non essendoci pubblicazioni ufficiali attendibili relative a rendimenti, ritorni su equity e debito, l'analisi è stata condotta tramite raffronto con operazioni similari e/o tramite indagini

<sup>[1]</sup> La pubblicazione dell'Eurirs non avviene né nel sito ufficiale della European Banking Federation, né tramite un periodico o uno dei circuiti stampa utilizzati per l'informativa finanziaria (Reuters, Boomborg, etc.).



dirette presso investitori, finanziatori e operatori immobiliari qualificati. I risultati emersi dallo studio sono stati confrontati con i dati attesi e registrati sul mercato, tali verifiche hanno riguardato sia i rendimenti espressi nel DCF (nei diversi periodi) sia il valore di mercato totale e parametrico emerso dal modello stesso.

### **Tasso di attualizzazione Canone Variabile (Integrazione al Canone Minimo Garantito)**

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto del 7,50%.

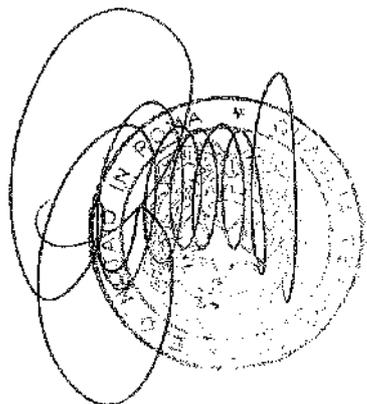
Calcolo Tassi	Moneta Corrente		
	Ritorno	% Leva	Calcolo del tasso
Mezzi propri (Equity)	11,40%	40,00%	4,56%
Mezzi terzi (Debito)	4,86%	60,00%	2,92%
<b>Tasso per investimento</b>			<b>7,48%</b>
<b>Tasso per Investimento arrotondato</b>			<b>7,50%</b>

#### **Allegato**

- Schema Valutazione.

*Handwritten signature*

UNO PER UNO		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Cassa di Risparmio di Genova e Imperia</b>		450.000	470.000	490.000	510.000	530.000	550.000	570.000	590.000	610.000	630.000	650.000	670.000	690.000	710.000	730.000	750.000	770.000	790.000	810.000	830.000
<b>Capitale Sociale</b>		120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
<b>Utile Netto</b>		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Utile Netto per Azionista</b>		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Utile Netto per Azionista (€)</b>		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000



---

## **9.0 CONCLUSIONI**

In base all'indagine svolta sulla proprietà, ed a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, con riferimento alla data del 30 novembre 2018, il **Valore di Mercato** della Proprietà in oggetto sia ragionevolmente espresso come segue:

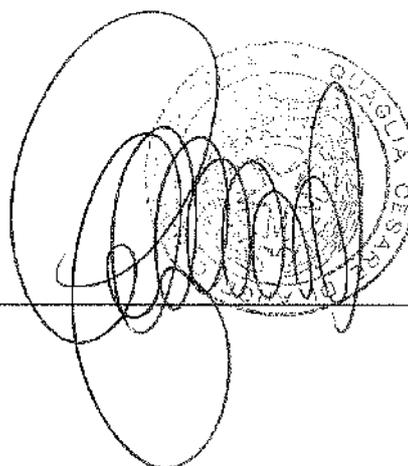
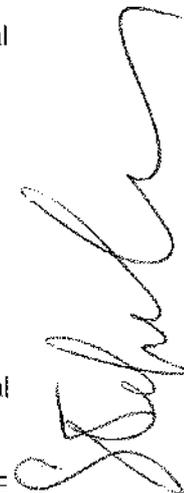
**€ 8.800.000,00**  
**(Euro Otto milioni otto cento mila,00)**

---

## **10.0 ELENCO DOCUMENTALE**

L'analisi condotta da REAG ha preso in considerazione i seguenti documenti forniti dal Cliente:

- Planimetrie dell'immobile;
- Consistenze edilizie dell'immobile;
- Consuntivo 2017 e pre-chiusura 2018 dei ricavi gestionali della struttura alberghiera;
- Piano economico gestionale previsionale 2019-2028;
- Indicazione relativo all'aumento della capacità ricettiva a n° 132 camere a partire dal 2020;
- Elementi preliminari relativi al contratto di locazione che sarà stipulato tra "NOVA RE SIQ S.p.A." (il Locatore) ed il Conduttore della struttura alberghiera;
- Schema di calcolo dell'eventuale Earn out da riconoscere al Conduttore/Venditore in relazione alle performance della struttura alberghiera;
- Tasse di Proprietà.



## 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 ha proceduto alla verifica delle aree e delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita.

Tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni 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.

In relazione agli immobili oggetto della Valutazione, REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni fornite dalla proprietà. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla Proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme 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.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla 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.

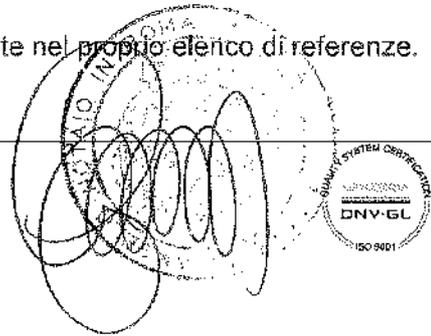
REAG si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196)".

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.



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 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.

#### **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.

### **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 giudicare 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.

---

## 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

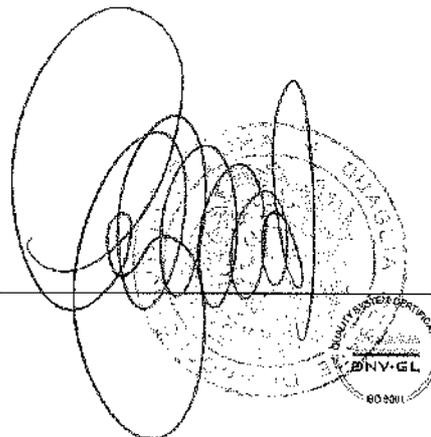
Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo via e-mail all'account [customercare@reag-dp.com](mailto:customercare@reag-dp.com)

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.

---



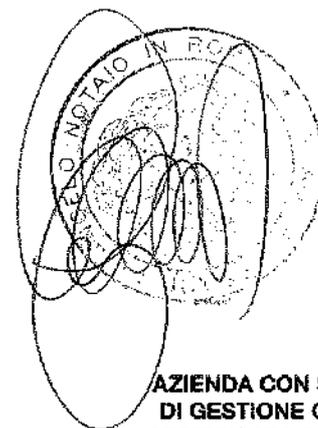
**NOVA RE SIQ S.p.A.** 30 NOVEMBRE 2018



Immobile a destinazione mista

ZOLA PREDOSA (BO)  
VIA RISORGIMENTO, 186

VALORE DI MERCATO



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

---

## INDICE

	<b>PAGINA</b>
1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	3
2.0 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'.....	8
3.0 CONSISTENZA EDILIZIA.....	21
5.0 IL MERCATO DI RIFERIMENTO.....	28
6.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE LOCATIVA.....	44
7.0 CRITERI DI VALUTAZIONE.....	46
8.0 ANALISI DI SOSTENIBILITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE DELLA PORZIONE ALBERGHIERA.....	48
9.0 VALUTAZIONE.....	52
10.0 CONCLUSIONI.....	58
11.0 ELENCO DOCUMENTALE.....	59

### **ALLEGATI:**

- Inquadramento territoriale;
- Planimetrie della Proprietà;
- Fotografie della Proprietà;
- Tabella delle Consistenze;
- Estratto Tavole PRG vigenti;
- Estratti NTA;
- Schema Valutazione.

---

## 1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

### 1.1. Location

La Proprietà oggetto di stima è ubicata nel Comune di Zola Predosa, nella area Metropolitana di Bologna, più precisamente in via Risorgimento, 186.

L'hotel oggetto di valutazione è situato nella parte orientale del nucleo urbano in prossimità della stazione ferroviaria del trasporto locale di Pilastrino.

La proprietà è composta da un complesso a destinazione mista: commerciale, terziario, ricettivo, realizzato sul finire degli anni '60 a ridosso dell'asse di collegamento stradale tra Zola Predosa e Casalecchio di Reno, quindi Bologna.

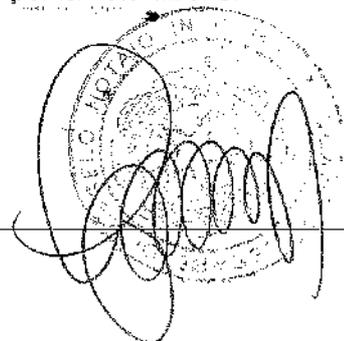
Il complesso ricettivo si trova in posizione semicentrale rispetto al centro urbano di Zola Predosa, più precisamente poco meno di un chilometro, in direzione est, al margine del tessuto edificato, a sud della nuova Bazzanese.

L'asset risulta avere l'accesso principale localizzato sul fronte di via Risorgimento, la quale funge da collegamento viario principale tra il centro cittadino e la periferia ovest di Bologna; mentre, il prospetto retrostante è prospiciente alla stazione ferroviaria di Pilastrino.

Inoltre, la buona accessibilità della zona è garantita dalla strada provinciale 569 che collega alla frazione di Riale e all'importante area commerciale localizzata in prossimità del Palazzetto dello Sport "Unipol Arena" e del casello autostradale della A1 Milano-Napoli di Casalecchio. Quest'area, distante poco meno di 2 km della proprietà, comprende il Centro Commerciale Shopville Gran Reno, un punto vendita Ikea ed altre medie e grandi strutture di vendita specializzate.

Il contesto urbano di riferimento si caratterizza per la presenza di insediamenti prevalentemente a carattere residenziale a bassa densità, comparti produttivi e terreni agricoli.

Il complesso rappresenta, un polo multifunzionale importante per il contesto locale con la presenza al suo interno di spazi terziari, commerciali, a servizi e per la ristorazione.



---

## **1.2. Accessibilità**

L'accessibilità alla zona è buona, infatti il cespite può essere raggiunto tramite la Nuova Bazzanese (Asse Attrezzato Sud-Ovest), che permette di raggiungere il centro urbano di Bologna in circa 10 minuti in auto (distante circa 10 Km).

Inoltre, numerose sono le fermate del trasporto pubblico di autobus che servono la zona di Pilastrino di Zola e si attestano presso la vicina stazione ferroviaria del trasporto locale.

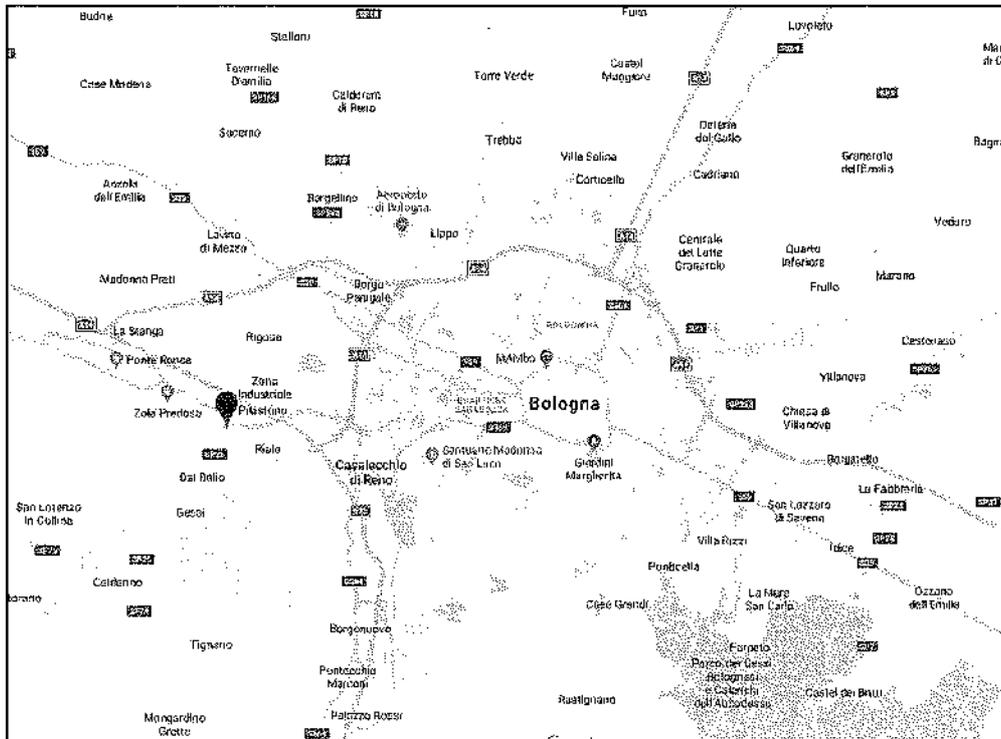
La stazione di Pilastrino, a circa 50 metri di distanza dall'intero complesso, è servita dalla linea Casalecchio-Vignola gestita dalle Ferrovie Emilia Romagna.

La disponibilità di parcheggi pubblici nella zona è discreta per quanto riguarda gli stalli presenti in superficie sul piazzale prospiciente l'immobile.

L'aeroporto internazionale più vicino è quello di Bologna, situato a circa 10 Km e raggiungibile in pochi minuti, attraverso la bretella di collegamento tra A1 e A14.

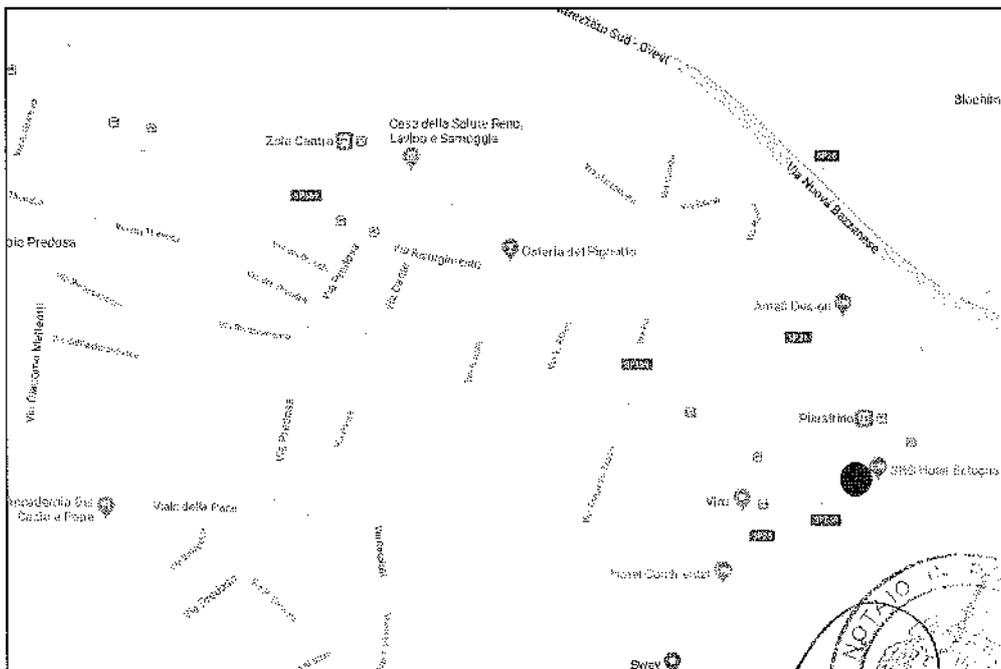
### **ALLEGATI:**

- Inquadramenti territoriali;
- Viste aerofotogrammetrica.



*M. Rossi*

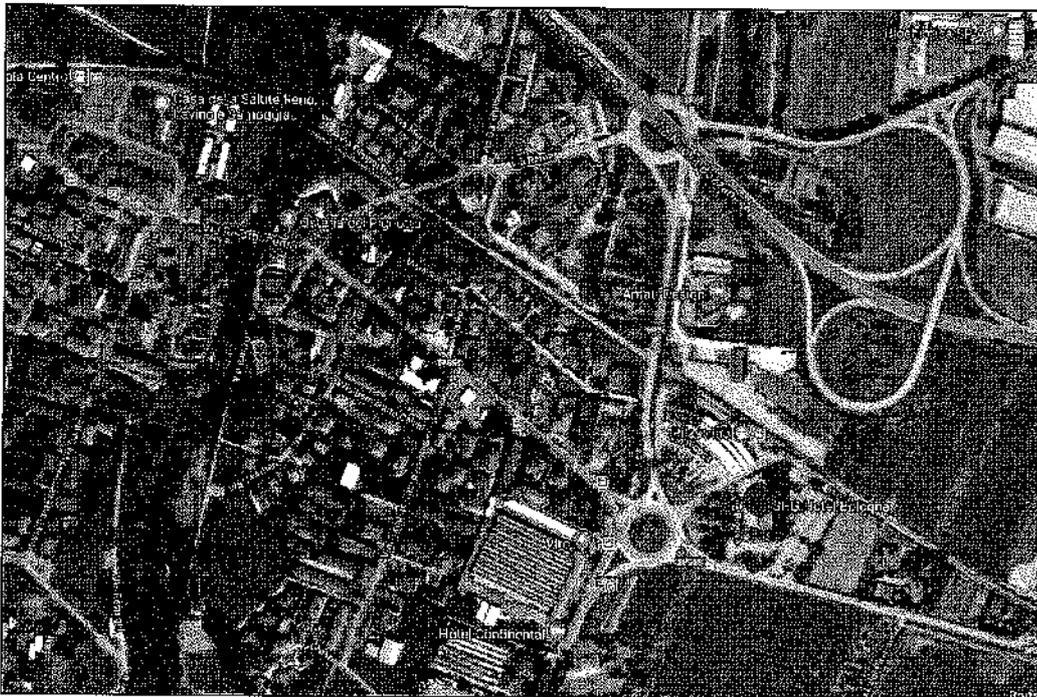
Inquadramento alla scala locale



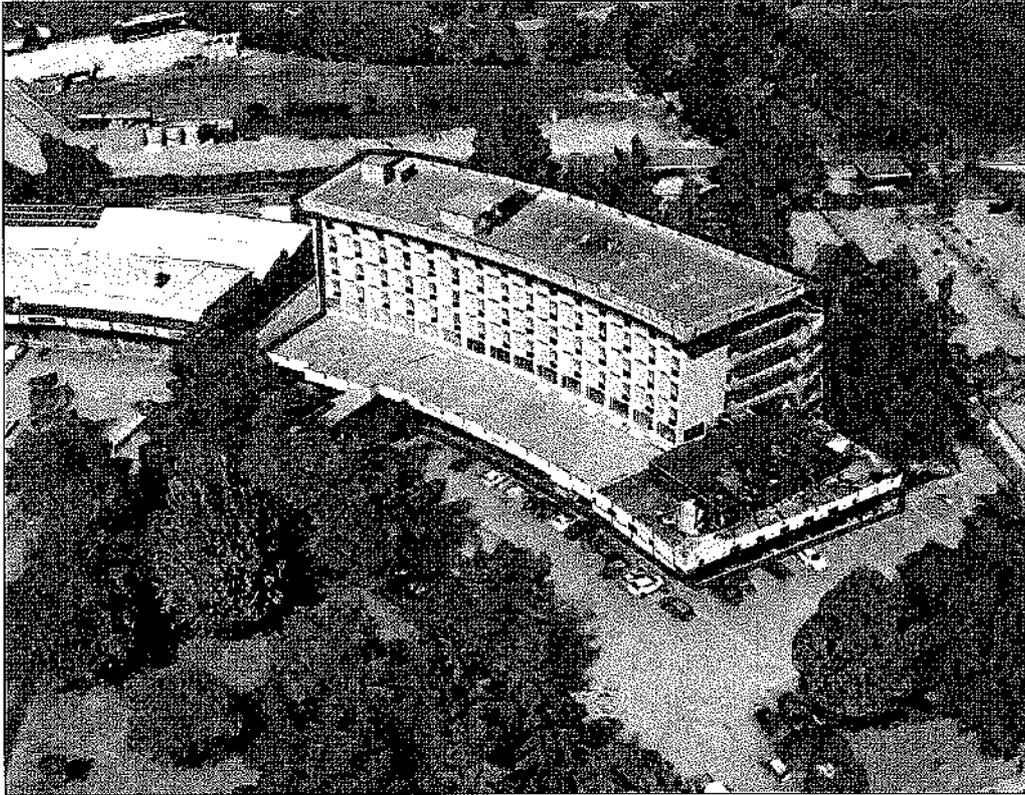
Vista aerofotogrammetrica generale



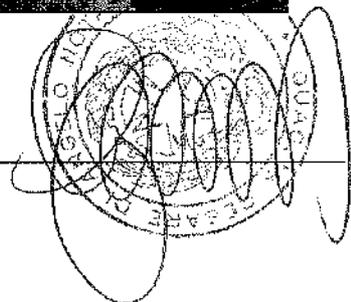
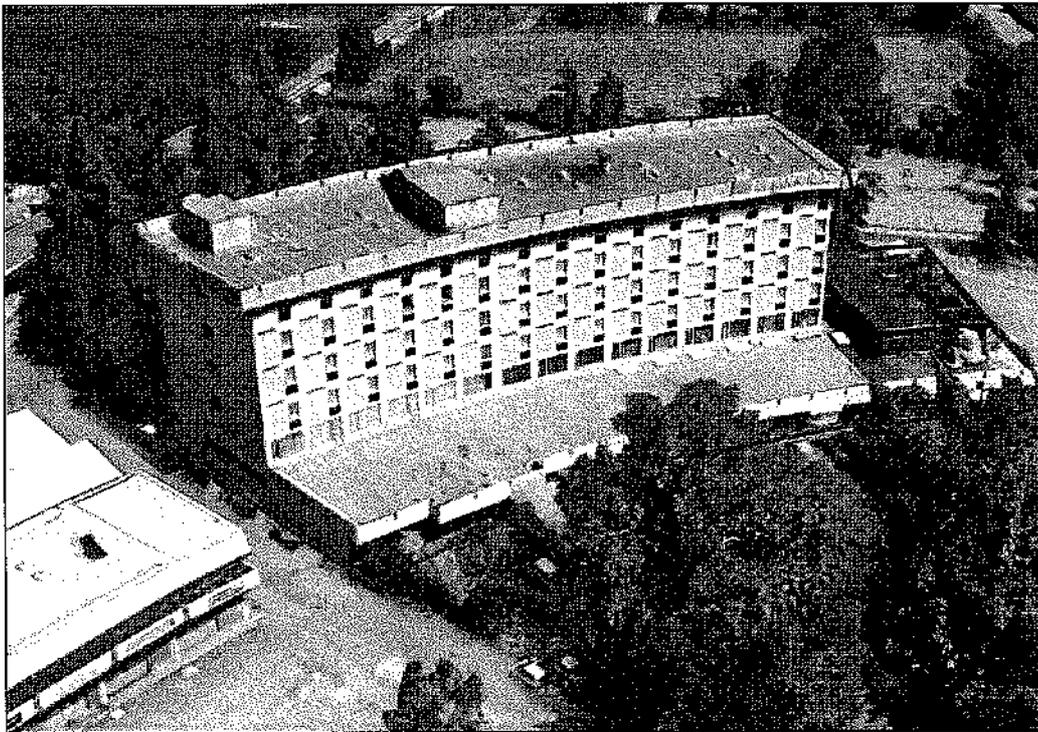
Vista aerofotogrammetrica di dettaglio



Planivolumetrico



*Handwritten signature or initials.*



---

## **2.0 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'**

L' **SHG Hotel Bologna** è un hotel di categoria 4 stelle composto da 108 camere, disposte sui due fronti contrapposti di un complesso ricettivo, realizzato sul finire degli anni '60 strutturato su 6 piani fuori terra, più un piano interrato.

Ognuno dei 4 piani dell'immobile, dal secondo al quinto, ospita 27 camere, delle quali circa la metà dispone di vista sul fronte dell'edificio, mentre, le restanti affacciano sul giardino posto sul retro della struttura.

L'immobile ha la base a forma di quarto di cerchio e si sviluppa su sei piani complessivi: uno interrato adibito ad autorimessa, locali di servizio dell'hotel e locali tecnici; un piano terra nel quale sono presenti la hall e la reception; il piano primo dove sono localizzate le 3 sale riunione; e 4 fuori terra costituiti dalle camere.

Inoltre, completano la proprietà, gli spazi terziari e commerciali presenti e piano terra e relativi locali di servizio al piano interrato; oltre al ristorante "il Rifugio", a gestione esterna, che si sviluppa al piano primo e affaccia sull'ampio terrazzo che caratterizza la parte orientale della struttura.

### **Hotel**

Alla struttura ricettiva si accede dal piazzale antistante adibito a parcheggio, attraverso un'ampia hall di ingresso, caratterizzata da marmi e da una luminosa controsoffittatura traslucida che ospita i corpi illuminanti e il sistema di climatizzazione. Il piano terra, inoltre ospita la reception con area di attesa e un bar, oltre agli uffici, i locali di servizio e i connettivi verticali (3 ascensori, 1 montacarichi e 2 vani scala) di collegamento con gli altri piani della struttura. Il piano interrato, accessibile dall'interno attraverso una scala e dai montacarichi e composto da i locali guardaroba e di servizio e da un ampio deposito/autorimessa, al quale si accede attraverso la rampa carrabile presente sul retro.

Il piano primo presenta una superficie inferiore rispetto al piano terra ed è largamente occupato da un'ampia loggia/terrazzo sul quale affacciano le 3 sale riunione con tagli dimensionali differenti. Completano il piano locali di servizio e i connettivi verticali.

I piani secondo, terzo, quarto e quinto sono interamente dedicati alle camere, 27 per piano, accessibili attraverso un lungo corridoio centrale, sui due lati del quale si trovano le porte d'ingresso agli alloggi.

Le camere sono differenziate tra loro per finiture, arredamenti e colori. Sono dotate tutte di bagno privato con doccia, telefono e wifi gratuito, minibar, televisione digitale e satellitare, aria condizionata e cassaforte.

### **Altre porzioni immobiliari**

L'immobile di proprietà, oltre alla struttura alberghiera ospita attività terziario/commerciali, come gli uffici della CNA (Confederazione Nazionale dell'artigianato e della piccola media impresa) che si estendono al piano terra e al piano interrato; una filiale di UnipolSai Assicurazioni e di Unipol Banca, anch'esse estese tra piano terra e piano interrato e localizzate all'angolo orientale del complesso immobiliare; un parrucchiere e un locale sfitto. Inoltre, al piano terra è localizzata la scala d'ingresso al ristorante-pizzeria "il Rifugio" che si sviluppa principalmente sul lato orientale del piano primo ed occupa, con un'ampia veranda esterna, parte del terrazzo/loggia.

L'edificio è caratterizzato da un'architettura tipica degli anni '60/70 con una struttura portante in cemento armato.

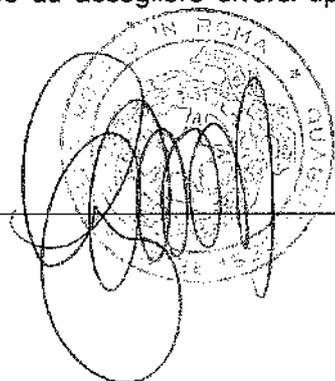
Le facciate curve che caratterizzano l'edificio sono costituite da finestre rettangolari, corrispondenti ognuna ad una camera, che si ripetono a cadenza regolare, allineate su 4 piani.

### **Interventi nell'ultimo triennio**

Gli ultimi interventi hanno riguardato il ripristino in alcuni punti della guaina di impermeabilizzazione della copertura e della sostituzione di un gruppo frigorifero al termine della stagione estiva.

Su indicazione della Proprietà, è allo studio un progetto per la realizzazione di una nuova hall, allargando e comprendendo l'attuale spazio dedicato al bar in modo da ammodernare gli spazi di immediata accoglienza dell'ospite ed ingrandire così l'attuale sala colazioni / pranzo.

Altri lavori degni di nota effettuati lo scorso anno hanno riguardato la ristrutturazione, sia edile che impiantistica, delle sale meeting rendendole idonee ad accogliere diversi tipi di eventi a seconda del numero di partecipanti.



---

### **Dotazione impiantistica**

La struttura dispone di una componente impiantistica moderna ed in buono stato di manutenzione generale.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e di controllo effettuati sui vari componenti ne garantiscono infatti una buona condizione di utilizzo e funzionalità generale.

La dotazione presente è composta da:

- impianto elettrico di illuminazione e F.M., con cabina di trasformazione, quadri elettrici e rete di distribuzione ai piani, corpi illuminati;
- impianto di condizionamento e riscaldamento centralizzato, unità di trattamento aria e distribuzione con bocchette a soffitto all'interno delle camere e a fan-coil nei corridoi;
- impianto igienico sanitario per ogni camera e rete fognaria con scarichi separati per acque bianche e nere;
- impianti di sollevamento (ascensori elettrici di tipo automatico e montacarichi per il personale) situati nelle due ali del complesso;
- impianto antincendio con sprinkler e rilevazione fumi automatizzato, struttura compartimentata con muri e porte REI;
- impianto telefonico e TV, con rete dati.

### **Stato d'uso**

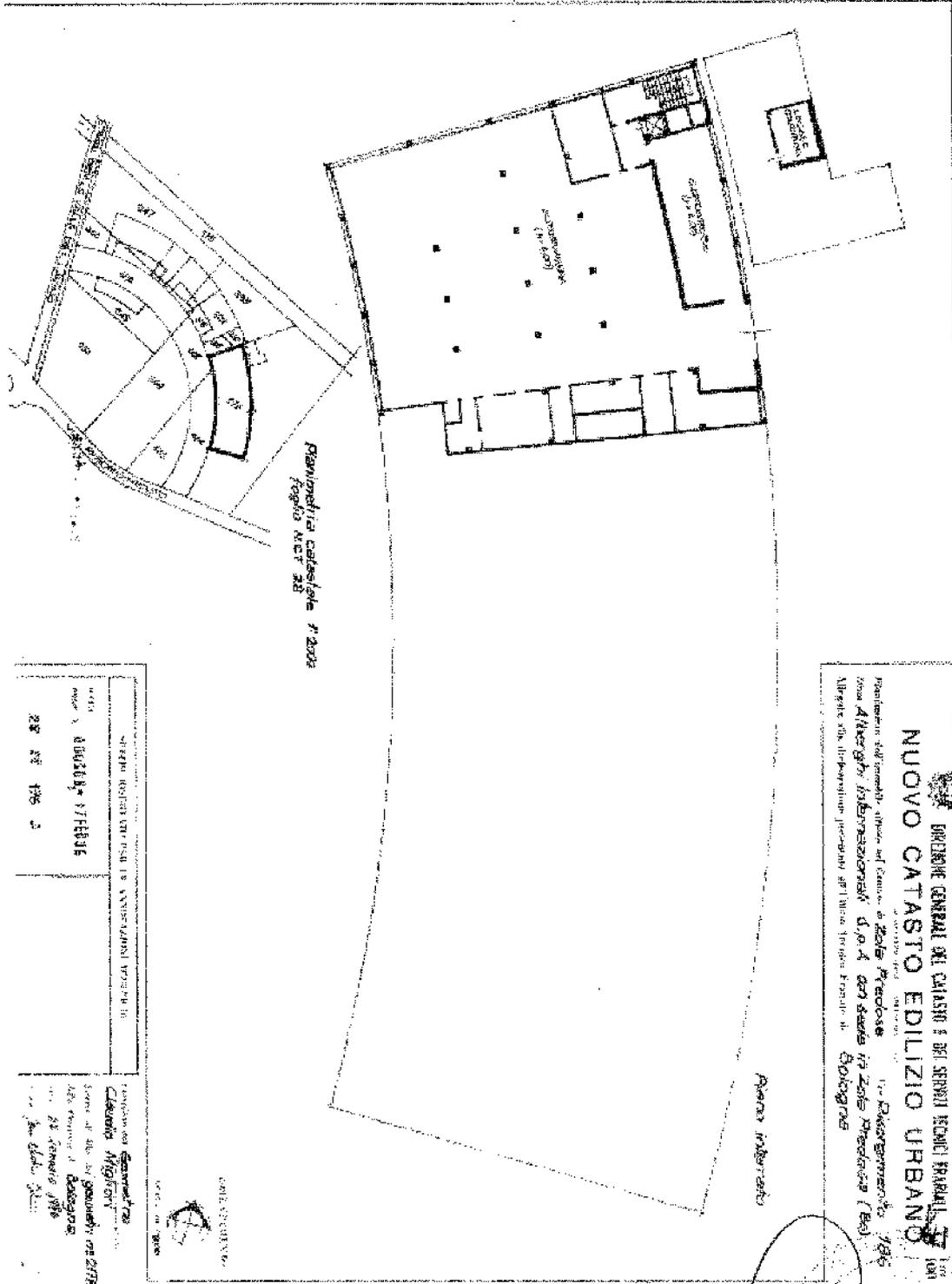
Alla data del sopralluogo, le condizioni d'uso interne delle camere si differenziano in base al piano: ai piani secondo e terzo sono in condizioni minori rispetto a quelle situate ai piani superiori. I bagni delle camere hanno una dotazione efficiente anche se non più aggiornata.

A livello generale, il complesso oggetto di valutazione si presenta in un buon stato di manutenzione anche se si consiglia di effettuare alcuni interventi di ammodernamento sia all'interno delle camere che nelle parti comuni per incrementare il livello di attrattività della struttura.

### **ALLEGATI:**

- Planimetrie;
- Fotografie della Proprietà.

**Planimetrie**



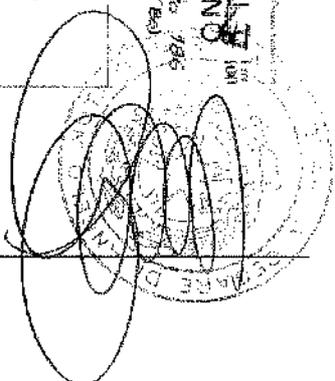
*Ed. P. L.*

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEI CATASTI E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 Piano di attuazione dell'art. 23 del D.L. n. 112 del 30.06.2008 (Legge n. 42 del 28.02.2010)  
 con Allegato 1 (Determinazione) di n. 104 del 20/04/2010  
 Allegato alla deliberazione presieduta dall'ing. Franco Fracchi di  
**Collegio**  
 n. 104 del 20/04/2010  
 Direzione Provinciale del Catasto di  
**Collegio**

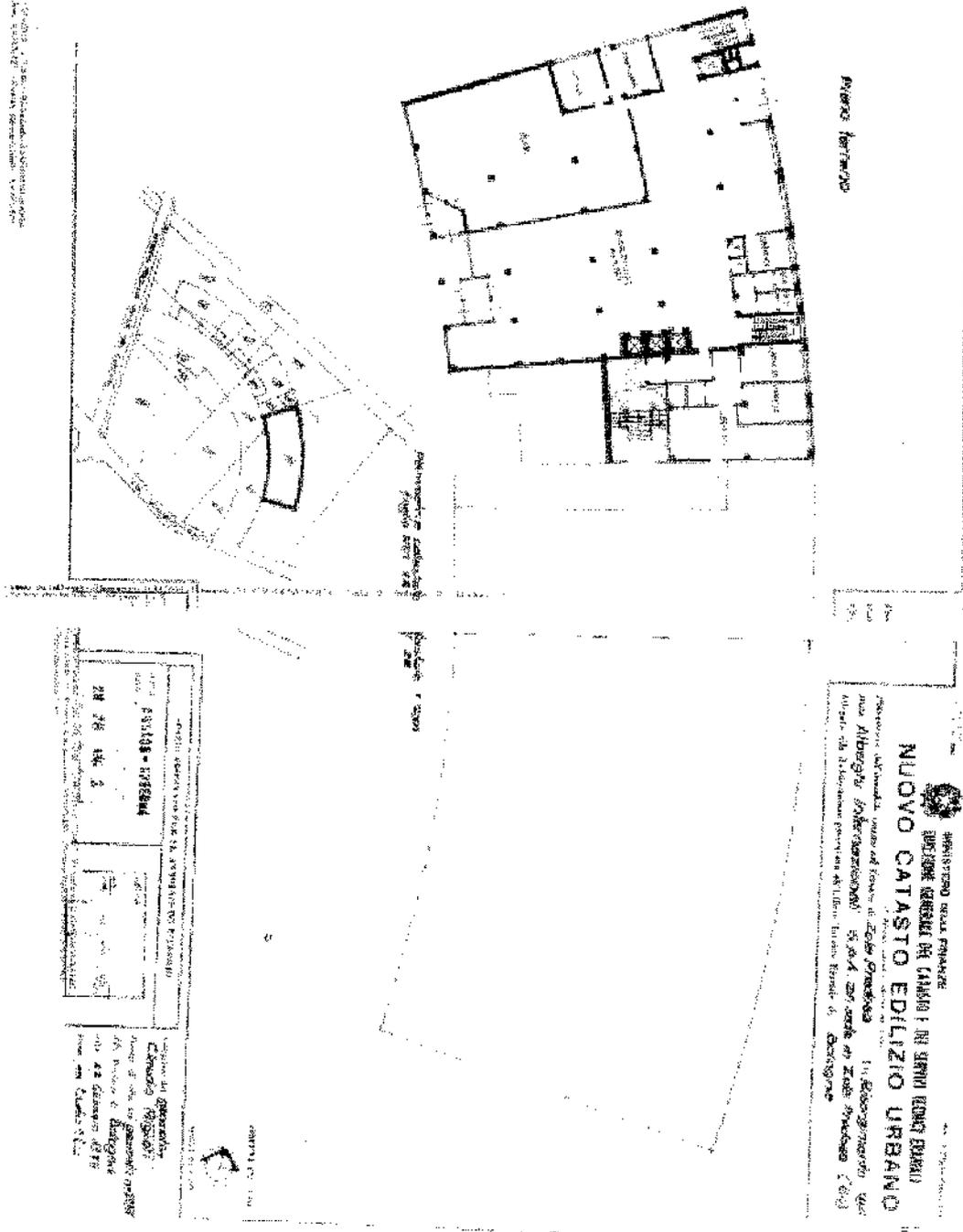
SPEDIRE IN UNO DEI CASI IN AMBITO CATASTALE  
**ALLEGATO 1 - STEFANO**  
 20/04/2010

Clavenna  
 Stefano  
 20/04/2010

**Struttura alberghiera - Piano Interrato**

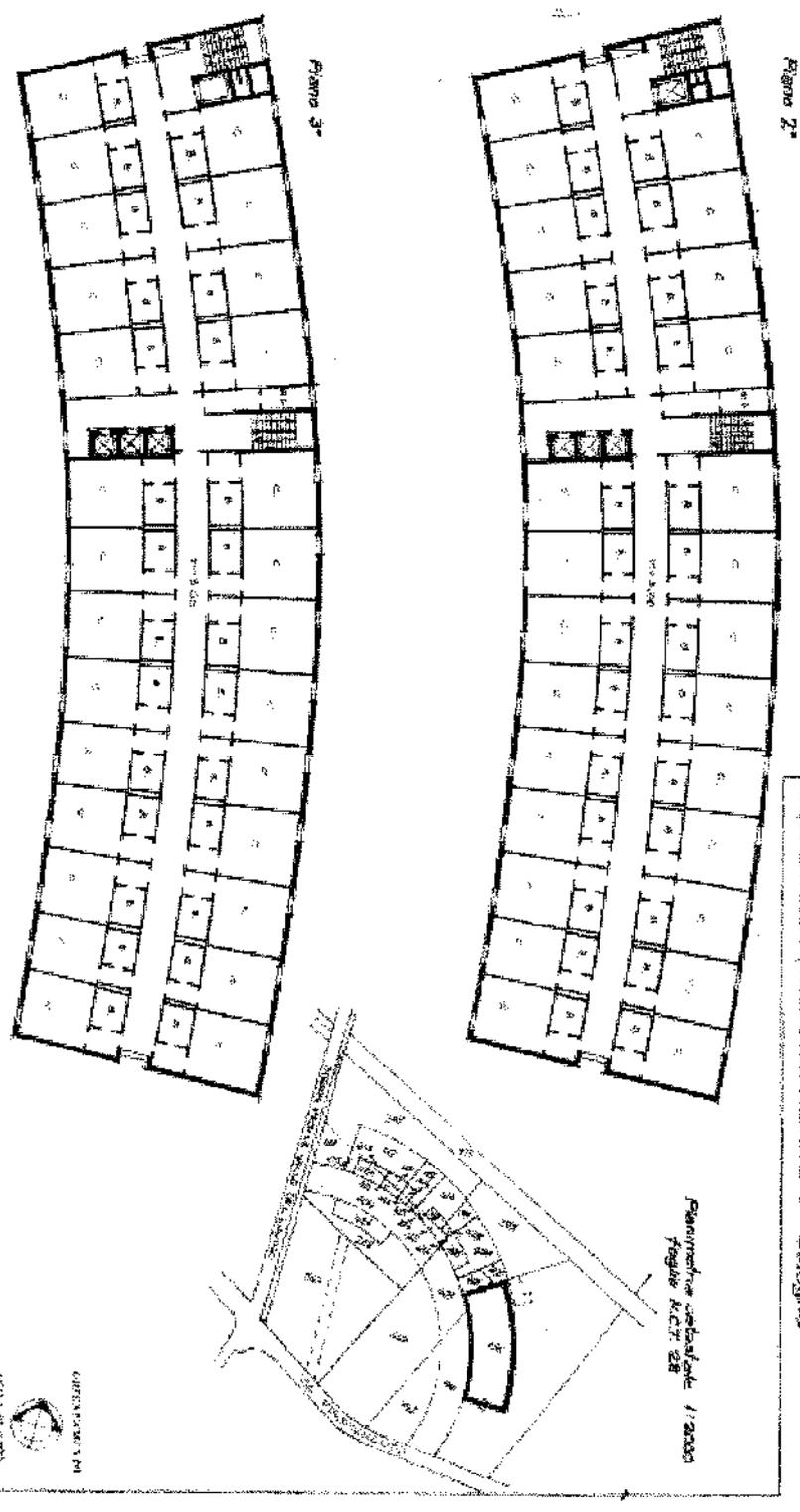


PRODOTTORE: DUFF & PHELPS REAG PER NOVA RE SIIQ S.p.A.  
PRODOTTORE: DUFF & PHELPS REAG PER NOVA RE SIIQ S.p.A.



Struttura alberghiera - Piano Terra





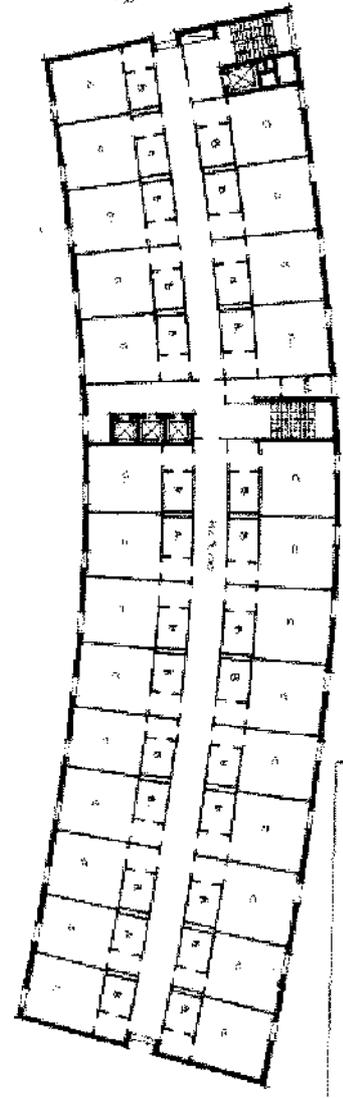
MINISTERO DELLA PIANURA  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 Piantina catastale foglio RIC 28  
 Direzione provinciale di Zola Predosa - Via Risorgimento, 186  
 Direzione provinciale di Bologna - Via Risorgimento, 186  
 Direzione provinciale di Zola Predosa - Via Risorgimento, 186

NUOVA DIREZIONE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI  
 DIREZIONE PROVINCIALE DI ZOLA PREDOSA  
 DIREZIONE PROVINCIALE DI BOLOGNA  
 DIREZIONE PROVINCIALE DI ZOLA PREDOSA  
 DIREZIONE PROVINCIALE DI BOLOGNA  
 DIREZIONE PROVINCIALE DI ZOLA PREDOSA  
 DIREZIONE PROVINCIALE DI BOLOGNA

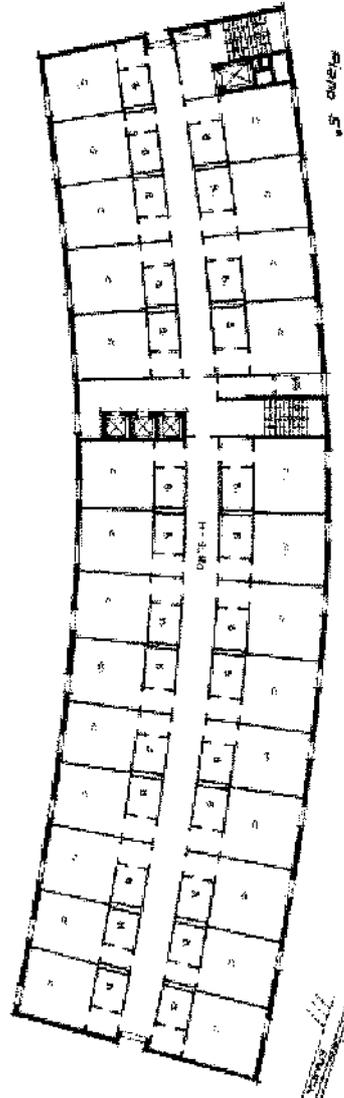
Struttura alberghiera - Piano Secondo e Terzo

*Handwritten signature*

Piano 4°



Piano 5°



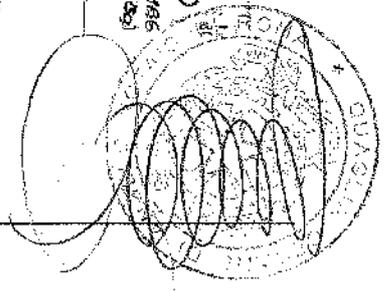
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
Pianificatore dell'immobile: Istituto per il Piano di Zona Pedrosa in Risorgimento 186  
Via Albicini Faberzessionale S.p.A. con sede in Zona Pedrosa (BO)  
Allegati alla dichiarazione patrimoniale dell'anno fiscale 2017 di Bologna

Pianificatore catastale: F. Gatti  
Foglio M.C.T. 22



CLAURO ANTONINI  
geometra in carica  
Via Cassanese di Bologna  
24 gennaio 2018  
F. Gatti  
Foglio M.C.T. 22

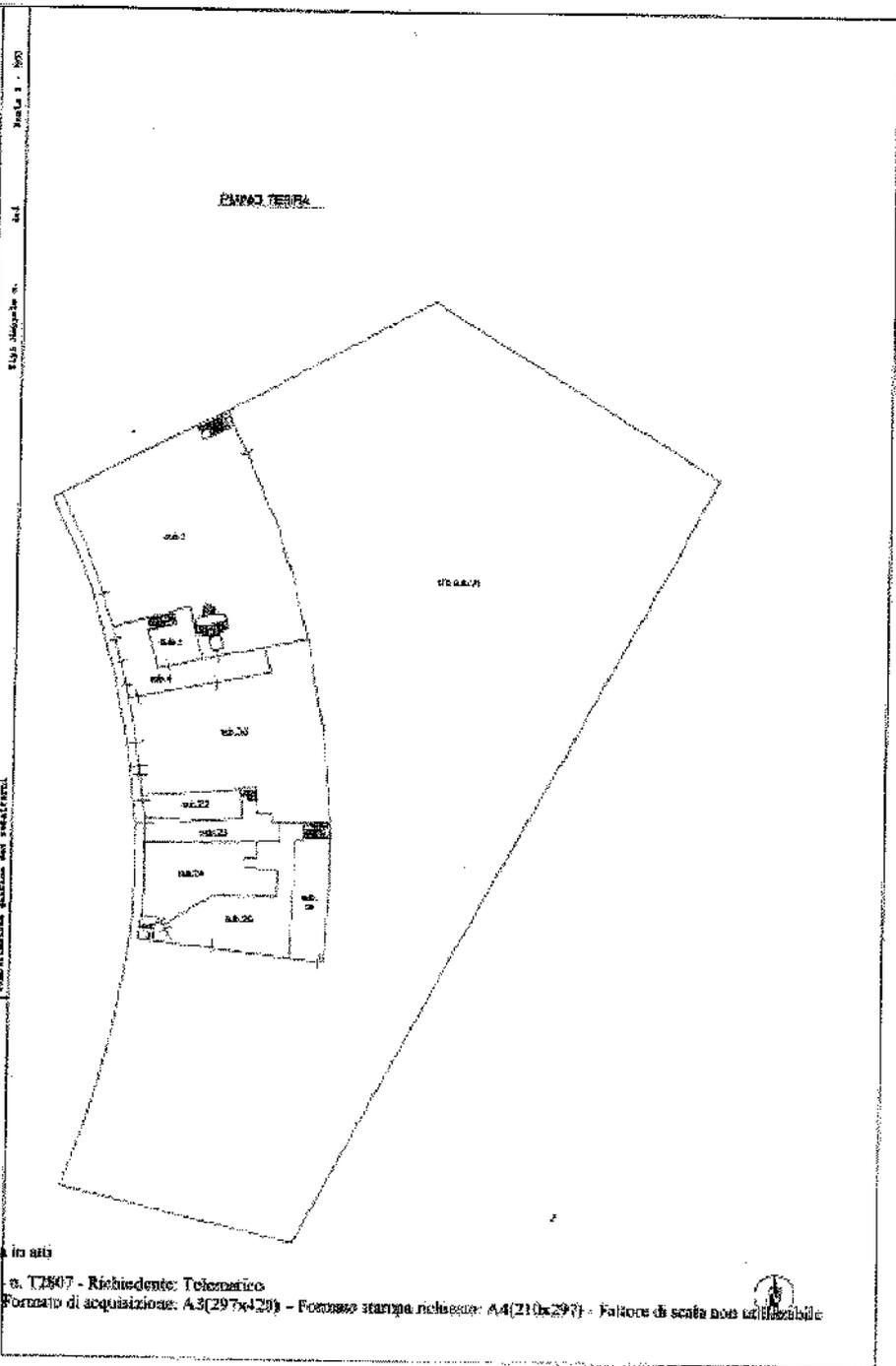
Struttura alberghiera - Piano Quarto e Quinto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2012 - Comune di ZOLA PEDIROSA (MI85) - s. Foglio: 28 - Particella: 176 - Elaborato planimetrico >

PROFESSIONE: PIANIMETRICO	Completato da: Tighi Nicola	Prov. Bologna	N. 2170
Comune di Zola Pedrosa	Indirizzo: Via S. Tommaso	Particella n. 176	Foglio n. 28
Comune di Zola Pedrosa	Particella n. 176	Prov. Bologna	Particella n. 176
Comune di Zola Pedrosa	Prov. Bologna	Prov. Bologna	Prov. Bologna

gestita dal cliente  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Comune di Bologna



Ultima planimetria in atti  
 Data: 24/01/2012 s. T1807 - Richiedente: Telematico  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Altri porzioni immobiliari - Piano terra

Data: 24/01/2012 - n. T2807 - Richiedente: Telematico

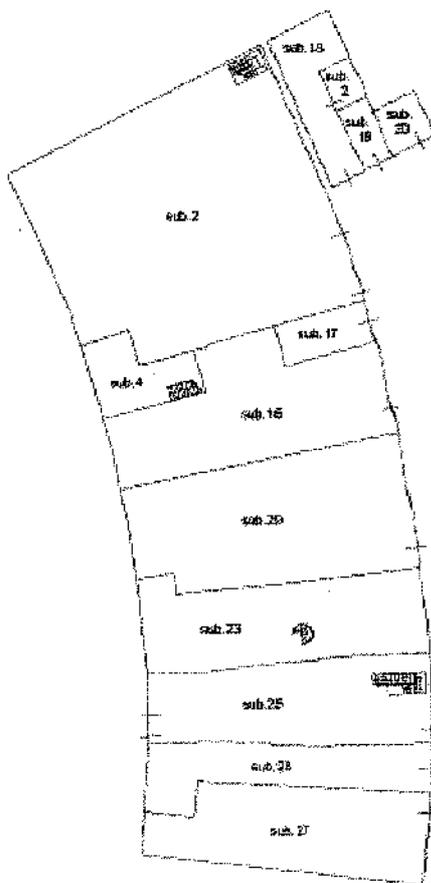
ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da:	Vigini Maria
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Bologna	N. 3273

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Bologna

Comune da Zola Predosa	Protocollo n. 800876647 del 19/08/2006
Sezione: Foglio: 28 Particella: 176	Tip. Mappa n. 061
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

CATASTO DEI FABBRICATI - SCHEDARE E SANIFICARE IL CATASTO DI ZOLA PREDOSA (MO) - Foglio: 28 - Particella: 176 - Elaborato planimetrico

PIANO INTERRATO



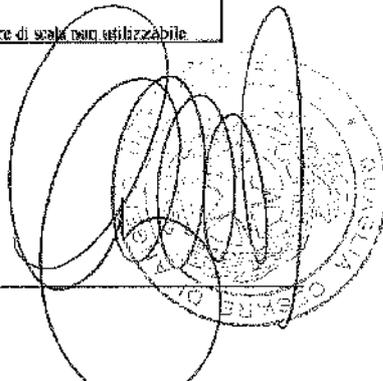
Ultima planimetria in atti

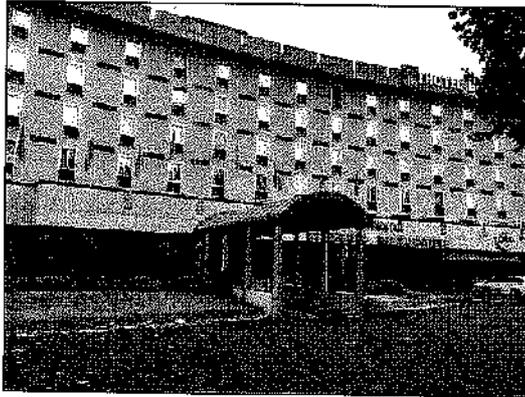
Data: 24/01/2012 - n. T2807 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile

Altri porzioni immobiliari - Piano interra

*[Handwritten signature]*





Ingresso esterno



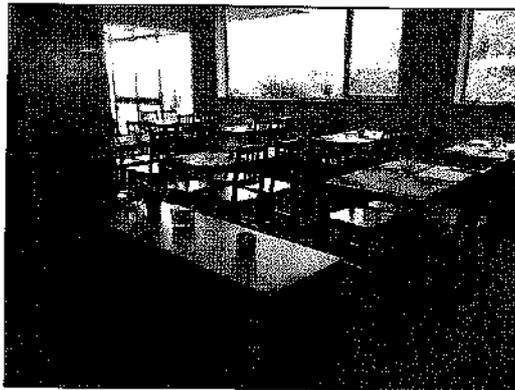
Hall e reception



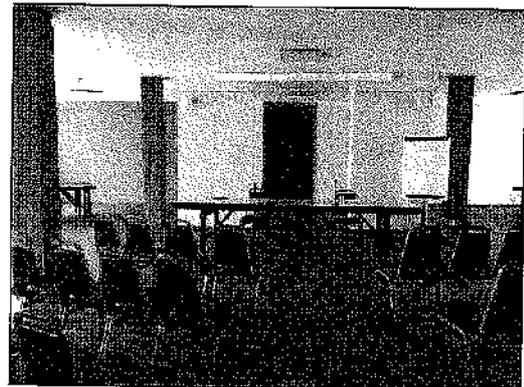
Hall



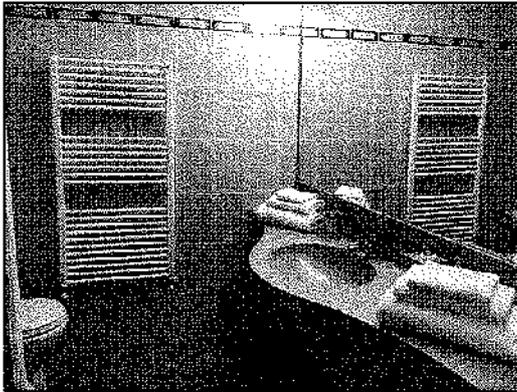
Bar



Sala ristorazione



Sala Meeting

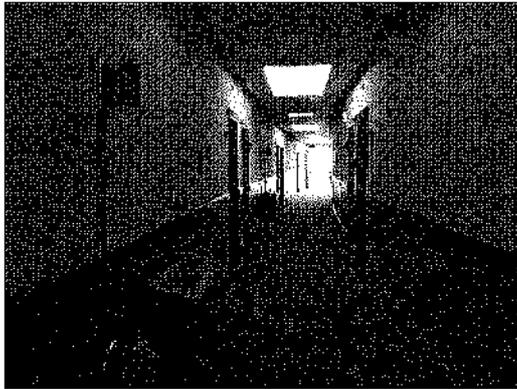


Bagni

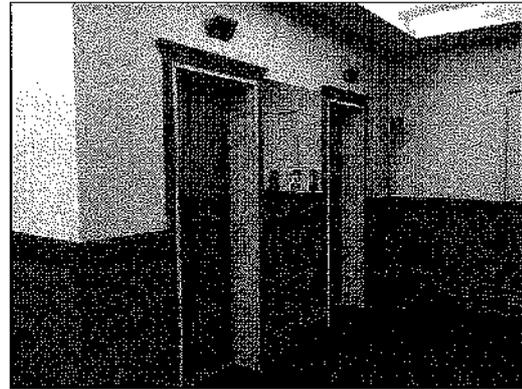


Bagni

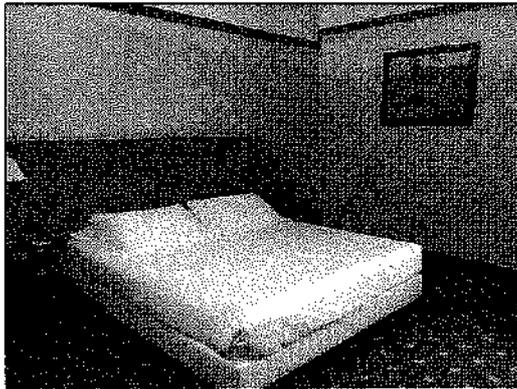
*Stile*



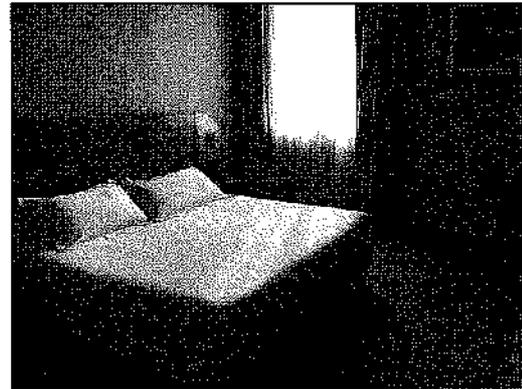
Corridoio piano



Sbarco ascensori



Camera



Camera

*[Handwritten signature]*



Vista esterna-Filiale bancaria/assicurazioni



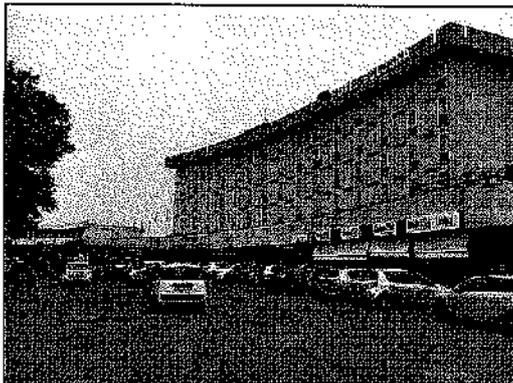
Vista esterna-Locali sfitti e parrucchiere



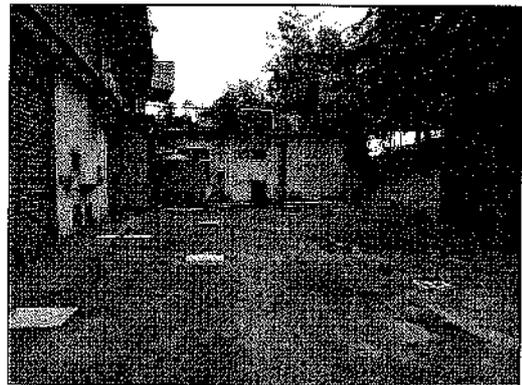
Vista esterna - Ingresso CNA e ristorante



Vista esterna - terrazzo ristorante



Vista esterna fronte



Vista esterna seminterrato

---

### **3.0 CONSISTENZA EDILIZIA**

*Le consistenze edilizie della Proprietà oggetto di studio sono state desunte dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificate.*

La consistenza edilizia della Proprietà è la seguente:

**Superficie lorda totale immobile: 8.649 mq**

*di cui:*

Superficie Lorda porzione alberghiera: 6.356 mq

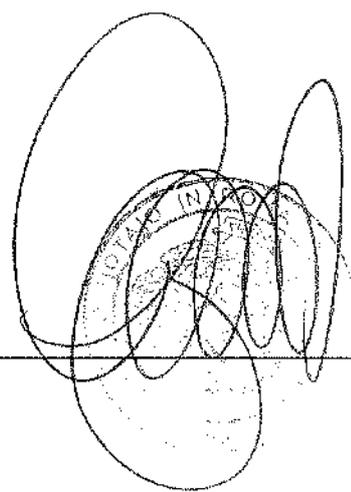
N° Camere 108

Superficie Lorda Spazi commerciali/terziari 2.293 mq



#### **ALLEGATO:**

- Tabella consistenze.



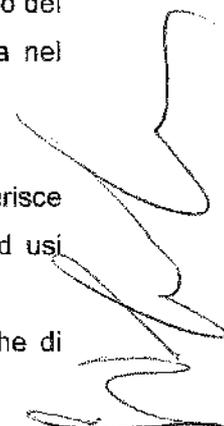
Edificio/Portione	Piano	Destinazione	Conduttore	Sup. lorda Mq
Hotel	Interrato	Garage	SHG Hotel	659
Hotel	Terra	Reception, Sala colazioni, Uffici	SHG Hotel	785
Hotel	Primo	Sala ristorante	SHG Hotel	1.015
Hotel	Secondo	Camera n° 27	SHG Hotel	980
Hotel	Terzo	Camera n° 27	SHG Hotel	980
Hotel	Quarto	Camera n° 27	SHG Hotel	980
Hotel	Quinto	Camera n° 27	SHG Hotel	980
<b>Sub - Totale Hotel</b>				<b>6.356</b>
Spazi Commerciali	TERRA	SPITTO	UFFICIO PIANO TERRA EX COMPAGNIA DEL MARE	45
Spazi Commerciali	INTERRATO	MAGAZZINO	EX EDILEMME	265
Spazi Commerciali	INTERRATO	MAGAZZINO	MAGAZZINO BAR	34
Spazi Commerciali	INTERRATO	MAGAZZINO	EX IDROCASA	308
Spazi Commerciali	TERRA	PARRUCCHIERE	ROCCO'S	59
Spazi Commerciali	TERRA + INTERRATO	EX CENTRO ESTETICO	EX VERI BEAUTY CENTER	267
Spazi Commerciali	TERRA	ASSICURAZIONE	ASSICOOP	160
Spazi Commerciali	TERRA + INTERRATO	BANCA	UNIPOL BANCA	181
Spazi Commerciali	TERRA	ASSICURAZIONE	ZAMBONI FABRIZIO	97
Spazi Commerciali	TERRA	UFFICIO CONSULENZA	CNA	534
Spazi Commerciali	INTERRATO	OFFICINA	AUTO & WASH	212
Spazi Commerciali	INTERRATO	MAGAZZINO	MAGAZZINO RISTORANTE	131
<b>Sub - Totale Spazi Commerciali</b>				<b>2.293</b>
<b>Totale complessivo</b>				<b>8.649</b>

#### **4.0 SITUAZIONE URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Zola Predosa (BO) per ciò che concerne il tessuto edilizio consolidato è il RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio del comprensorio dei comuni dell'Area Bazzanese, aggiornato e coordinato alla Variante 2016, approvata nel novembre 2017.

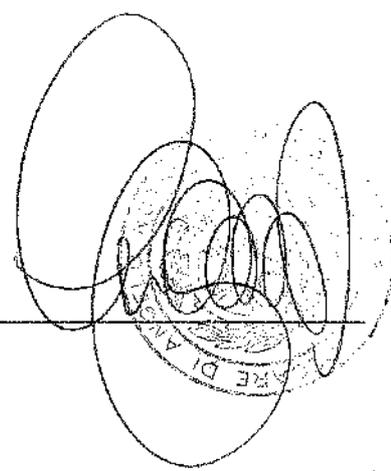
La Tavola 1 ZP.RUE.1f – Ambiti Urbani. Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali, inserisce l'immobile di proprietà all'interno degli ambiti ACU.3, cioè i sub-ambiti consolidati ad usi prevalentemente terziari del sistema insediativo.

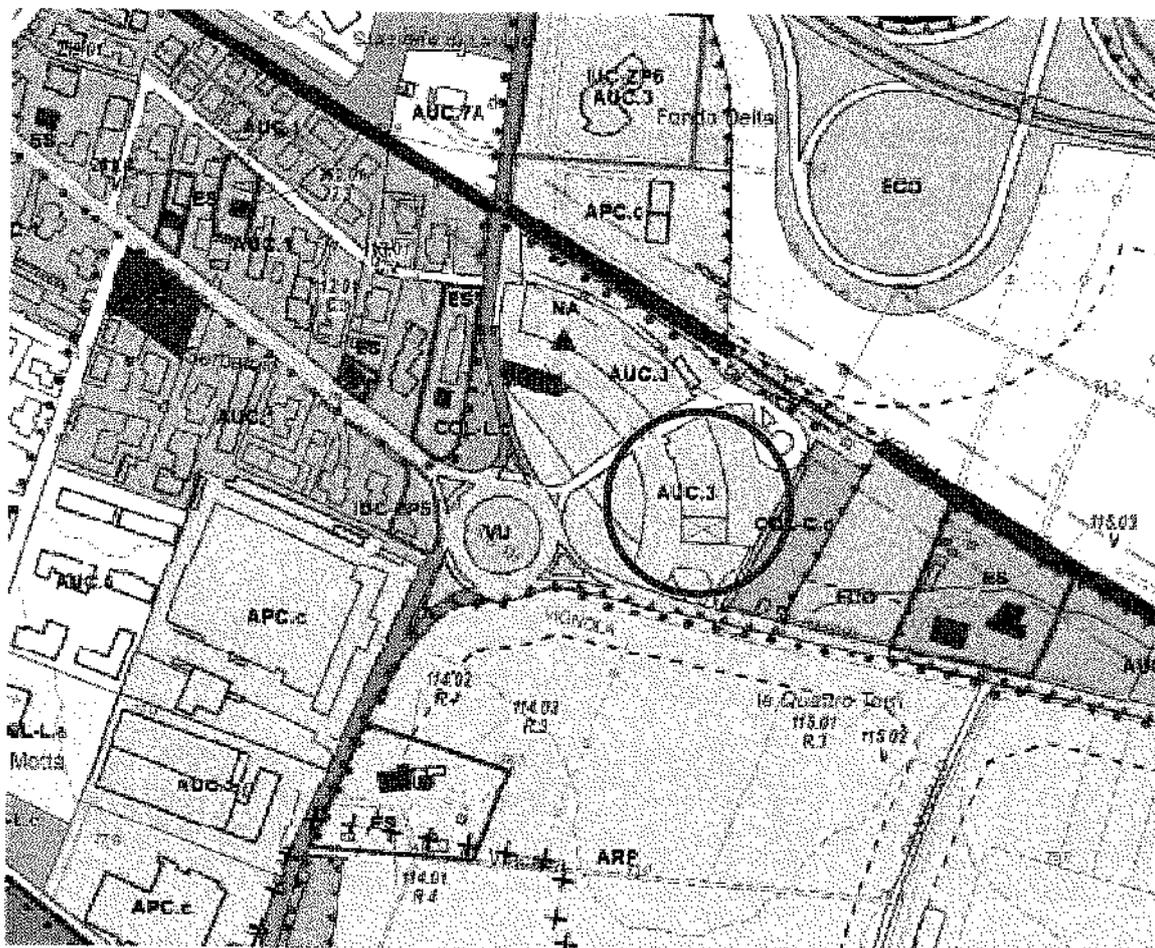
Tali sub-ambiti, sono normati dagli articoli 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 c9 delle Norme tecniche di attuazione del RUE.



#### **ALLEGATI:**

- Estratto Tavola RUE vigenti;
- Estratti NTA RUE.





Estratto RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio – Tavola Azzonamento

<b>SISTEMA INSEDIATIVO (Capo 4.2)</b>
<b>AMBITI URBANI CONSOLIDATI (artt. 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3)</b>



**AUC.3** Sub-ambiti consolidati con usi in prevalenza terziari. (artt.4.2.1,4.2.2,4.2.3 c.9)

Estratto Legenda Tavola Azzonamento - Piano Regolatore Generale

## CAPO 4.2. AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)

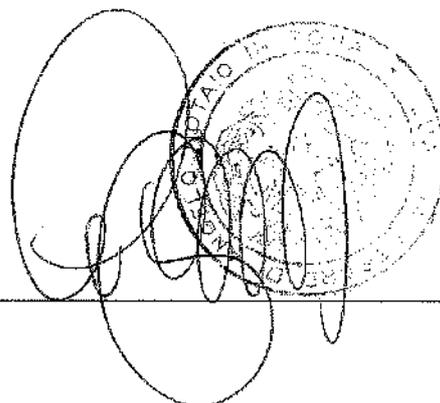
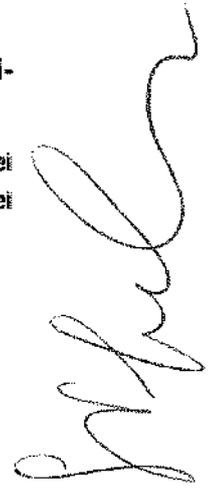
### Art. 4.2.1. Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" (AUC) sono articolati nel RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali dei diversi tessuti urbani:

**AUC.1:** Tessuti insediativi lungo la vecchia Bazzanese e altri tessuti urbani interessati dall'attraversamento di infrastrutture, per i quali si prevedono azioni di adeguamento, mitigazione ambientale e ri-progettazione dello spazio urbano.

**AUC.2:** Tessuti esterni al perimetro dei centri storici, il cui assetto storicizzato costituisce un fattore di identità urbanistica da conservare e valorizzare

**AUC.3:** Sub-ambiti consolidati con usi in prevalenza terziari



#### **Art. 4.2.2. Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati**

1. Negli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC.4, AUC.5, AUC.6, AUC.7 di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:  
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b9, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b11.1, b14.1, b15, b16, e1, e2, f1, f3, f5, f6.  
L'uso b.11.1 (medio-piccole strutture di vendita) è limitato a 800 mq. di SV nei centri della fascia pedecollinare e a 500 mq. nei centri della fascia collinare e montana, nel rispetto delle norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, Del. C.R. n. 1253/99).
2. 

Negli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC.3, AUC.4, AUC.5 è considerato inoltre ammissibile l'uso b12, nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC. Negli ambiti AUC.3 è inoltre ammesso l'uso e1.
---

  
Negli ambiti AUC.7 e AUC.8 sono inoltre ammessi gli usi b6 e f2.
3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso ammessi:  
b6, b11.2, c1, c3, f2.
4. Al fine di tutelare la presenza di attività di servizio alla persona entro luoghi e lungo percorsi di particolare interesse negli ambiti urbani consolidati, il RUE individua con un apposito simbolo edifici nei quali è prescritto il mantenimento al piano terra di usi commerciali, terziari e artigianali compatibili con la residenza, escludendo sempre il cambio d'uso verso quest'ultima.
5. Gli usi compatibili b6, c1, c3 e gli usi relativi ad attività commerciali al dettaglio di medio-grandi dimensioni (b.11.2) possono essere introdotti dal POC (nel rispetto della L.R. 14/99 e dei requisiti della Del.C.R. n. 1253/99), limitatamente ai centri della fascia di pianura lungo la vecchia Bazzanese.
6. Negli ambiti AUC.8 valgono le stesse disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 salvo che l'uso b11.1 è ammissibile solo nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC;
7. 

Negli ambiti AUC.3 sono ammessi tutti gli usi di cui al gruppo B "Funzioni di servizio e terziarie" definiti dal presente RUE.
--
8. Negli edifici con più di quattro unità immobiliari dotate di portico con servitù di uso pubblico, non è ammesso il cambio d'uso verso l'uso a1 in caso di unità immobiliari che abbiano affaccio sotto il portico stesso; non è ammessa inoltre la trasformazione in superficie utile per

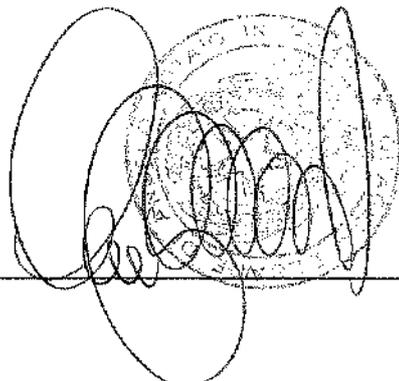
uso ai1 degli spazi accessori, anche laddove la quantità di Sa esistente sia eccedente quella prevista dalle presenti norme per tale uso.

**Art. 4.2.3. Interventi ammessi negli ambiti AUC**

9	Ambiti AUC.3
	<i>Interventi:</i> MO, MS, RE, NC
	Uf = 0,50 mq/mq oppure Uf = Ufe se superiore in caso di interventi di DR



Estratto Norme Tecniche d'Attuazione (Ambito 4.2.1-2-3 c.9)



## 5.0 IL MERCATO DI RIFERIMENTO

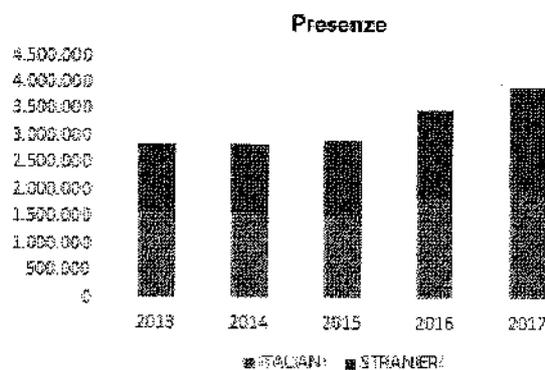
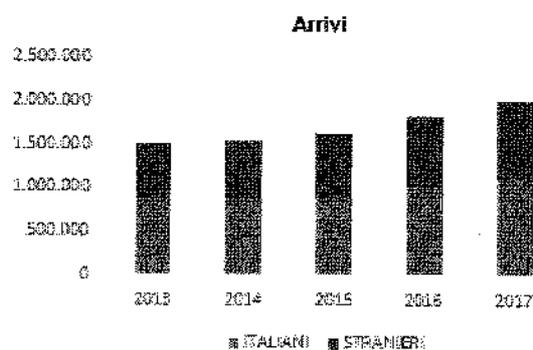
### 5.1 IL MERCATO ALBERGHIERO DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

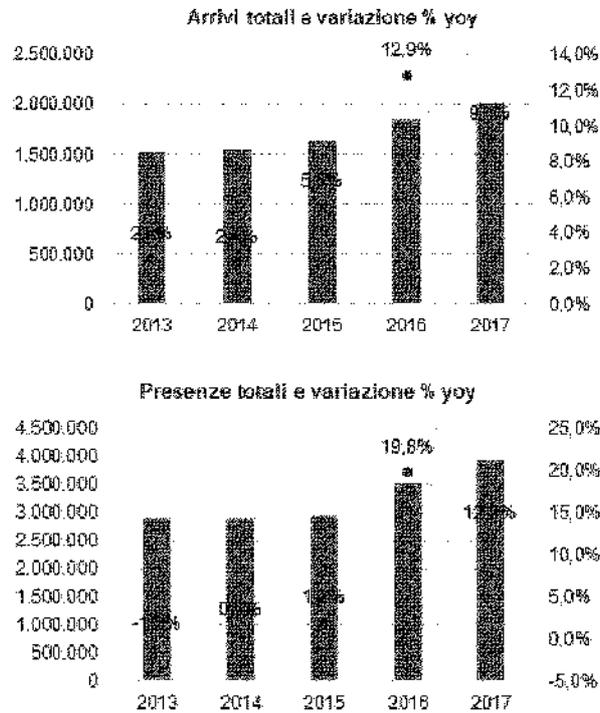
#### Analisi della domanda: Arrivi e Presenze

Nel 2017 negli esercizi alberghieri della Provincia di Bologna gli arrivi complessivi sono stati 2.013.723 (+9,4% vs 2016) e le presenze 3.944.557 (+12% vs 2016).

Gli arrivi italiani sono stati 1.108.015 (+8,3% vs 2016), le presenze si attestano 2.064.750 (+11,2% vs 2016). La domanda straniera rappresenta il 45% degli arrivi e il 47,7% delle presenze, nel dettaglio gli arrivi sono stati 905.708 (+10,7%) e le presenze 1.879.807 (+12,9%).

La città di Bologna assorbe il 26% degli arrivi e il 18% delle presenze dell'intera provincia.



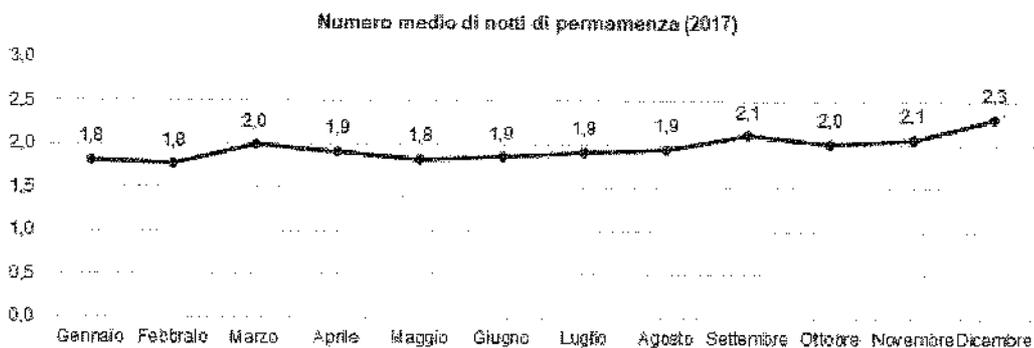
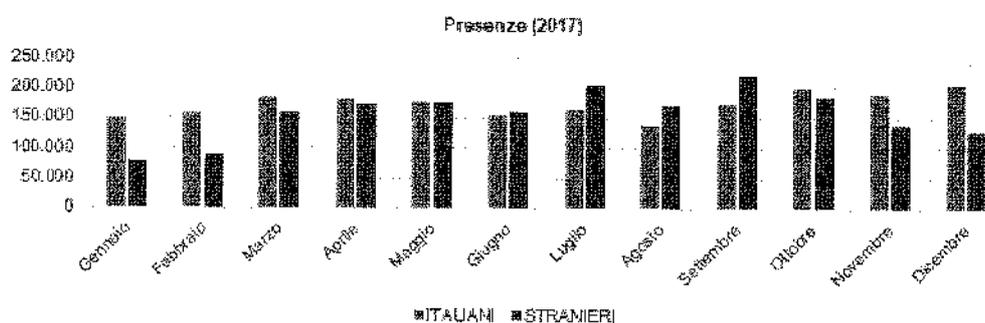
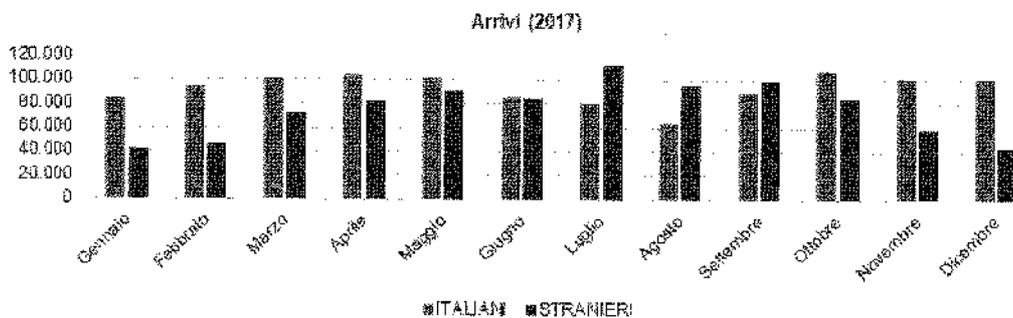


Whelan

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Regione Emilia-Romagna e Istat

I flussi turistici che interessano le strutture ricettive alberghiere sono scarsamente influenzati dalla componente stagionale, tuttavia emergono delle differenze tra la componente italiana e quella straniera. I flussi stranieri tra aprile e ottobre superano gli 80.000 arrivi/mese (media del periodo 92.000 arrivi/mese), con picco massimo nel mese di luglio pari a 112.274 unità. I turisti italiani, in concomitanza con le performance migliori dei flussi stranieri, risultano in calo, in particolare tra giugno e agosto si osserva il minor numero di arrivi. I periodi di maggior affluenza coincidono in primavera, tra marzo e maggio, e in autunno, tra ottobre e dicembre, con arrivi mensili superiori alle 100.000 unità.

[Signature]



Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Regione Emilia-Romagna e Istat

Nel corso dell'ultimo quinquennio si rileva una crescita costante degli arrivi.

Rispetto al 2013 gli arrivi sono aumentati del 33,4% pari ad una crescita media annua del 7%; le presenze sono state interessate da un incremento del 37,6%.

Nel 2016 arrivi e presenze italiani hanno segnato rispettivamente +14% e +20,5% in ragione d'anno; tali risultati risultano essere eccezionali rispetto allo storico.

I flussi turistici stranieri hanno registrato un incremento costante nel triennio 2015/2017, circa +11% all'anno, mentre per quanto riguarda le presenze il 2016 è stato un anno record, +19% su base annua, più del doppio rispetto al risultato conseguito nel 2015.

Provincia di Bologna Flussi alberghieri	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Arrivi</b>	1.509.236	1.545.313	1.630.990	1.841.477	2.013.723
<b>Presenze</b>	2.865.768	2.882.736	2.938.844	3.521.821	3.944.557
<b>N° medio di notti di permanenza</b>	1,9	1,9	1,8	1,9	2,0

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Regione Emilia-Romagna e Istat

Nel 2017 la maggior parte dei flussi turistici è stata intercettata da strutture alberghiere di categoria 4 e 5 stelle, pari al 65% degli arrivi e al 60% delle presenze; nel dettaglio gli arrivi italiani ammontano al 61% e quelli stranieri al 71%. In ordine di preferenza seguono i 3 stelle e le strutture di tipologia RTA con il 30% di arrivi e il 24% delle presenze.

Il numero medio di notti di permanenza nel 2017 si attesta a 2 notti, in lieve contrazione su base annua, sale a 2,6 notti nelle strutture RTA e nei 3 stelle.

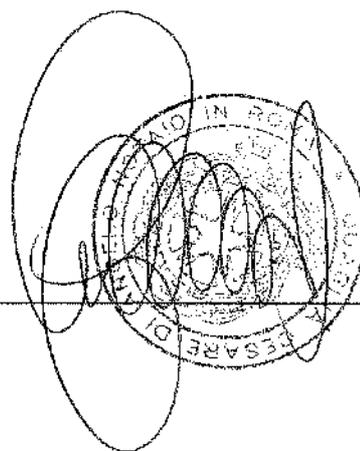
2017 Provincia di Bologna Flussi turistici per categoria	ARRIVI		PRESENZE		TOTALE		N° medio notti di permanenza
	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri	Arrivi	Presenze	
<b>5s / 4</b>	871.103	647.011	1.130.688	1.245.110	1.318.114	2.376.796	1,8
<b>3s / RTA</b>	373.026	231.657	786.343	546.853	604.683	1.333.196	2,2
<b>2s / 1s</b>	63.886	27.040	147.721	87.844	90.926	235.565	2,6
<b>TOTALE</b>	<b>1.108.015</b>	<b>905.708</b>	<b>2.064.750</b>	<b>1.879.807</b>	<b>2.013.723</b>	<b>3.944.557</b>	<b>2,0</b>

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Regione Emilia-Romagna e Istat

### Analisi dell'offerta

Nel 2017 le strutture ricettive alberghiere censite in provincia di Bologna ammontano a 300, delle quali il 46% riguarda alberghi di categoria 3 stelle, seguono i 4 al 23%, i 2 stelle raggiungono il 18%. Le strutture 4 stelle rappresentano il 54% dell'offerta di posti letto, seguono a distanza i 3 stelle al 33%.

Si segnala che il 50% degli hotel 4 stelle è ubicato nel comune di Bologna, corrispondente al 55% in termini di offerta di posti letto.



2017		
Provincia di Bologna Strutture alberghiere per categoria	Struttura n°	Letti n°
5L / 5	1	232
4s	70	13.540
3s	137	8.249
2s	55	1.624
1s	30	789
RTA	7	587
<b>TOTALE</b>	<b>300</b>	<b>26.021</b>

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Istat

Osservando l'andamento del numero di strutture in provincia di Bologna, nell'ultimo quinquennio, si rileva un incremento significativo pari a 7 unità nel 2015, probabilmente da ricondurre all'“effetto attesa” legato alla manifestazione Expo. Il dato rilevato nel 2016 mostra un saldo negativo di 4 strutture, nel dettaglio la chiusura di 1 hotel 4 stelle e 1 a 2 stelle, 3 di categoria 3 stelle e l'apertura di una struttura a 1 stella.

Provincia di Bologna Strutture alberghiere	2013	2014	2015	2016	2017
Esercizi	325	325	332	328	300
Letti	26.916	27.735	26.778	26.753	25.021

Fonte: elaborazioni R&D Dept Duff & Phelps REAG su dati Istat

Su base annua si registra la chiusura di 28 strutture, conseguentemente il numero di posti letto è diminuito del 6,5%.

La città di Bologna ospita il 32% delle strutture presenti sul territorio della provincia, pari al 49% dei posti letto. Le strutture che hanno cessato l'attività, localizzate nella città di Bologna, sono solo 3 (2 hotel a 3 stelle e uno a 1 stella).

Provincia di Bologna Strutture alberghiere per categoria	2013	2014	2015	2016	2017
5L / 5	1	1	1	1	1
4s	72	74	73	72	70
3s	151	149	153	150	137
2s	57	56	58	57	55
1s	38	38	40	41	30
RTA	6	7	7	7	7
<b>TOTALE</b>	<b>325</b>	<b>325</b>	<b>332</b>	<b>328</b>	<b>300</b>

Fonte: elaborazioni R&D Dept Duff & Phelps REAG su dati Istat

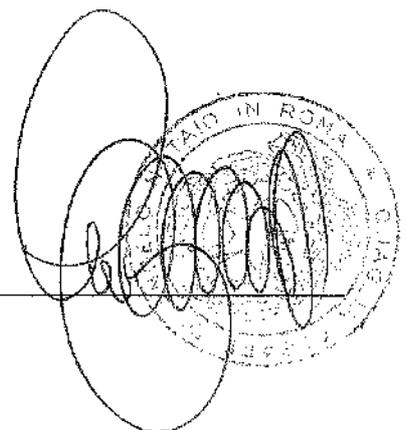
### Provincia di Bologna

I dati forniti da AICA<sup>1</sup> per l'anno 2017, relativi alle performance degli hotel posizionati in provincia di Bologna, indicano un tasso di occupazione delle camere (TOC) pari al 64%; si rileva un delta positivo di 3,5 punti percentuali in ragione d'anno.

In tabella viene riportato l'andamento del TOC e il prezzo medio di vendita a camera nel periodo 2012-2017. Si evidenzia che il TOC raggiunto nel 2017 è il risultato più alto conseguito nel periodo considerato.

Tra il 2012 e il 2016 il prezzo medio di vendita per una camera ha registrato una flessione di 8 euro (delta); nel 2017 il prezzo medio risulta essere di poco inferiore ai 90 euro, allineato al dato rilevato nel 2016.

<sup>1</sup> Associazione Italiana Confindustria Alberghi



Anno	TOC (%)	TOC Delta annuo	Frazzo medio di vendita €/camera
2012	48,3%	-2,4	81,4
2013	52,5%	4,2	80,6
2014	54,3%	1,8	82,3
2015	56,9%	2,7	84,8
2016	60,4%	3,5	89,4
2017	63,9%	3,5	89,8

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati AICA in collaborazione con STR Global

## 5.2 CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA: IL MERCATO COMMERCIALE

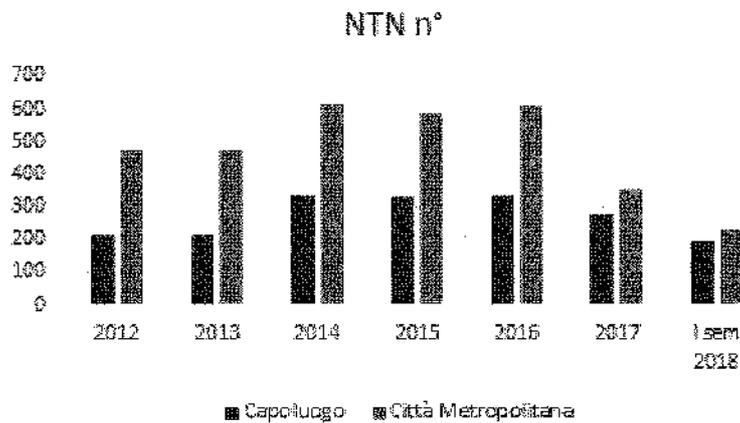
Al 31/12/2017, ultimo dato disponibile, risultano presenti nella città metropolitana di Bologna<sup>2</sup> 40.419 negozi e punti vendita all'interno di strutture pianificate della grande distribuzione organizzata. Lo stock<sup>3</sup> di attività commerciali è rimasto pressoché stabile in ragione d'anno (-0,04%), rispetto agli ultimi 5 anni è stata rilevata una decrescita dell'1,21%.

Nel primo semestre 2018 il numero di transazioni normalizzate<sup>4</sup> (NTN) che ha riguardato il territorio di riferimento è stato pari a 229, mentre quelle relative alla città capoluogo sono state 195, pari al 85,2% dell'area metropolitana. Rispetto allo stesso periodo 2017 in numero di transazione nella città metropolitana è cresciuto del 34%, mentre nel capoluogo del 41%. Dal 2012 al 2017 le compravendite sono decresciute del 51% a livello metropolitano, mentre nel capoluogo hanno registrato un incremento dell'7,8%.

<sup>2</sup> La città metropolitana è uno degli enti locali territoriali previsti nella Costituzione italiana, all'articolo 114. La legge del 7 aprile 2014 n. 56 recante "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni" ne disciplina l'istituzione come ente di area vasta. La Città Metropolitana ha sostituito la provincia di Bologna a partire dal 1° gennaio 2015.

<sup>3</sup> Numero di unità immobiliari esistenti

<sup>4</sup> Transazioni ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita



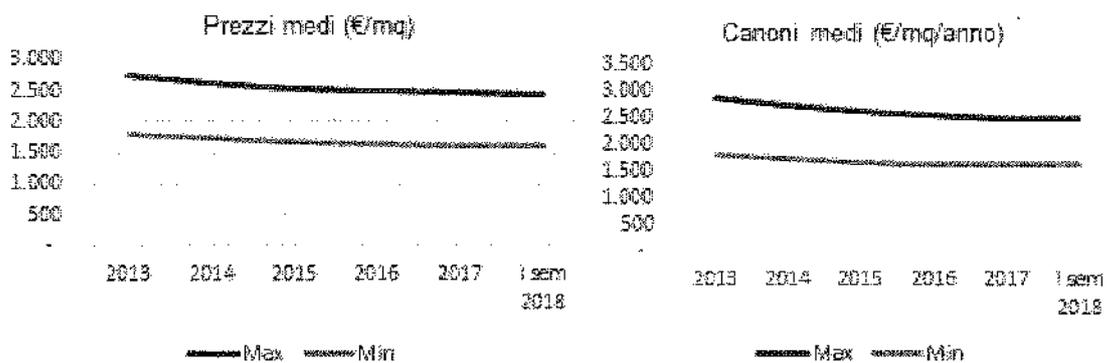
Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su OMI

*[Handwritten signature]*

Nel primo semestre 2018 i prezzi registrati nel territorio della città metropolitana hanno subito flessioni medie del 1,1%, ed anche i canoni hanno avuto il medesimo trend, con una contrazione dei canoni pari allo, 1%. Nell'ultimo quinquennio il calo dei prezzi si attesta al 14,4%, quello dei canoni a 10,4%.

I rendimenti attesi si posizionano nell'intorno del 6,8%.

I valori massimi sono rilevati nelle principali cittadine sulla via Emilia come Casalecchio di Reno e Imola; in queste località i prezzi possono raggiungere picchi massimi attorno ai 4.200 euro.



Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su fonte Consulente Immobiliare e Normisma

*[Handwritten signature and official stamp]*

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA	PREZZI MEDI (€/mq)	CANONI MEDI (€/mq/anno)
	Min-Max	Min-Max
Commerciale Valori medi	1.600 - 2.500	105 - 170

Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su fonte Consulente Immobiliare e Normisma

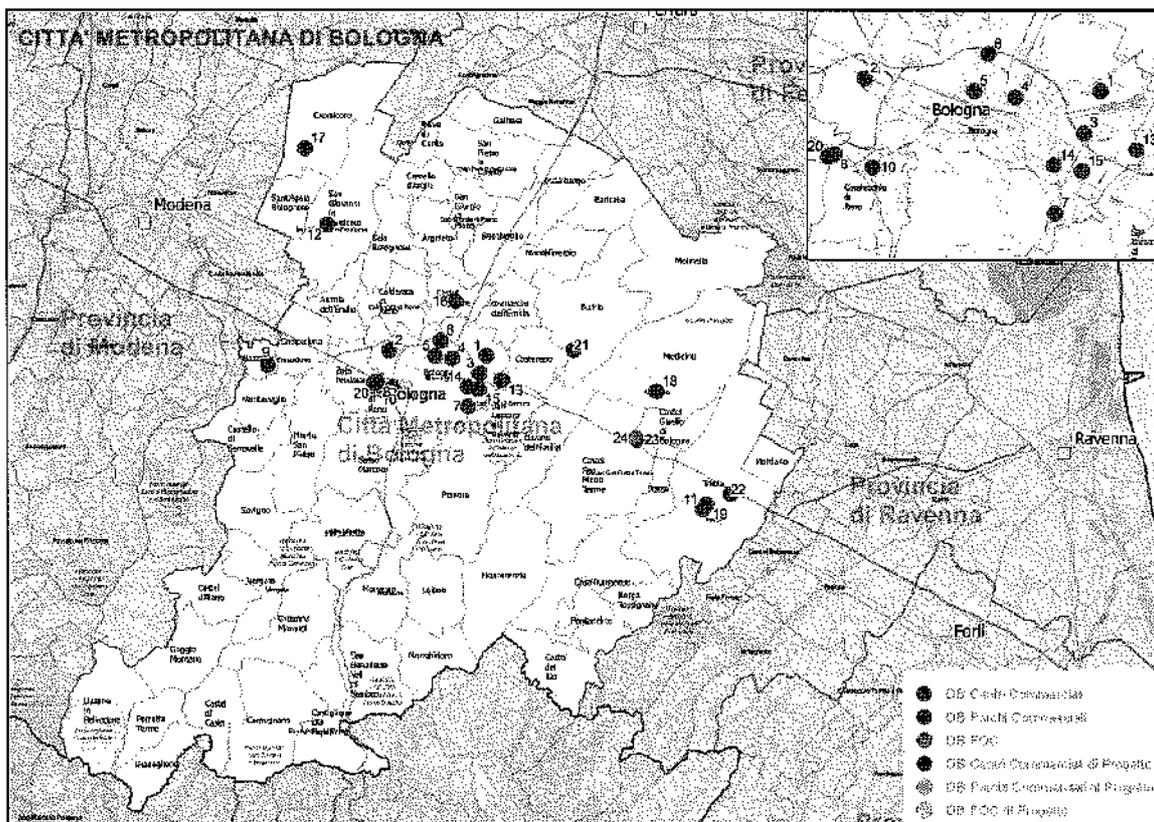
Grande Distribuzione Organizzata (GDO)	CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA		
	Zona	PREZZI MEDI €/mq	CANONI €/mq/anno
	Classi dimensionali	Min - Max	Min - Max
< 1.500	Primo Hinterland	1.900-3.100	125-200
	Resto della Provincia	1.400-2.250	95-155
1.501 - 5.000	Primo Hinterland	1.650-2.950	105-180
	Resto della Provincia	1.250-2.150	85-150
> 5.000	Primo Hinterland	1.600-2.800	105-190
	Resto della Provincia	1.250-2.150	85-150

Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su fonte Tutto Commercio

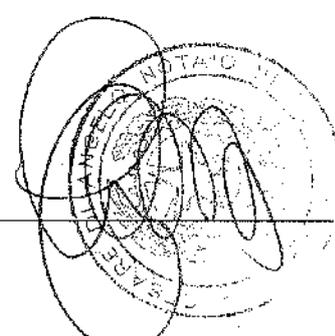
\*\*\*\*\*

## GRANDE DISTRIBUZIONE ORGANIZZATA (GDO)

Ad oggi risultano presenti nel territorio della città metropolitana di Bologna **16 centri commerciali** con GLA maggiore di 5.000 mq, **5 parchi commerciali**, ed **1 Factory Outlet Center**, localizzati, prevalentemente, nelle vicinanze del capoluogo e, in maniera minore, a Imola. Il Centro di dimensioni maggiori è il "Centronova" con una GLA di oltre 56.000 mq, localizzato nella parte orientale dell'hinterland del capoluogo bolognese, a poca distanza dall'autostrada A14. Nei prossimi anni è prevista la realizzazione di **2 centri commerciali**, per una GLA totale di 55.600 mq, che incrementerà del 14% l'offerta esistente. Complessivamente, ad oggi, è presente una GLA totale di circa 406.564 mq per un numero di esercizi di 790 unità circa. Mediamente i Centri sono di medio-piccole dimensioni, intorno ai 18.500 mq di GLA, con ancore alimentari di 4.700 mq.



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



	DESCRIZIONE	ESPOSIZIONE	COMUNI	PROVINCIA	SA (M2)	NUMERO	DATA
1	Meraville	Coop	Bologna	Bologna	48.079	31	2003
2	Centro Borgo	Ipercoop	Bologna	Bologna	18.880	36	1989
3	Valarga	E.Ladeco Conad	Bologna	Bologna	21.156	46	1994
4	Officine Minganti	Coop	Bologna	Bologna	18.366	34	2006
5	Centro Lama	Ipercoop	Bologna	Bologna	16.600	42	1995
6	Centro Nobile	Mercatone Uno	Bologna	Bologna	13.268	10	2003
7	Centro San Ruffillo	Coop	Bologna	Bologna	6.330	12	2002
8	Shoppville Gran Reno	Carrefour	Casalecchio di Reno	Bologna	38.800	72	1993
9	Il Melogiano	Iperstore Carrefour	Bozzano	Bologna	5.861	28	2003
10	Centro Meridiana	Esselunga	Casalecchio di Reno	Bologna	33.086	49	1999
11	Leonardo	Ipercoop	Imola	Bologna	33.000	63	1992
12	Porta Marcolta	Coop	San Giovanni in Persiceto	Bologna	10.483	17	1993
13	Centonova	Coop	Castenaso	Bologna	30.673	57	1996
14	Duna Shopping Emilia Levante	n.d.	Bologna	Bologna	8.100	40	2007
15	Fossolo 2	Conad	Bologna	Bologna	5.000	28	n.d.
16	Le Piazze	Coop	Castel Maggiore	Bologna	16.300	60	n.d.
17	Crevalcore 2	Coop	Crevalcore	Bologna	5.380	18	1997
18	Medici	Coop	Medicina	Bologna	6.100	17	1996
19	Ortignola	Signa	Imola	Bologna	8.000	8	1996
20	Le Rotonde di Zola	n.d.	Zola Predosa	Bologna	5.800	4	2005
21	Castel Guelfo Retail Park	n.d.	Castel Guelfo di Bologna	Bologna	7.700	3	n.d.
22	Castel Guelfo The Style Outlets	n.d.	Castel Guelfo di Bologna	Bologna	24.500	110	2004

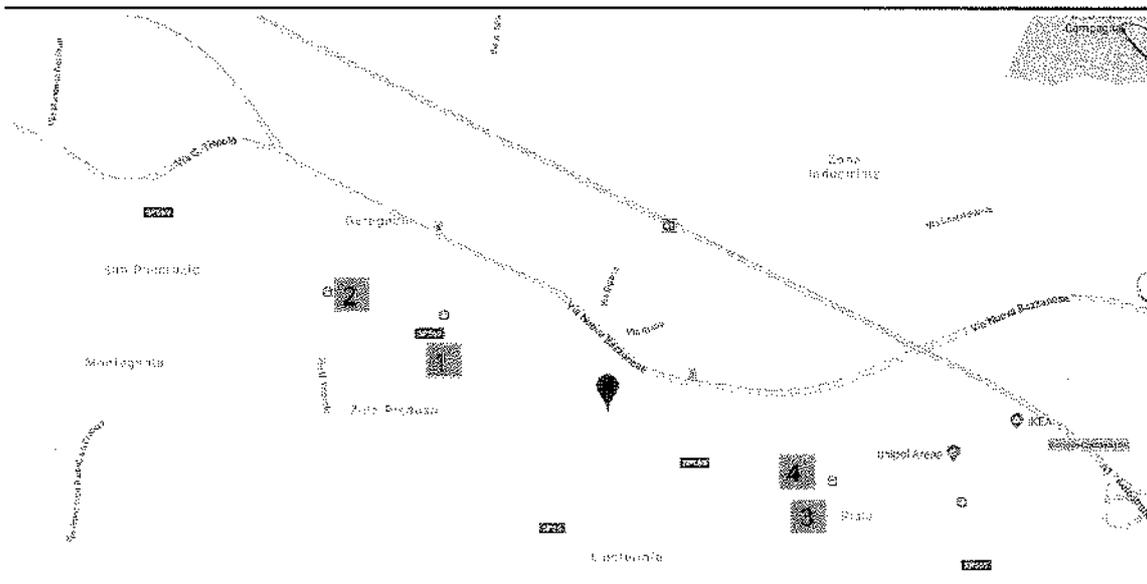
	DESCRIZIONE	ESPOSIZIONE	COMUNI	PROVINCIA	SA (M2)	NUMERO	DATA
21	Centro Commercial Budrio	n.d.	Budrio	Bologna	20.600	n.d.	n.d.
22	La Fucina	n.d.	Imola	Bologna	35.000	90	n.d.

Centri commerciali
Parchi commerciali
Factory Outlet Center
Centri commerciali di Progetto
Parchi commerciali di Progetto
Factory Outlet Center di Progetto

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

## Adjustment Grid destinazione d'uso Commerciale

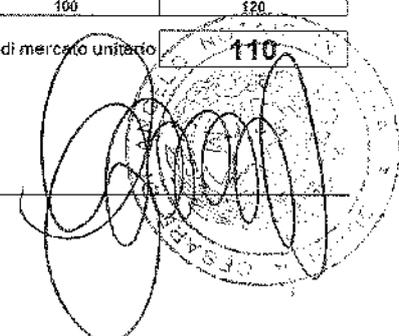
### COMPS GRID CANONE DI MERCATO - Commerciale



NR	1	2	3	4
Data della ricerca	Ottobre 2018	Ottobre 2018	Ottobre 2018	Ottobre 2018
Indirizzo	Zola Predosa (BO)	Zola Predosa (BO)	Zola Predosa (BO)	Zola Predosa (BO)
Localizzazione	Centrale	Centrale	Periferica	Periferica
Destinazione d'uso	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale
Superficie Commerciale (mq)	175,00	75,00	65,00	65,00
Asking Rent (Euro)	16.800	10.760	6.000	9.600
Asking Rent Unitario (Euro/mq)	100,00	140,00	100,00	150,00
Fonte del Comparativo	<a href="https://www.immobiliare.it/35928">https://www.immobiliare.it/35928</a> 2 Vetture Qualifica - Alessandro Zola Casarini Risorgimento	<a href="https://www.immobiliare.it/527233">https://www.immobiliare.it/527233</a> Bimobili commerciale negozio locale rivendita Zola Predosa (BO)	<a href="https://www.immobiliare.it/1660622">https://www.immobiliare.it/1660622</a> Commercio commerciale negozio locale rivendita Zola Predosa (BO) Risorgimento	<a href="https://www.immobiliare.it/4550786">https://www.immobiliare.it/4550786</a> Commercio commerciale negozio locale rivendita Zola Predosa (BO)
Foto				

Aggiustamenti	Spiegazione	1	2	3	4
Localizzazione %	Periferica	ANALOGO 0%	SUPERIORE 5%	INFERIORE 5%	SUPERIORE 5%
Appeal Architettonico %	Discreti	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Piano %	Terza	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Stato Manutenivo %	Discreti	INFERIORE 5%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Stato manutenzione impianti %	Cattivi	INFERIORE 5%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	SUPERIORE 5%
Dimensione %	Non	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Esposizione %	Non	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	INFERIORE 5%	ANALOGO 0%
Negoziante %		-10%	-10%	0%	-10%
<b>TOTALE AGGIUSTAMENTI</b>		0%	-16%	0%	-20%
<b>CANONE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO</b>		<b>100</b>	<b>119</b>	<b>100</b>	<b>120</b>

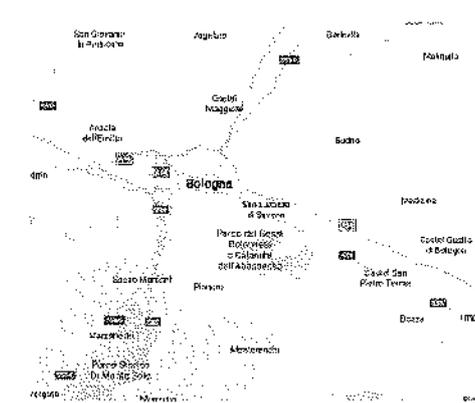
Canone di mercato unitario **110**



### 5.3 IL MERCATO TERZIARIO DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

#### Overview

La prima parte del 2018 ha registrato evidenti segnali di rallentamento degli investimenti nell'asset class terziaria, fenomeno questo dovuto soprattutto alla difficoltà da parte di player di individuare prodotti di qualità. I driver che caratterizzano il mercato terziario riguardano, sia l'attrattività della location, che le caratteristiche degli immobili direzionali offerti. Le esigenze della nuova generazione di lavoratori unita ai modelli di lavoro come lo smart-working e il coworking ha generato una domanda di spazi flessibili realizzati con elementi tecnologici innovativi e efficienti dal punto di vista energetico. In questo senso, la presenza di prodotti di classe A, con tenant di elevato standing e ben localizzati, risulta essere un elemento estremamente attrattivo per gli investitori.

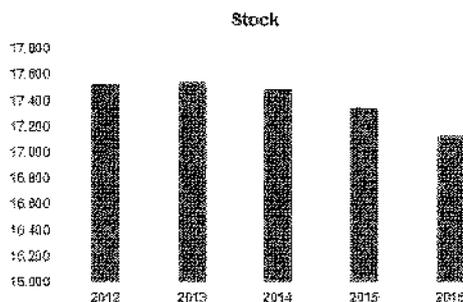


Fonte: Map data ©2018 Google

Mapa

#### Stock

Al 31/12/2017 in provincia di Bologna risultano presenti 17.130 immobili terziari. Dal 2013 lo stock di immobili presenti sul territorio provinciale è decresciuto del 2,3%. Rispetto al 2016 lo stock è calato dell'1,2%.



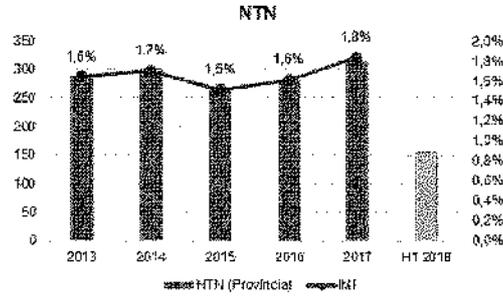
Fonte: elaborazione R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Stock

## Compravendite

Nel 2017 il numero di transazioni normalizzate (NTN<sup>5</sup>) che ha riguardato il territorio provinciale è stato pari a 314, mentre quelle relative al Capoluogo sono il 54,7% del totale. Rispetto al 2013 le compravendite sono in aumento del 9%. Su base annua è stato registrato un incremento delle transazioni a livello provinciale del 12,1% circa. L'indicatore IMI<sup>6</sup> nel 2016 è cresciuto raggiungendo quota di 1,8%.

Nel primo semestre 2018, a livello provinciale si registra un incremento del 25%.



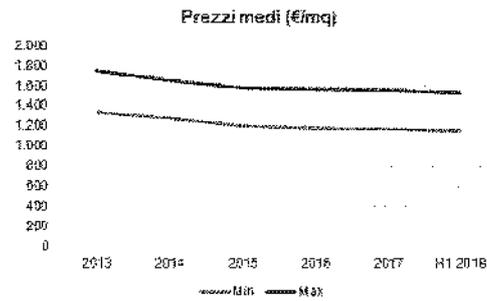
Fonte: elaborazione R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Compravendite

## Prezzi e canoni

Nel primo semestre 2018 in Provincia di Bologna i prezzi e i canoni sono in via di stabilizzazione.

I rendimenti lordi si attestano nell'intorno del 6%.



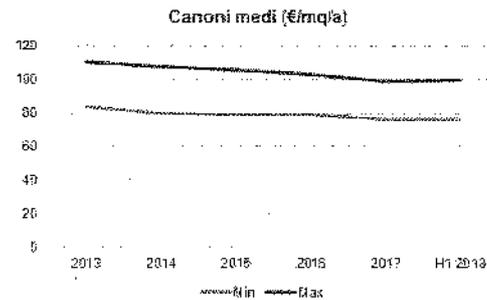
Fonte: elaborazione R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI) e Nomisma

Prezzi e Canoni

## Outlook

Domanda	↑ ↑
Prezzi	→
Canoni	→
Rendimenti	→
Zone più dinamiche	Hinterland del capoluogo
Dimensioni del mercato (scala: 1 - min, 3 max)	☐ ☐ ☐

Fonte: dati R&D Dept. Duff & Phelps REAG



Fonte: elaborazione R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI) e Nomisma

<sup>5</sup> NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

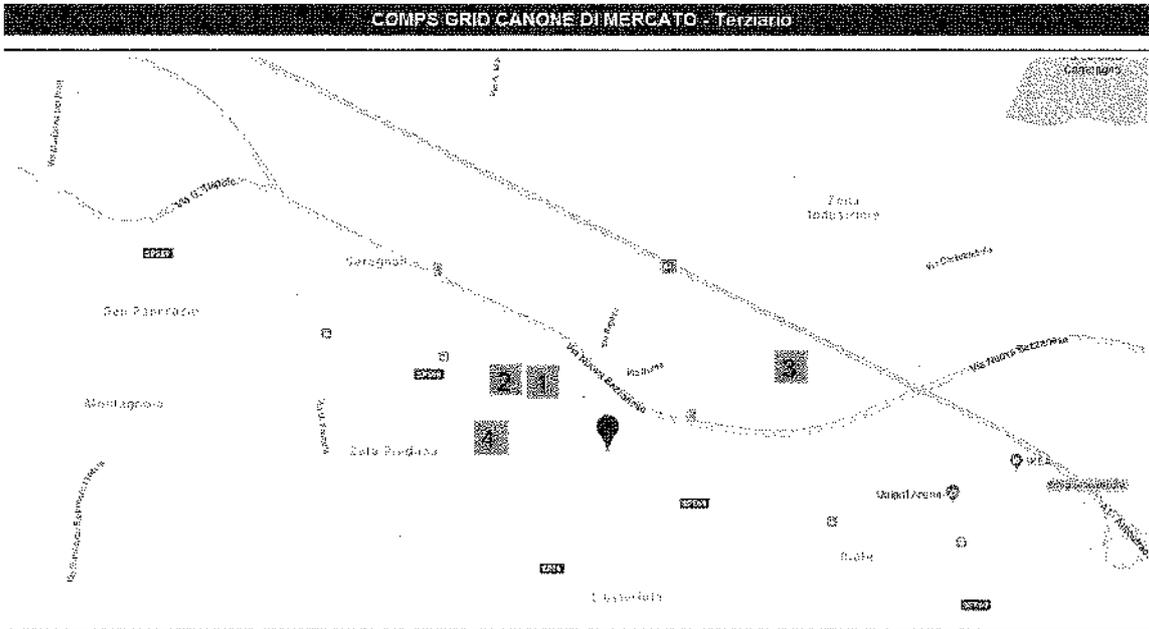
<sup>6</sup> IMI = Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendite. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

**Prezzi e canoni  
provinciali**

PROVINCIA DI BOLOGNA	Prezzi Medi €/mq	Canoni Medi €/mq/anno
	Min - Max	Min - Max
<b>Terziario</b>	<b>1.150 - 1.550</b>	<b>75 - 100</b>

Fonte: elaborazione R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati  
Agenzia delle Entrate (OMI) e Nomisma

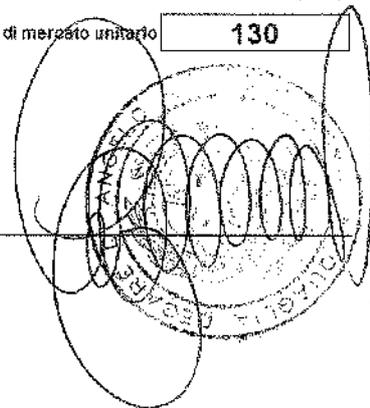
## Adjustment Grid destinazione d'uso Terziario



NR	1	2	3	4
Data della ricerca	Ottobre 2018	Ottobre 2018	Ottobre 2018	Ottobre 2018
Indirizzo	Zola Predosa (BO) - via Roma	Zola Predosa (BO) - via Roma	Zola Predosa (BO)	Zola Predosa (BO) - via Roma
Localizzazione	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia
Destinazione d'Uso	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale
Superficie Commerciale (mq)	190	119	450	70
Askiny Rent (Euro)	22.200	13.200	50.400	13.200
Asking Price Unitario (Euro/mq)	120	120	110	190
Note	Zona industriale di Zola Predosa, in stabile visibile dall'autostrada e contornato alle vie principali ed ai servizi	Zona industriale di Zola Predosa, in stabile visibile dall'autostrada e contornato alle vie principali ed ai servizi	Zola predosa - monte tangenziale, Area Residenziale Zola Predosa	Locale commerciale al piano rialzato con entrata indipendente. Ottime condizioni
Fonte del Comparativo	<a href="https://www.immobiliare.it/339267/">https://www.immobiliare.it/339267/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/339267/">https://www.immobiliare.it/339267/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/383706/">https://www.immobiliare.it/383706/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/234123/">https://www.immobiliare.it/234123/</a>
Foto				

Aggiustamenti	Soggetto	1	2	3	4
Localizzazione	Periferia	ANALOGO	ANALOGO	INFERIORE	ANALOGO
%		0%	0%	5%	0%
Appeal Architettonico	Dizionario	ANALOGO	ANALOGO	SUPERIORE	SUPERIORE
%		0%	0%	-10%	5%
Piano	Terra	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%	0%
Stato Manufattivo	Disposizione	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	SUPERIORE
%		0%	0%	0%	5%
Stato manutenzione impianti	Coefficiente	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	SUPERIORE
%		0%	0%	0%	-5%
Dimensione	180 - 220 mq	ANALOGO	INFERIORE	SUPERIORE	ANALOGO
%		0%	-5%	5%	0%
Esposizione	Fronte	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		-10%	-10%	-10%	-10%
Negoziazione		-10%	-10%	-10%	-15%
<b>TOTALE AGGIUSTAMENTI</b>		0%	-5%	6%	-16%
<b>CANONE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO</b>		120	114	116	162

Canone di mercato unitario **130**



---

## **6.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE LOCATIVA**

REAG a fini valutativi ha considerato il complesso immobiliare locato sulla base delle informazioni fornite dal Cliente ed in particolare:

- **Porzione alberghiera:** ha considerato gli elementi del contratto di locazione che saranno stipulati tra “NOVA RE SIIQ S.p.A.” (il Locatore) ed il Conduttore, come comunicati dal Cliente nel mese di novembre 2018 e di seguito dettagliati:

**Durata:** 18 + 9 anni

**Decorrenza:** data di valutazione – 30 novembre 2018

**Scadenza:** 1<sup>a</sup> - 29 novembre 2036 2<sup>a</sup> - 29 novembre 2045

**Canone di locazione:** Il canone annuale di locazione è pari al 18% del fatturato annuo della struttura alberghiera con un canone minimo garantito pari a Euro 400.000,00. A partire dal quarto anno il canone minimo garantito sarà soggetto ad aggiornamento in misura pari all'85% delle variazioni dell'indice ISTAT;

**Manutenzione dell'immobile:** Le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie sull'immobile, ad esclusione delle parti strutturali, saranno a carico del Conduttore;

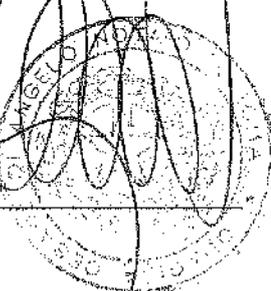
**Assicurazione:** Il costo di assicurazione sull'immobile sarà a carico del Conduttore.

**Schema Earn out:** è previsto inoltre che qualora i risultati dei primi tre anni di gestione saranno migliori delle attese a decorrere dal quarto anno il canone minimo garantito previsto sarà aumentato in misura pari alla media del canone variabile che la struttura è riuscita ad esprimere nei tre anni. Di contro al conduttore/venditore sarà riconosciuto un earn out calcolato capitalizzando al 6% il delta sul canone variabile con un limite previsto pari a Euro 1.496.137,34.

- **Porzione commerciale/terziaria:** di seguito gli elementi principali dei contratti di locazione in essere comunicati dal Cliente ed i canoni di mercato per le aree sfitte determinati da REAG:

CONTRATTI DI LOCAZIONE E CANONI										
Conduttore	Mq	Canone	Canone	Canone di	Canone medio di	Inizio contratto	1° scadenza	2° scadenza	Indicizzazione	Indice di Riferimento
		attuale Euro/anno	attuale Euro/mese/anno	mercato Euro/anno	mercato Euro/mese/anno					
ROCCO'S	59	7.895	134	110	6.490	1/1/2007	31/12/2012	31/12/2018	100%	Istat
ASSICOP	180	29.000	163	130	20.800	1/6/2012	31/5/2018	31/5/2024	0%	Istat
UNIPOL BANCA	181	39.000	215	190	23.530	1/6/2012	31/5/2018	31/5/2024	0%	Istat
ZAMBONI FABRIZIO	97	13.905	141	130	12.010	25/7/2008	24/7/2014	24/7/2020	75%	Istat
CNA	534	42.575	80	80	42.720	1/11/2002	31/10/2008	31/10/2020	75%	Istat
AUTOS&WASH	212	6.000	28	30	6.360	1/6/2014	31/5/2020	31/5/2026	75%	Istat
Spazi Sfiti Uffici Piano Terra	45			130	5.850	30/11/2018	29/11/2024	29/11/2030	100%	Istat
Spazi Sfiti Comm. II Piano Terra	297			80	21.360	30/11/2018	29/11/2024	29/11/2030	100%	Istat
Spazi Sfiti Piano interrato	738			30	22.140	30/11/2018	29/11/2024	29/11/2030	100%	Istat
<b>TOTALI</b>	<b>2.292</b>	<b>135.139</b>			<b>151.860</b>					

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  


---

## **7.0 CRITERI DI VALUTAZIONE**

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato al 30 novembre 2018 della Proprietà in oggetto, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita in blocco dell'immobile (non frazionata).

Nell'effettuare la valutazione REAG, vista la natura del bene e tenuto conto della capacità di produrre reddito dello stesso, ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato:

- **Metodo Reddituale dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)**, basato:
  - a) sulla determinazione, per un periodo di 21 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).

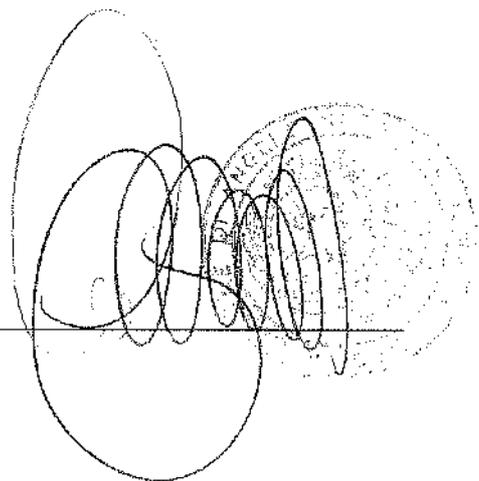
REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di ottobre 2018 un sopralluogo sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, altri dati (qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo della valutazione.
- la consistenza edilizia è stata dedotta dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificata;
- ha analizzato la performance storica 2017 e di pre-chiusura 2018 di Ricavi della struttura alberghiera forniti dal Cliente e ha utilizzato tali dati per la costruzione dei rapporti gestionali prospettici e per la verifica della sostenibilità del canone indicato dal Cliente;

- 
- ha considerato gli elementi preliminari indicati dal Cliente relativi al contratto di locazione che sarà stipulato tra "NOVA RE SIIQ S.p.A." (il Locatore) ed il nuovo Conduttore della porzione alberghiera del più ampio complesso immobiliare;
  - ha considerato su indicazione del Cliente lo schema di determinazione dell'eventuale Earn out che sarà riconosciuto al Conduttore/Venditore al quarto periodo di gestione qualora le performance gestionali sia superiori alle attese nei primi tre anni di gestione alberghiera;
  - ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'immobile;
  - in relazione al bene in oggetto, non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al Soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
  - non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla 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.



L'opinione sul valore espressa nel presente documento è stata determinata sulla base di specifiche assunzioni, limiti, condizioni e definizioni. In particolare, si richiama l'attenzione del lettore alle assunzioni straordinarie nonché alle condizioni elencate in seguito.



---

## **8.0 ANALISI DI SOSTENIBILITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE DELLA PORZIONE ALBERGHIERA**

La sostenibilità del canone di locazione della porzione alberghiera fornito, è stata verificata sulla base di un Profit & Loss gestionale costruito considerando le performance storiche della struttura alberghiera fornite dal Cliente, le potenzialità in termini di ricavo delle attività svolte all'interno della struttura, i dati di mercato in termini di flussi del Comune di riferimento e i parametri desunti dall'analisi di altre strutture ricettive tenendo conto delle peculiarità del contesto geografico in cui la struttura si localizza.

Di seguito sono elencate le ipotesi assunte per le proiezioni di ogni singola attività gestionale esercitabile nella porzione alberghiera del più ampio complesso immobiliare oggetto della valutazione:

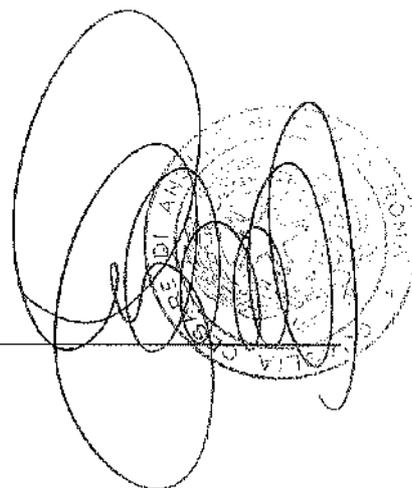


- 
- Le proiezioni si basano su un periodo di apertura di 365 giorni annui in linea in linea con il track record, la politica gestionale della struttura ed i principali benchmark di riferimento;
  - Abbiamo considerato un'offerta ricettiva complessiva pari a 108 camere;
  - Considerati il trend del mercato turistico di riferimento e le performance storiche della struttura, stimiamo dal secondo anno un tasso occupazione pari al 75%;
  - Abbiamo stimato al primo anno di analisi, partendo dai dati storici forniti e sulla base delle analisi del mercato di riferimento, un Ricavo Medio per Camera (ADR) pari a Euro 58 con una crescita di tale dato in linea con l'inflazione programmata;
  - I ricavi camera sono stati stimati sulla base delle assunzioni relative a Tasso di Occupazione e Ricavo Medio Camera;
  - Si prevede che i ricavi derivanti dagli Altri dipartimenti (Ristorazione/Bar e Altri Reparti Operativi) rappresenteranno una quota significativa dei ricavi totali; si stimano complessivamente intorno al 22% dei ricavi complessivi, in linea con le previsioni del management;
  - Relativamente alla struttura dei costi diretti ed indiretti si ritiene che in linea con i dati gestionali storici e sulla base di quanto osservato da strutture comparabili, essi possano attestarsi complessivamente pari a circa il 57% dei ricavi complessivi;
  - Sulla base delle assunzioni sopra riportate il margine operativo lordo al terzo anno risulta pari a circa il 43% dei ricavi totali;
  - Abbiamo incluso nelle proiezioni:
    - i) degli accantonamenti per il Fondo FF&E per la sostituzione di arredi, mobilio e attrezzature calcolate nel 3% dei Ricavi totali in linea con il trend di mercato per un albergo con tale posizionamento;
    - ii) l'Assicurazione sull'immobile prevista a carico del Conducente;
  - Sulla base delle assunzioni sopra riportate il Margine Operativo Lordo Rettificato (AGOP) al primo anno risulta pari a circa il 39% dei ricavi totali.

Il canone di locazione complessivo determinato nelle modalità in precedenza dettagliate, incide sul fatturato complessivo negli anni di analisi nella misura del 18% rilasciando una marginalità all'operatore (EBITDA) del 22% dal terzo periodo in linea con i parametri medi

---

di riferimento. Sulla base delle analisi condotte si ritiene il canone di locazione in essere, strutturato con una componente fissa ed una variabile, sostenibile dalla gestione alberghiera ed in linea con i parametri medi dei benchmark di riferimento.

A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned vertically on the right side of the page.A circular stamp with a textured background and illegible text, overlaid with a large, complex handwritten signature in black ink.

---

## **9.0 VALUTAZIONE**

Il Valore di Mercato del complesso immobiliare a destinazione mista ubicato in Zola Predosa (BO), via Risorgimento 186 è stato determinato con il "**Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati**" (DCF - Discounted Cash-Flow Analysis) presupponendo, su indicazione del Cliente, che la porzione alberghiera sia locata sulla base dei termini contrattuali già in precedenza dettagliati (vedi Cap. 6 Analisi della Situazione Locativa), considerando i contratti di locazione in essere alla data della stima per le aree ad uso commerciale/terziarie locatate e per le aree sfitte, i canoni di mercato.

Sono stati considerati i termini di decorrenza e durata di ciascun contratto di locazione attualmente in essere, prevedendo una rinegoziazione dei canoni di locazione (mediante l'inserimento del Canone di Mercato) alla data della seconda scadenza contrattuale.

Il Canone Complessivo (Hotel, spazi commerciali e terziari) al primo anno indicato nel Cash-Flow è pari a Euro 583.108\* di cui Euro 400.000 relativi alla quota di canone minimo garantito della porzione alberghiera, Euro 133.763 agli spazi terziari e commerciali occupati e Euro 49.350 agli spazi sfitte.

*(\*) flusso che tiene conto delle mensilità riferite alla data di valutazione rispetto alla data di decorrenza e di adeguamento all'indice ISTAT.*

Con riferimento alla sola porzione alberghiera, al quarto periodo, secondo le modalità di calcolo dell'eventuale aumento del canone minimo garantito in precedenza descritte ovvero legate alla performance della struttura nei primi tre anni, il canone minimo garantito sarà pari a Euro 413.232 e l'integrazione al Canone Minimo Garantito sarà pari a Euro 8.611.

L'ipotesi valutativa prevede, per la porzione alberghiera alla prima scadenza contrattuale (18° anno) e allo scadere di ciascun contratto per la restante porzione del complesso immobiliare, che la proprietà debba reperire sul mercato un nuovo conduttore considerando pertanto una percentuale annua variabile di sfitto.

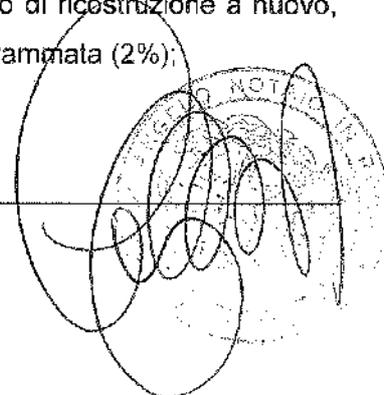
Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare, vista la particolare congiuntura economico/finanziaria, abbiamo considerato:

- aumento dei canoni di locazione contrattuali, in linea con l'inflazione programmata, ovvero un aumento dell'1,30% annuo per il primo periodo, dell'1,70% annuo per il secondo periodo e del 2,00% annuo per quelli successivi, in base ai parametri previsionali indicati per l'Area Euro dagli organi competenti (BCE);
- un andamento annuo dei canoni di mercato così computato, vista la particolare congiuntura economico/finanziaria: crescita nulla (0%) per il primo e secondo periodo di analisi; crescita media annua del 2% per i successivi periodi di analisi;
- Sulla base delle norme introdotte dalla Legge 27 febbraio 2009 n. 14 relative all'indicizzazione annua del canone dei contratti di locazione per immobili ad uso diverso da quello abitativo, nonché da quanto comunicatoci dal Cliente, l'indicizzazione del canone è stata così considerata:
  - *Contratti in essere*: 85% dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati per la porzione alberghiera e nella % prevista contrattualmente per le unità commerciali/terziarie;
  - *Contratti rinegoziati*: 100% dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (a seguito delle recenti disposizioni normative, per i contratti di locazione da stipularsi, si assume un nuovo parametro di indicizzazione pari al 100% della variazione ISTAT, ipotizzando che tale pratica divenga nel tempo una prassi).
- una percentuale per rischio sfritto e inesigibilità da applicare ai ricavi lordi potenziali in relazione alla situazione locativa ed alle caratteristiche di mercato della zona e variabile di periodo in periodo.

Per il calcolo del Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) sono stati utilizzati parametri unitari, i quali fanno riferimento a fonti istituzionali di settore come il "Prezziario delle Tipologie Edilizie", opportunamente riconsiderati e ricalibrati in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. IL CRN è stimato pari a circa € 11.200.000.

#### Costi (a carico della proprietà)

- **Spese d'amministrazione**: 1,50% dei ricavi lordi effettivi;
- **Riserve per manutenzioni straordinarie**: 0,30% del costo di ricostruzione a nuovo, aggiornate annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata (2%);



- 
- **Assicurazione dell'immobile:** 0,05% del costo di ricostruzione a nuovo, aggiornata annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata;
  - **Capex:** È stato previsto all'anno di rinegoziazione contrattuale di sostenere costi per la ristrutturazione parziale della porzione alberghiera, stimati in 3.000 Euro/camera;
  - **Earn Out:** abbiamo inserito al quarto anno del dcf un earn out, che sarà riconosciuto al conduttore/venditore pari a Euro 107.193, determinato secondo lo schema fornito dal Cliente ed in precedenza dettagliato (*vedi Cap 6 Analisi della Situazione Locativa*);
  - **Tasse di Proprietà:** fornite dal Cliente e pari ad € 79.772 annui. Tale importo è stato mantenuto costante per i primi tre periodi e successivamente indicizzato annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata (2%);

Abbiamo considerato che il potenziale acquirente detenga la proprietà per un periodo di 21 anni per poi rivenderla ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito teorico netto dell'ultimo anno ad un tasso (4,66%) determinato come differenza tra il tasso di attualizzazione (6,75%) ed il tasso di accrescimento annuo dei canoni di mercato (2%) pari all'inflazione programmata a regime come da parametri previsionali emessi dagli organi competenti BCE, aumentato di un risk out pari allo 0,00% e deducendo le spese di commercializzazione calcolate nel 2% del prezzo di vendita.

**Tasso di attualizzazione (Canone Minimo Garantito porzione alberghiera e Canoni porzione commerciale/terziaria del più ampio complesso immobiliare)**

REAG alla base del calcolo del tasso di attualizzazione ha considerato i seguenti "risk free" (ottobre 2018):

- BTP a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 2,332% (mezzi propri)
- EURIRS a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 0,991% (mezzi di terzi)

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto del 6,75%. Tale tasso di attualizzazione, adattato alle specifiche caratteristiche di ogni immobile in relazione alle dimensioni, all'ubicazione, alla durata del contratto di locazione, alla situazione urbanistica, tiene conto degli attuali tassi del mercato finanziario, delle prospettive inflazionistiche e delle attuali aspettative del

mercato immobiliare. La struttura finanziaria ipotizzata risulta composta dal 40% di mezzi propri ed il 60% mezzi di terzi.

Calcolo Tassi		Moneta Corrente	
	Ritorno	% Leva	Calcolo del tasso
Mezzi propri (Equity)	9,58%	40,00%	3,83%
Mezzi terzi (Debito)	4,86%	60,00%	2,92%
<b>Tasso per Investimento</b>			<b>6,75%</b>
<b>Tasso per Investimento arrotondato</b>			<b>6,75%</b>

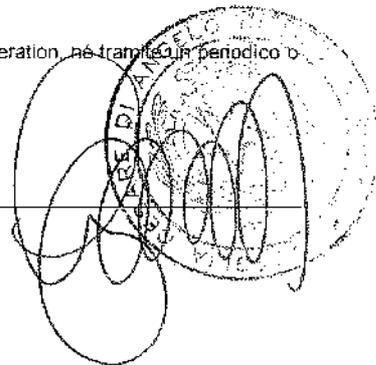
Il Buono del Tesoro Poliennale (BTP) decennale è assunto come *proxy* dei "Titoli di Stato ed Obbligazioni a 10 anni" il cui rendimento è calcolato considerando il rendimento effettivo lordo (%) del BTP pubblicato nella Base Informativa Pubblica di Banca d'Italia (<http://infostat.bancaditalia.it>). I dati vengono pertanto rilevati giornalmente e sono elaborati come media mobile a 12 mesi. Per quanto riguarda l'Eurirs a 10 anni, la fonte utilizzata<sup>[1]</sup> è il sito [www.euribor.it](http://www.euribor.it). I dati vengono elaborati come medie mobili degli ultimi 12 mesi.

Il modello valutativo (DCF) tramite l'utilizzo del tasso di attualizzazione del 6,75% porta ad avere un rendimento lordo iniziale del 6,07% (GROSS CAP IN), un rendimento lordo in uscita del 6,00% (GROSS CAP OUT).

Tali parametri risultano coerenti con rendimenti riscontrati in operazioni simili registrate sul mercato e consentono una struttura del ritorno economico del debito (4,86%) e dell'equity (9,58%) adeguata al profilo rischio/rendimento dell'immobile in esame sia per il soggetto finanziatore sia per il soggetto investitore stante la struttura finanziaria che prevede un loan to value del 60%.

Le assunzioni sopra espresse e i parametri riportati sono frutto di analisi REAG condotte sul mercato immobiliare e sul mercato finanziario. Non essendoci pubblicazioni ufficiali attendibili relative a rendimenti, ritorni su equity e debito, l'analisi è stata condotta tramite raffronto con operazioni simili e/o tramite indagini dirette presso investitori, finanziatori e operatori immobiliari qualificati. I risultati emersi dallo studio sono stati confrontati con i dati attesi e registrati sul mercato, tali verifiche hanno riguardato sia i rendimenti espressi nel

<sup>[1]</sup> La pubblicazione dell'Eurirs non avviene né nel sito ufficiale della European Banking Federation, né tramite un periodico o uno dei circuiti stampa utilizzati per l'informativa finanziaria (Reuters, Boomborg, etc.).



DCF (nei diversi periodi) sia il valore di mercato totale e parametrico emerso dal modello stesso.

**Tasso di attualizzazione Canone Variabile porzione alberghiera (Integrazione al Canone Minimo Garantito)**

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto del 7,50%.

Calcolo Tassi	Moneta Corrente		
	Ritorno	% Leva	Calcolo del tasso
Mezzi propri (Equity)	11,40%	40,00%	4,56%
Mezzi terzi (Debito)	4,86%	60,00%	2,92%
<b>Tasso per investimento</b>			<b>7,48%</b>
<b>Tasso per investimento arrotondato</b>			<b>7,50%</b>

**Allegato**

- Schema Valutazione.



---

## **10.0 CONCLUSIONI**

In base all'indagine svolta sulla proprietà, ed a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, con riferimento alla data del 30 novembre 2018, il Valore di Mercato della Proprietà in oggetto sia ragionevolmente compreso all'interno del seguente range:

**€ 9.000.000,00**

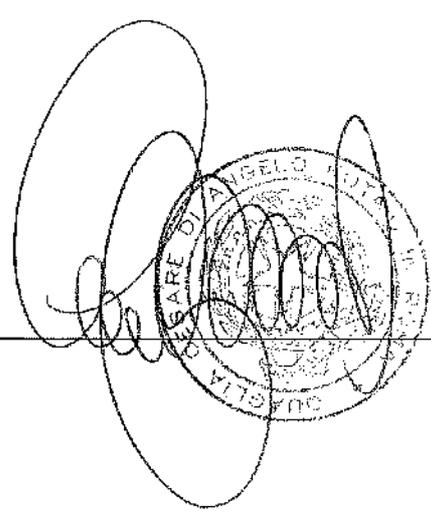
**(Euro Nove milioni,00)**

---

## **11.0 ELENCO DOCUMENTALE**

L'analisi condotta da REAG ha preso in considerazione i seguenti documenti forniti dal Cliente:

- Planimetrie dell'immobile;
- Consistenze edilizie dell'immobile;
- Consuntivo 2017 e pre-chiusura 2018 dei ricavi gestionali della struttura alberghiera;
- Piano economico gestionale previsionale 2019-2028;
- Elementi preliminari relativi al contratto di locazione che sarà stipulato tra "NOVA RE SIIQ S.p.A." (il Locatore) ed il Conduttore della struttura alberghiera;
- Contratti di locazione in essere delle aree locate a destinazione commerciale e terziaria;
- Schema di calcolo dell'eventuale Earn out da riconoscere al Conduttore/Venditore in relazione alle performance della struttura alberghiera;
- Tasse di Proprietà.



---

**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 ha proceduto alla verifica delle aree e delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita.

Tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni 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.

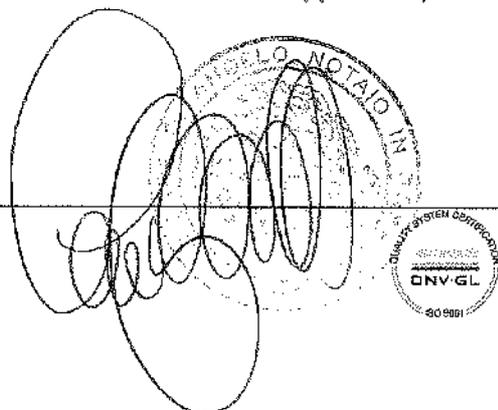
In relazione agli immobili oggetto della Valutazione, REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni fornite dalla proprietà. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla Proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme 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.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla 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.



The image shows a handwritten signature in black ink, which is partially obscured by a circular notary seal. The seal contains the text "LO NOTAIO IN" and "DUFF & PHELPS". To the right of the signature, there is a small circular logo for "DNV-GL" with the number "40991" below it.

---

**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.



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 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.

**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**

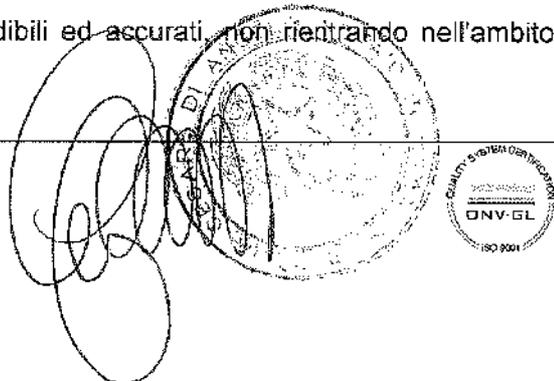
REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili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

### **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.

## **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 paese; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

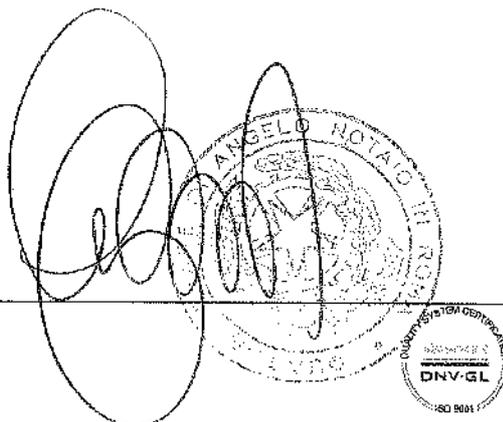
## **Reclamo**

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@reag-dp.com](mailto:customercare@reag-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.

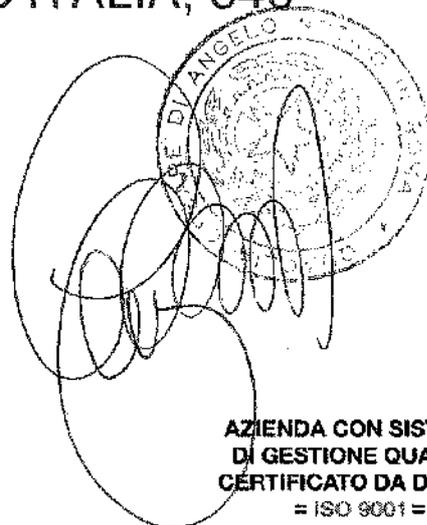

**NOVA RE SIIQ S.p.A.** 30 NOVEMBRE 2018



**SHG HOTEL VERONA**

**VERONA (VR), VIA UNITA' D'ITALIA, 346**

**VALORE DI MERCATO**



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

---

## INDICE

	<b>PAGINA</b>
1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA .....	3
2.0 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' .....	8
3.0 CONSISTENZA EDILIZIA .....	22
4.0 SITUAZIONE URBANISTICA .....	23
5.0 IL MERCATO ALBERGHIERO DELLA CITTA' DI VERONA .....	28
6.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE LOCATIVA.....	35
7.0 CRITERI DI VALUTAZIONE.....	36
8.0 VALUTAZIONE .....	38
9.0 CONCLUSIONI .....	47
10.0 ELENCO DOCUMENTALE .....	48

### **ALLEGATI:**

- Inquadramento territoriale;
- Planimetrie della Proprietà;
- Fotografie della Proprietà;
- Tabella delle Consistenze;
- Estratto Tavole PRG vigenti;
- Schema Valutazione.

## **1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

### **1.1. Location**

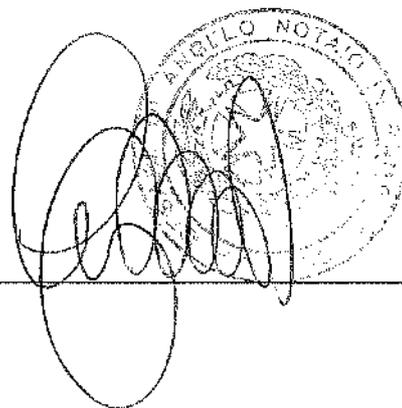
La Proprietà oggetto di stima è ubicata nel Comune di Verona, più precisamente in via Unità d'Italia al civico 346.

Si tratta di un importante asse stradale, che si sviluppa in direzione sud-est/nord-ovest, e che collega l'abitato e la prima periferia di Verona, verso ovest, alla tangenziale e al raccordo autostradale, in direzione est. La posizione risulta quindi periferica, il Lungadige che circonda la città vecchia, il centro storico cittadino e piazza Bra distano circa 5-6 km dall'hotel.

La struttura alberghiera è situata in posizione leggermente arretrata rispetto alla viabilità principale, alle spalle di una Stazione di Servizio e dell'area a parcheggio ad uso esclusivo.

Il contesto di via Unità d'Italia è caratterizzato da edifici di 2-3 piani fuori terra, a prevalente destinazione residenziale, alternati ad alcuni immobili di 5-6 piani fuori terra; sul fronte stradale, sia in direzione di Verona, sia in direzione del vicino comune di San Martino Buonalbergo, vi sono altre strutture ricettive, alcuni negozi di piccola-media dimensione dedicati al terziario-uffici, attività di vicinato, stazioni di servizio, esercizi pubblici, filiali bancarie, agenzie immobiliari e concessionari d'auto.

L'SHG Hotel Verona, anche in virtù della comoda accessibilità rispetto alle arterie veicolari principali ed alla prossimità alla tangenziale e all'autostrada, viene utilizzato soprattutto dal segmento business, spesso con punte di prenotazioni in concomitanza di eventi, fiere, meeting.



---

## **1.2. Accessibilità**

L'accessibilità alla zona è buona, infatti via Unità d'Italia è una strada regionale (SR 11) che si sviluppa in direzione est-ovest, collegando verso est l'anello della tangenziale di Verona ed i comuni limitrofi, e verso ovest la prima periferia ed il centro storico della città di Verona.

A pochi metri dall'ingresso dell'hotel vi sono le fermate dei mezzi pubblici, con numerose linee di trasporto pubblico su gomma, urbane ed extraurbane.

La stazione ferroviaria di Verona Porta Vescovo, che serve questa parte della città, si trova a circa 3,5 km di distanza dall'immobile, mentre la stazione di Porta Nuova dista circa 7 km ed è raggiungibile percorrendo l'intera via Unità d'Italia, il Lungadige Galtarossa, e le vie prossime a piazzale XXV aprile.

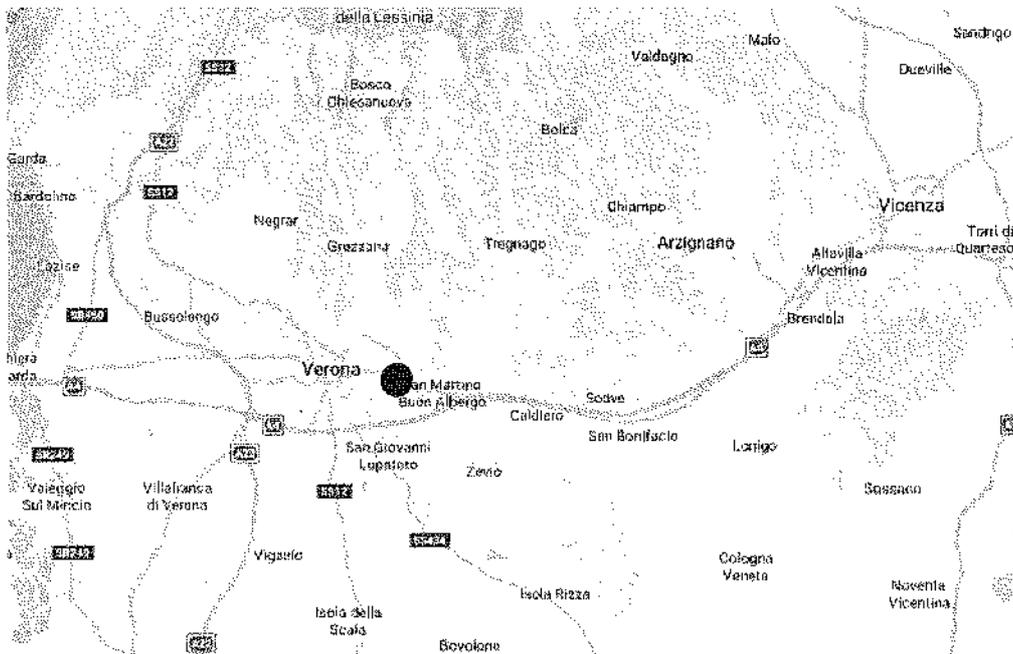
La disponibilità di parcheggi pubblici nella zona è sufficiente per quanto riguarda gli stalli presenti in superficie (in via Unità d'Italia), mentre per gli ospiti è possibile parcheggiare l'auto nel parcheggio antistante l'ingresso e nell'area dedicata ad ovest dell'edificio.

L'aeroporto internazionale più vicino è il "Valerio Catullo" di Verona, situato a circa 23 Km, raggiungibile con la tangenziale di Verona sud che fiancheggia l'autostrada.

### **ALLEGATI:**

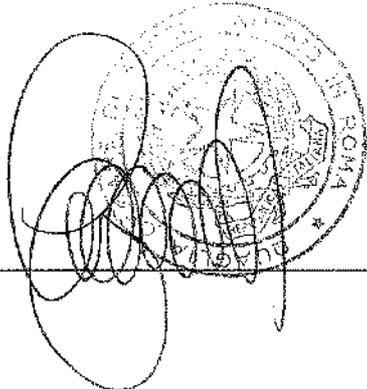
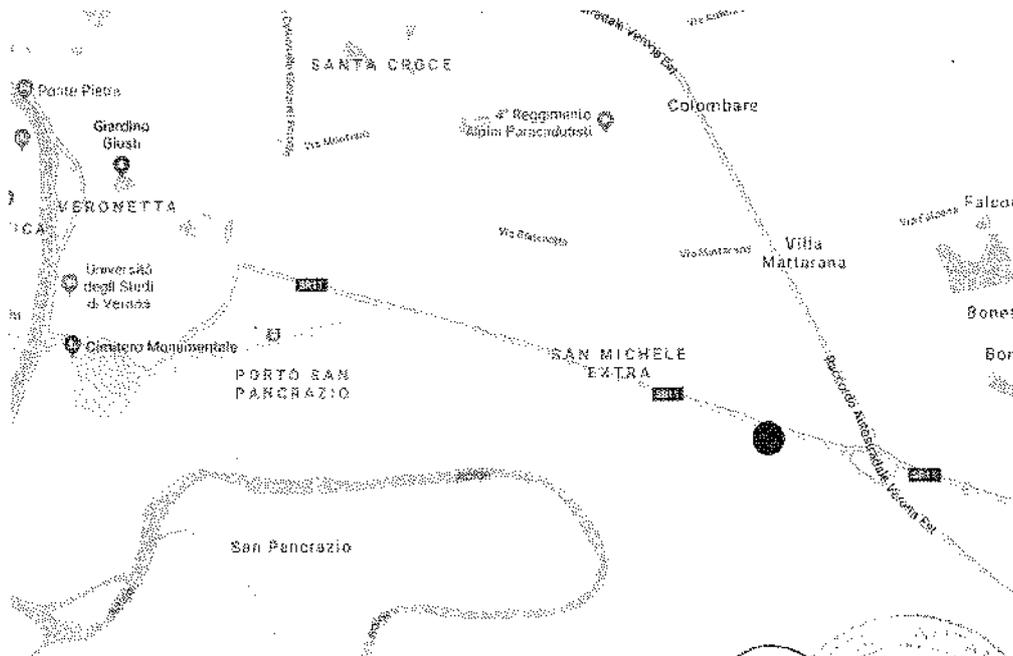
- Inquadramenti territoriali;
- Viste aerofotogrammetrica.

### Inquadramento territoriale



*Handwritten signature*

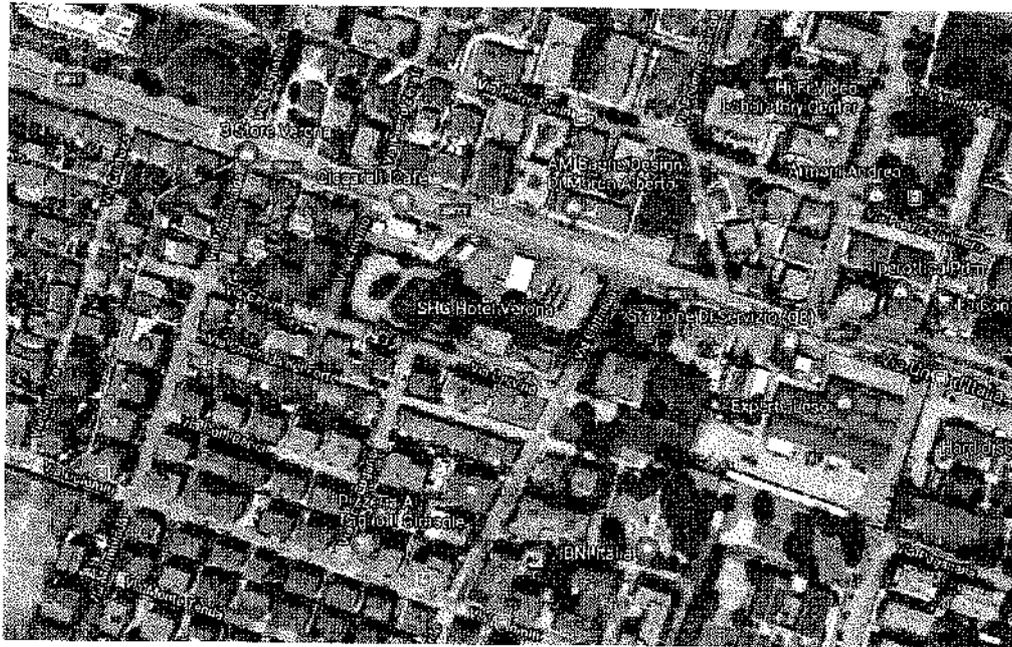
### Inquadramento alla scala locale

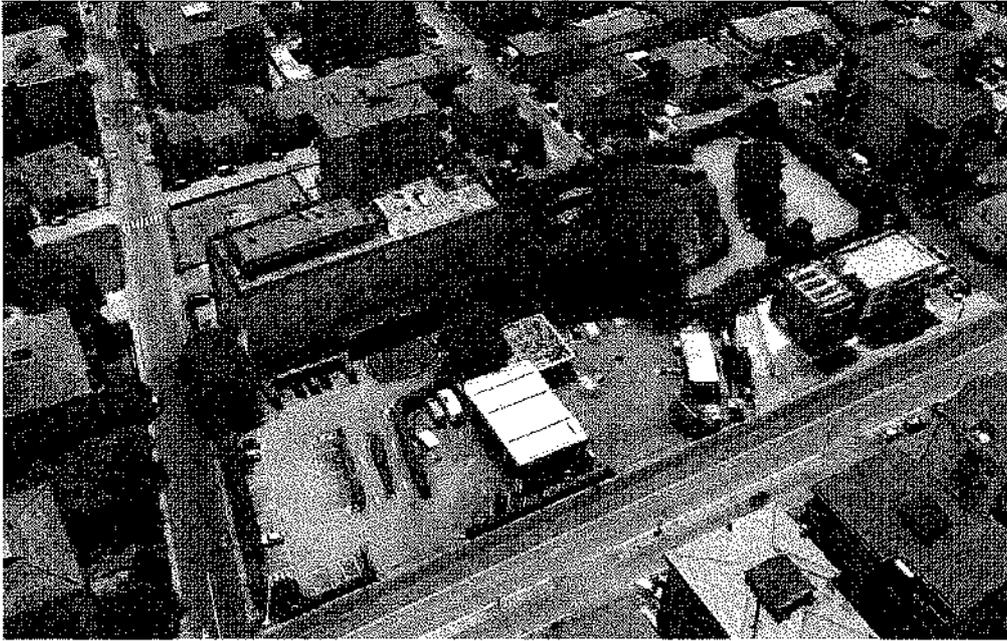


Vista aerofotogrammetrica generale

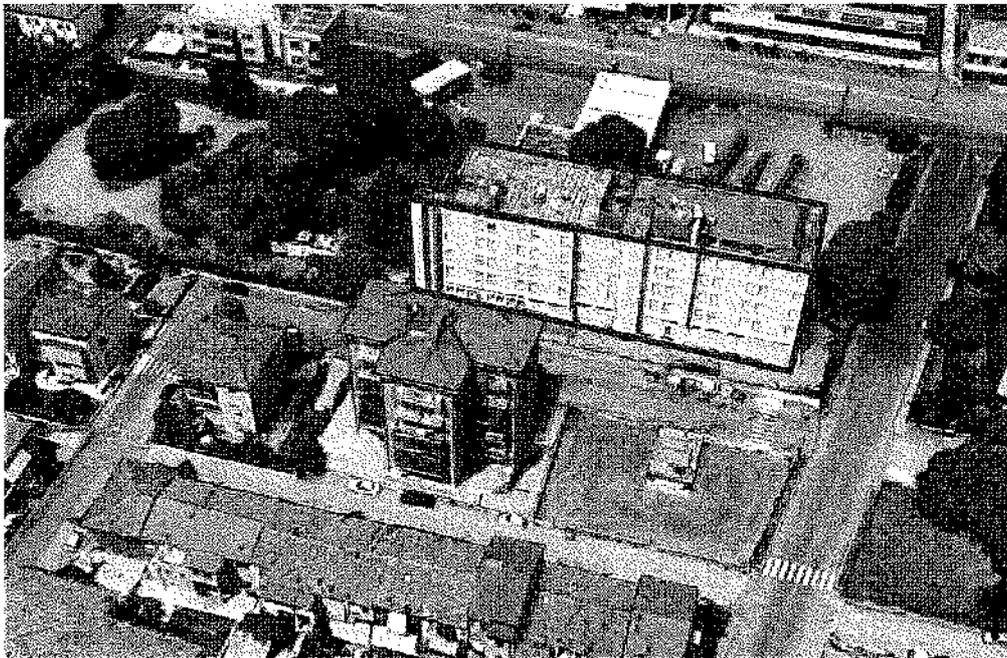


Vista aerofotogrammetrica di dettaglio

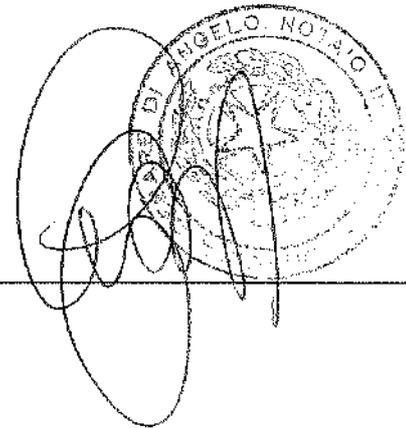




*Phelps*



Planivolumetrico



---

## **2.0 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'**

L' **SHG Hotel Verona** è un hotel di categoria 4 stelle composto da 112 camere.

Il lotto che ospita l'hotel si trova in posizione arretrata rispetto alla viabilità principale di via Unità d'Italia: l'accesso avviene attraverso un'area a parcheggio, che fiancheggia la Stazione di Servizio, oggi completamente indipendente, ma un tempo realizzata e gestita insieme alla struttura ricettiva. Il parcheggio non fa parte della proprietà, ma è utilizzato in modo esclusivo, in virtù di regolare contratto di locazione passiva.

L'hotel, la cui edificazione risale al 1965, presenta una pianta rettangolare ed è stato realizzato lungo il lato sud-est del lotto: tutta l'area non edificata è adibita in parte a verde, poco fruibile dagli ospiti, ed in parte a parcheggio.

L'immobile si sviluppa su sette piani: uno interrato adibito a servizi e sei fuori terra.

La metrica di facciata è caratterizzata da aperture regolari rettangolari, con sistema di oscuramento a tapparelle in pvc, i marcapiani in leggero aggetto e le pareti intonacate.

Alla struttura si accede, dal fronte di via Unità d'Italia, attraverso una bussola preceduta da una grande pensilina su struttura metallica con il logo dell'hotel. All'interno troviamo in rapida successione la hall, la reception ed il lounge bar con 20 coperti: i pavimenti sono in gress a finitura lucida riflettente, impreziositi dai faretti d'illuminazione a led a soffitto, i serramenti sono in alluminio. Le finiture sono di livello medio, e spazi ed altezze poco generosi. L'ipotesi di ammodernamento dell'area di accoglienza passa attraverso la valorizzazione della pensilina d'ingresso in centro congressi, completamente vetrata a vista (per ora soltanto un'idea progettuale).

Completano il piano terra, l'area ristorante con dehor per un totale di 140 coperti, le cucine, gli uffici di direzione, il blocco dei connettivi verticali, costituito da due ascensori (di dimensioni ridotte), un vano scale per gli ospiti, ed un montacarichi di servizio, un blocco servizi igienici e quattro sale dedicate a meeting e conferenze. Le sale si sviluppano su una superficie di 258 mq: la capienza massima può essere raggiunta unendo le due sale Arena, che insieme possono ospitare 120 persone.

Il piano interrato, ospita i locali tecnici tra cui: la cabina di trasformazione MT/BT, la centrale termica, i quadri elettrici, una serie di magazzini e depositi generali, archivi, un'officina per le manutenzioni, un deposito alimentare ed uno per la biancheria, un locale UTA e pompe.

---

Il piano quinto, di dimensioni ridotte rispetto alla pianta dell'edificio, ospita una foresteria per il personale, costituita da quattro camere, cucina, soggiorno e servizi igienici. Una porzione del lastrico solare piano è stata regolarmente locata ed ospita un'antenna telefonica.

I piani primo, secondo, terzo e quarto sono destinati ad accogliere le 112 camere della struttura alberghiera.

Circa la metà delle camere affaccia sulla principale Via Unità d'Italia, l'altra metà sul retro dell'edificio, verso la viabilità interna di Via Cervino: ogni piano è dotato di office di piano con accesso al montacarichi. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con sistema di oscuramento a tapparelle in pvc, le porte interne in legno laminato, i corridoi con pavimento in moquette e controsoffitto in listelli metallici.

Al piano primo sono presenti 15 camere doppie, 1 junior suite, 12 camere family (il cui room inventor prevede la presenza di due letti matrimoniali). Le finiture interne "delux" presenti al piano primo e secondo, frutto di un primo livello di ammodernamento, sono caratterizzate da pavimenti con manto in PVC ad effetto legno, muri intonacati a due tinte, arredamento in legno, gigantografia a tutta parete con stampe in bianco e nero di scorci di Verona. I bagni, dotati di vasca, presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Nella junior suite ed in una delle camere family è stato realizzato un prototipo di ulteriore upgrade, che ha coinvolto soprattutto il bagno: la vasca è stata sostituita da box doccia in vetro trasparente, con parete rivestita con nuove piastrelle applicate sulle esistenti, sostituzione dei sanitari, tinteggiatura a resina delle piastrelle di pavimenti e rivestimenti.

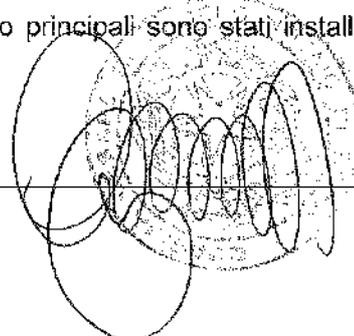
Al piano secondo, così come al terzo ed al quarto non sono presenti le camere family: vi sono quindi 27 camere doppie ed una junior suite.

Le finiture interne "premium" presenti al piano terzo e quarto, sono caratterizzate da pavimenti con manto in PVC ad effetto legno, muri intonacati a due tinte, arredamento in legno. I bagni, dotati di vasca, presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

### Interventi nell'ultimo triennio

Su indicazione della Proprietà, l'ultimo triennio è stato oggetto di importanti lavori di ammodernamento della struttura per quanto riguarda le finiture interne.

In particolare, nell'anno 2016 le facciate sono state ritoccate (intonaci) e tinteggiate ed è stata sostituita tutta l'illuminazione esterna. I due gruppi frigo principali sono stati installati nel 2013 e nel 2017.



---

Nel 2017 è stata posata la moquette nuova nei corridoi. Nel centro congressi sono stati rinnovati gli impianti audio-video, tinteggiate le pareti, posata la moquette e sostituito l'arredamento. Nella hall, nel ristorante e nel dehor, sono state date le tinte ed è stato sostituito il mobilio. Nelle camere ai piani terzo e quarto è stato proposto l'allestimento "premium" con la sostituzione della moquette con pavimento in pvc, nuovo arredamento in rovere, nuove tv e tinteggiatura complessiva.

Nel 2018 nelle camere ai piani primo e secondo è stato introdotto l'allestimento "delux" che in aggiunta al "premium" presenta un arredamento più curato con l'introduzione delle stampe di Verona ed un'illuminazione di livello più alto. E' stato realizzato anche un prototipo di ammodernamento dei bagni che prevede la sostituzione delle vasche.

### **Dotazione impiantistica**

La struttura dispone di una componente impiantistica in parte datata, in discreto stato di manutenzione generale. Gli interventi di manutenzione ordinaria e di controllo effettuati sui vari componenti ne garantiscono la condizione di utilizzo e funzionalità generale.

La dotazione presente è composta da:

- impianto elettrico di illuminazione e F.M., con cabina di trasformazione MT/BT, quadri elettrici e rete di distribuzione ai piani, corpi illuminanti;
- impianto di riscaldamento con caldaia a metano e di condizionamento con gruppi frigo di recente sostituzione (una vecchia unità continua ad essere dedicata alle sale conferenze). Unità di trattamento aria e distribuzione con bocchette a soffitto in tutti gli ambienti. Non è presente un sistema di automation building: ogni camera è dotata termostato ambiente.
- impianto igienico sanitario per ogni camera e rete fognaria con scarichi separati per acque bianche e nere;
- impianti di sollevamento (2 ascensori per gli ospiti ed 1 montacarichi per il personale);
- impianto antincendio con centrale di controllo, sistema di rilevazione fumi automatizzato, idranti e manichette, stazione di pompaggio (senza riserva idrica), struttura compartimentata con muri e porte REI;
- impianto telefonico, TV, rete dati, videosorveglianza.

---

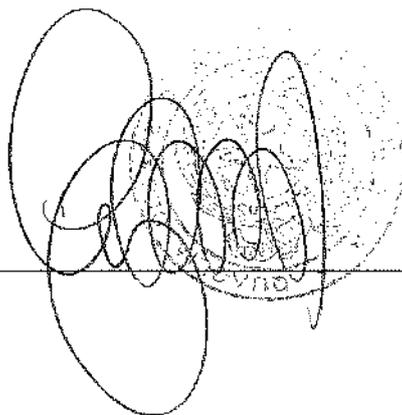
**Stato d'uso**

Alla data del sopralluogo, le condizioni d'uso degli ambienti accessibili al pubblico sono nel complesso discrete.

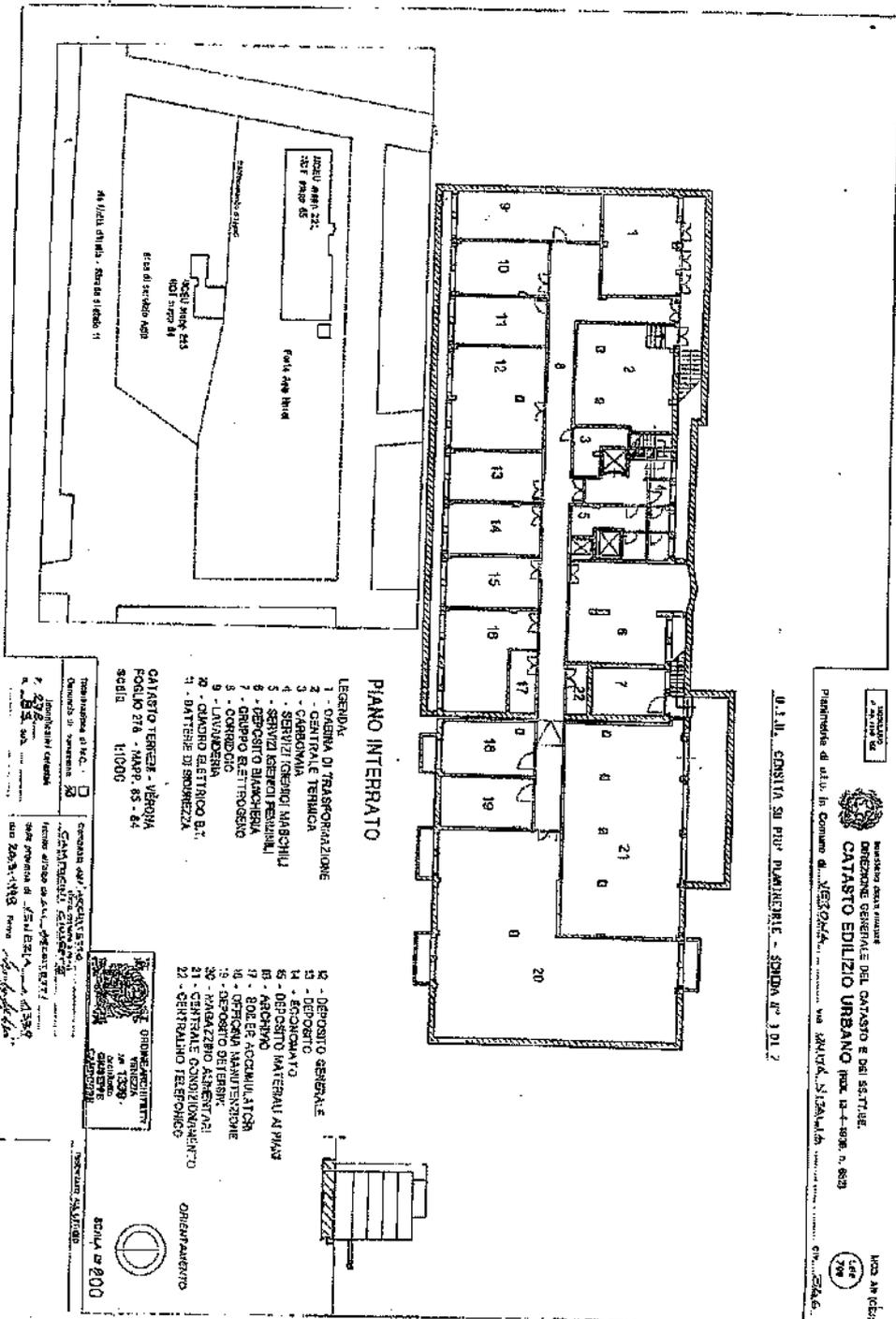
A large, stylized handwritten signature in black ink, oriented vertically on the right side of the page.

**ALLEGATI:**

- Planimetrie;
- Fotografie della Proprietà.

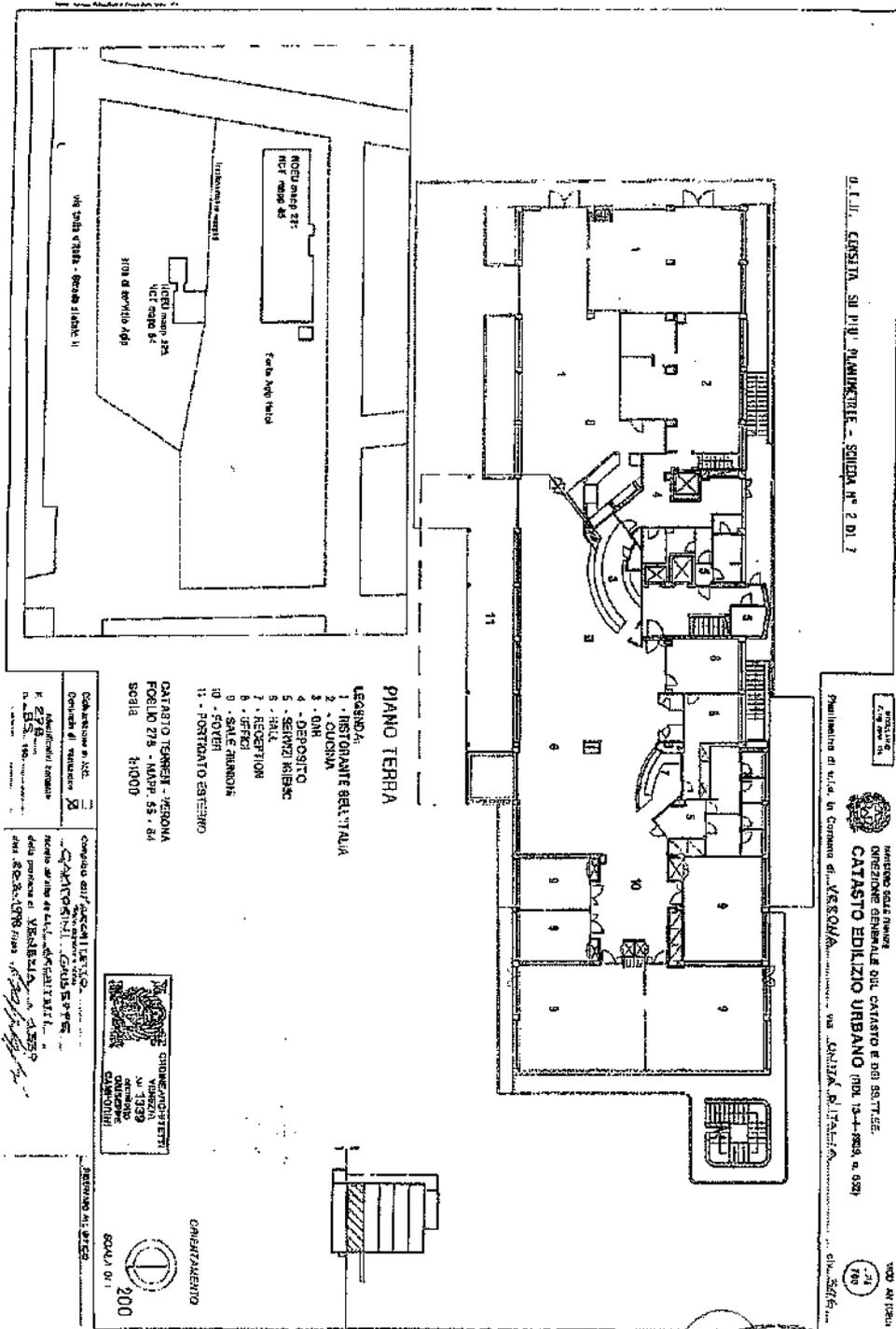
A large, stylized handwritten signature in black ink, oriented horizontally at the bottom right of the page.

# Planimetrie



Piano Interrato

*Handwritten signature*

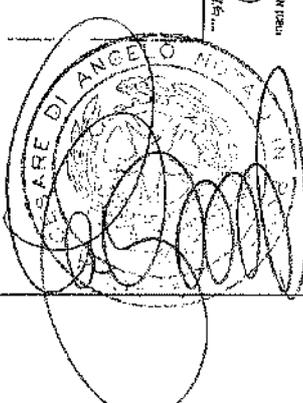


D.L. L. CENSITA' SU P.U. MANICRIE - SOLIDA N° 2 D/7

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** IND. 13-1-1984 n. 629  
 via SANITA' 6, ITALIA  
 37100 VERONA

VERBA AR. 1/1  
 1:100  
 1:200

Piano Terra

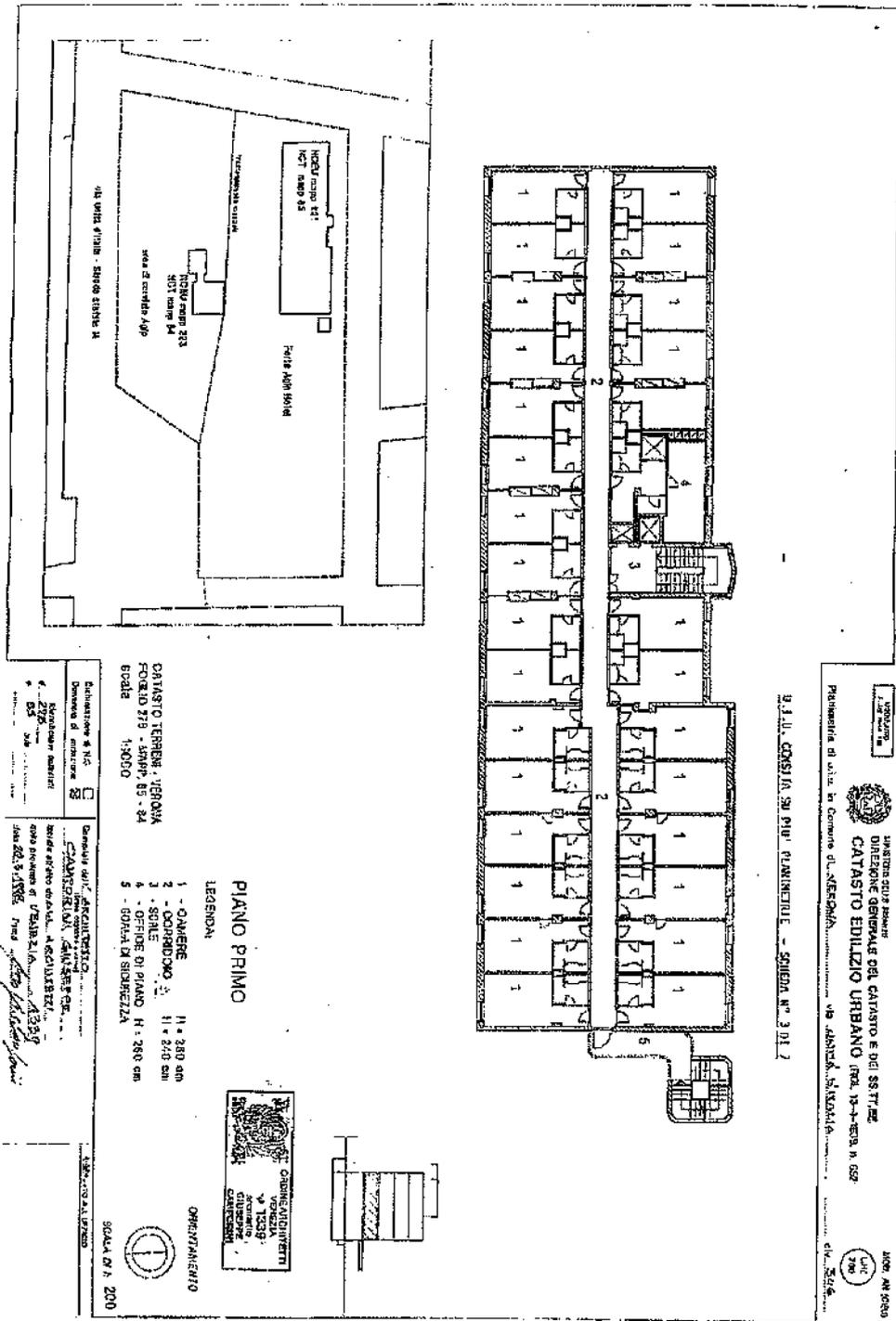


**LEGENDA:**  
 1 - RISTORANTE BELL'ITALIA  
 2 - CUCINA  
 3 - DEPOSITO  
 4 - SERVIZI INBASC  
 5 - HALL  
 7 - RECEPTION  
 6 - EFFICI  
 9 - SALE RIUNIONI  
 10 - FOTOFI  
 11 - PORTINATO ESTERNO

CANTIERO TERRENI - VERONA  
 FORLINO 278 - MAP. 55 - 84  
 SOLAIO R1000



ORIENTAMENTO  
 200  
 SOLAIO R1



Piano Primo

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
 Ministero delle Attività Produttive  
 Ministero della Giustizia  
 Ministero delle Politiche Regionali  
 Ministero delle Politiche Economiche  
 Ministero dell'Università e della Ricerca Scientifica  
 Ministero della Sanità  
 Ministero dell'Interno  
 Ministero della Difesa  
 Ministero dell'Agricoltura, delle Foreste e delle Politiche Rurali  
 Ministero delle Attività Sportive e del Turismo  
 Ministero della Cultura  
 Ministero delle Partecipazioni Statali  
 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
 Ministero delle Attività Produttive  
 Ministero della Giustizia  
 Ministero delle Politiche Regionali  
 Ministero delle Politiche Economiche  
 Ministero dell'Università e della Ricerca Scientifica  
 Ministero della Sanità  
 Ministero dell'Interno  
 Ministero della Difesa  
 Ministero dell'Agricoltura, delle Foreste e delle Politiche Rurali  
 Ministero delle Attività Sportive e del Turismo  
 Ministero della Cultura  
 Ministero delle Partecipazioni Statali

Catasto Terreni - Verona  
 Foglio 819 - S.M.P. 85 - 84  
 Scale 1:5000

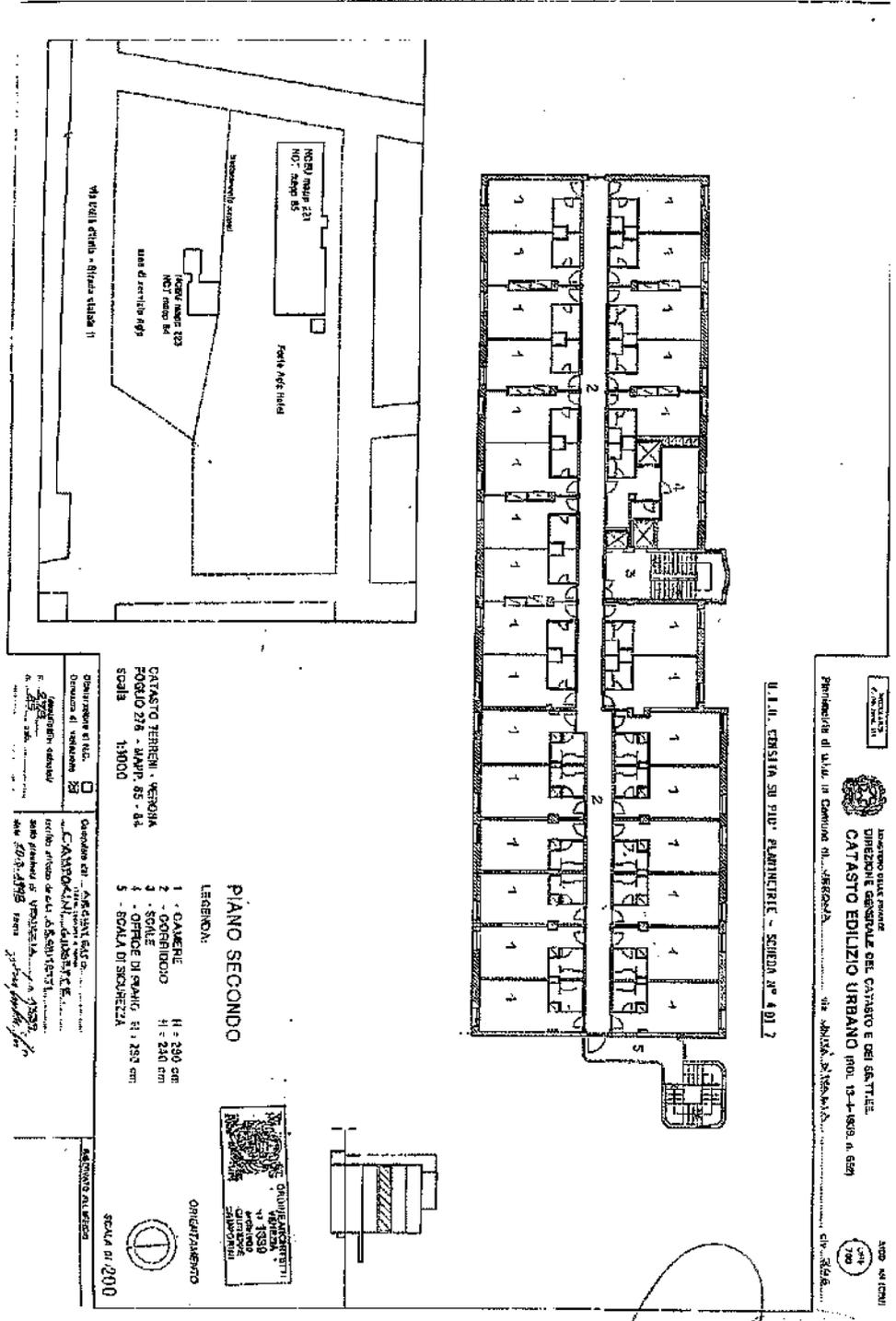
**PIANO PRIMO**  
 LEGENDA  
 1 - QUADRE 11 x 280 cm  
 2 - CORRIDORO 11 x 210 cm  
 3 - SCALE  
 4 - OFFICE DI PIANO 11 x 280 cm  
 5 - BOCCA DI SICUREZZA

ORIENTAMENTO  
 SCALA 1:200

COMUNE DI VERONA  
 UFFICIO TECNICO  
 VERONA  
 V. 1239  
 37139  
 VERONA

Denominazione e n.°  
 Direzione di Provincia  
 Numero di autorizzazione  
 Data del 3/1/1988

*Handwritten signature*

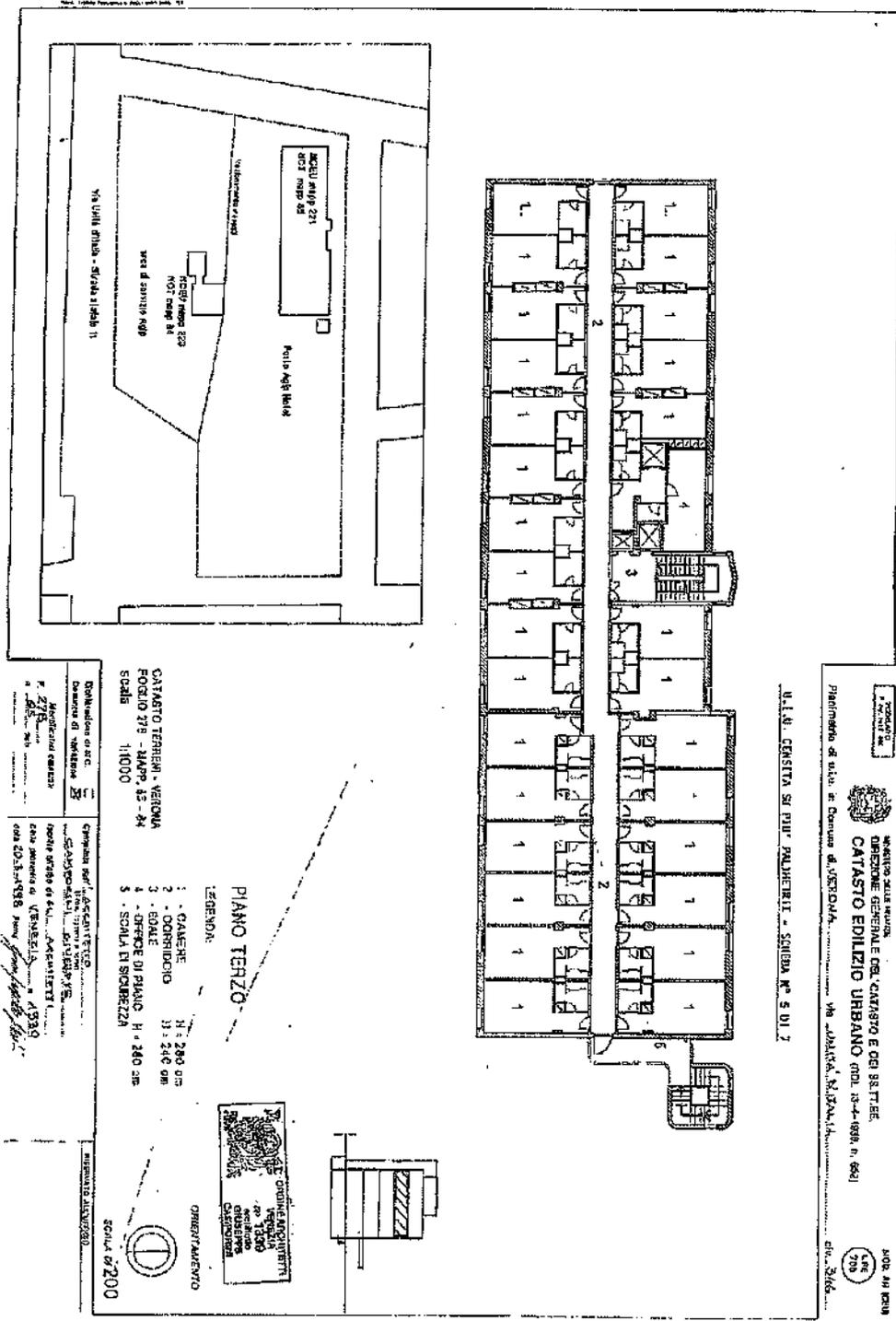


Piano Secondo

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** PROD. 13-1-1978, n. 629  
 U.I.I. CRISTIA SU GIULI PLANTINIERE - SCUOLA N° 4012  
 VERONA, VIA S. MARCO, 2  
 C.A.P. 37139

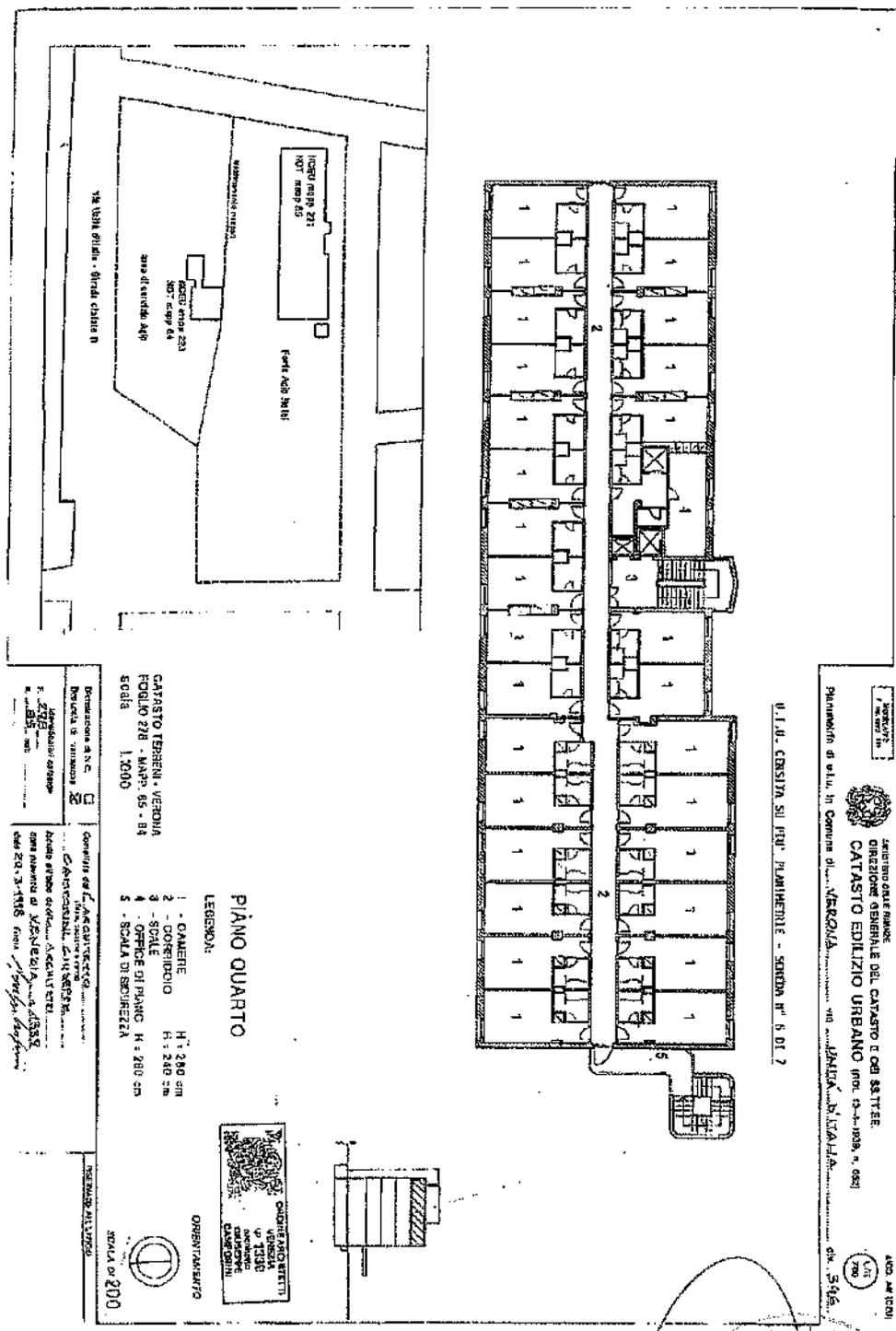
**CATASTO URBANO**  
 DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**VERONA**  
 U.I.I. CRISTIA SU GIULI PLANTINIERE - SCUOLA N° 4012  
 VERONA, VIA S. MARCO, 2  
 C.A.P. 37139

**PIANO SECONDO**  
 LEGENDA:  
 1 - CAMERIE H = 290 cm  
 2 - CORRIDORIO H = 240 cm  
 3 - SCALE  
 4 - OFFICE DI PIANO R1, 295 cm  
 5 - SCALE DI SICUREZZA  
 SCALA DI 200



Piano Terzo

*[Handwritten signature]*



SERVIZIO DI  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
 CATASTO EDILIZIO URBANO (art. 33-1-1984, n. 454)  
 VIA DANTE, 15 ITALIA  
 00187 ROMA, ITALIA  
 tel. 06/47811  
 fax 06/47812

U.I.R. CENSITA' SU PER. PLURIENNE - SERIE N° 6 DI 7

**CATASTO TERRENI - VERONA**  
 FOGLIO 278 - MAP. 65 - 84  
 SCALA 1:2000

DIREZIONE REGIONALE  
 VERONA  
 V. 21320  
 37139 VERONA  
 C.A.P. 37139

**PIANO QUARTO**

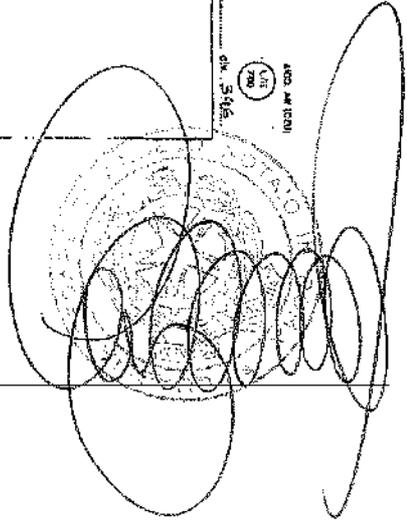
**LEGENDA:**

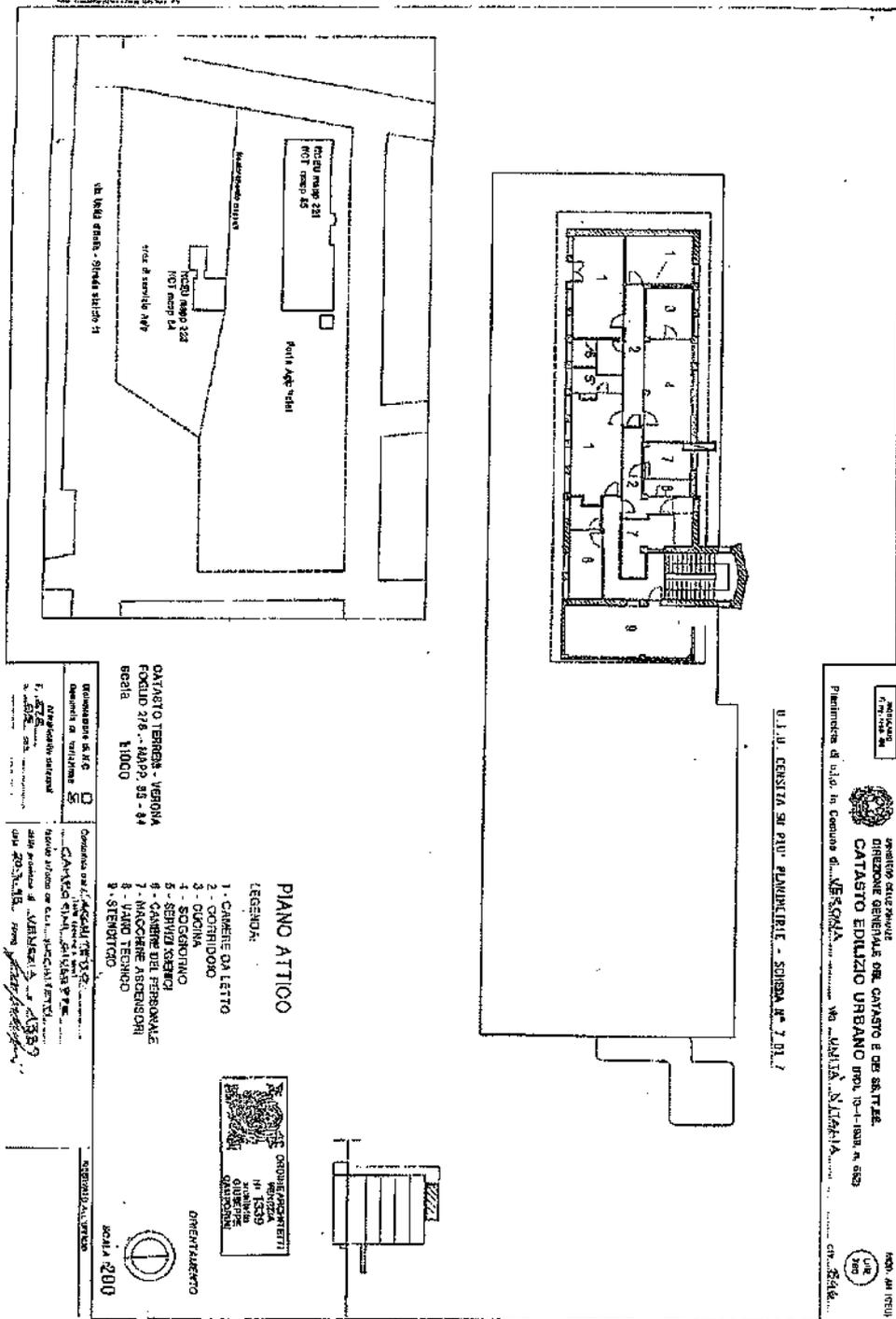
- 1 - CANTIERE H: 240 cm
- 2 - CORRIDOIO H: 240 cm
- 3 - SCALE
- 4 - OFFICE DI PIANO H: 240 cm
- 5 - SCALA DI SICUREZZA

ORIENTAMENTO  
 SCALA DI 200

Direzione A.T.C.  
 Direzione Provinciale  
 Direzione Provinciale  
 Direzione Provinciale  
 Direzione Provinciale

Piano Quarto





Piano Attico



Prospetto principale



Area esterna



Area parcheggio ovest



Hall

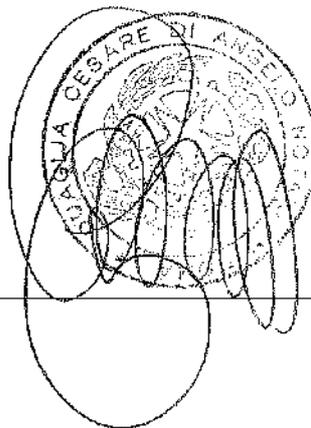


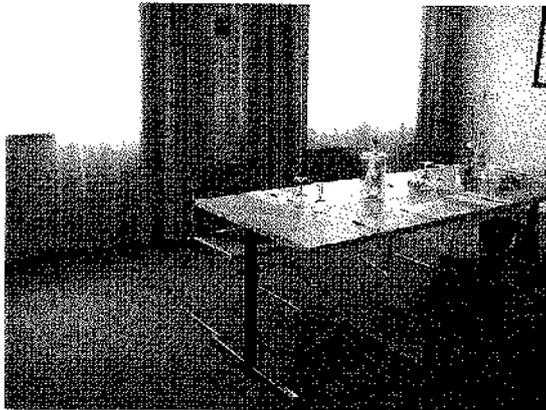
Bar



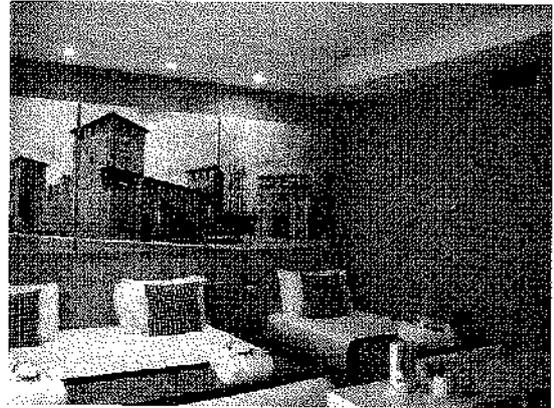
Ristorante

*Handwritten signature*

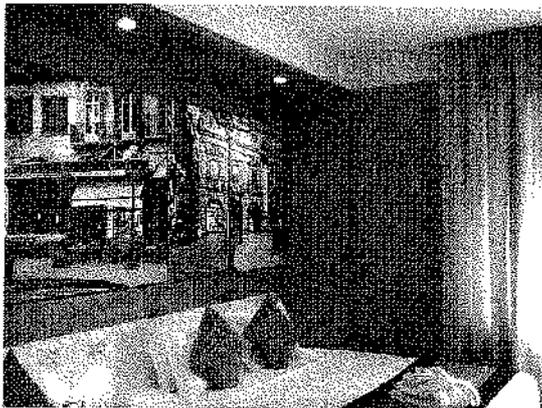




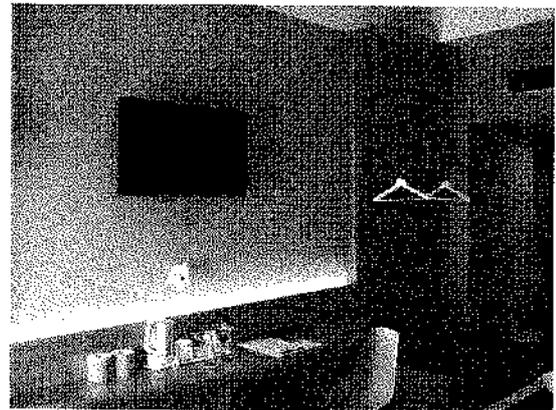
Sala conferenze



Suite al piano primo



Camera "delux"



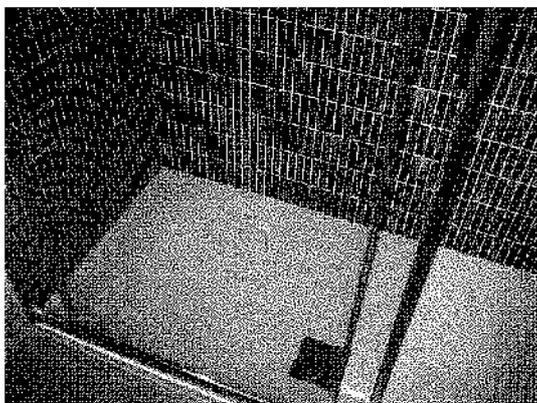
Camera "delux"



Camera "delux"



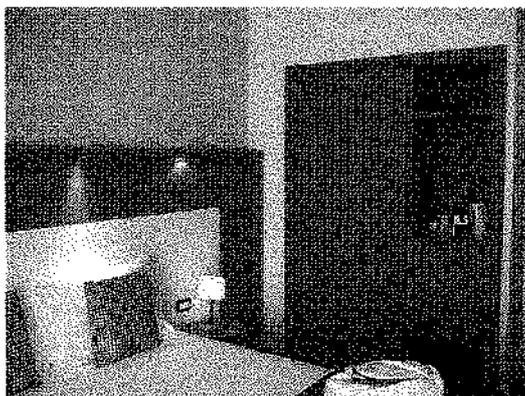
Bagno "delux"



Bagno prototipo



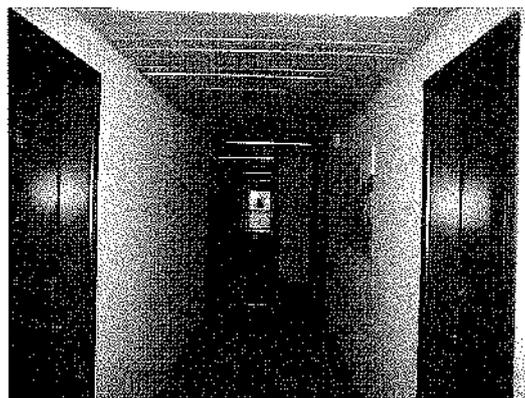
Camera "premium"



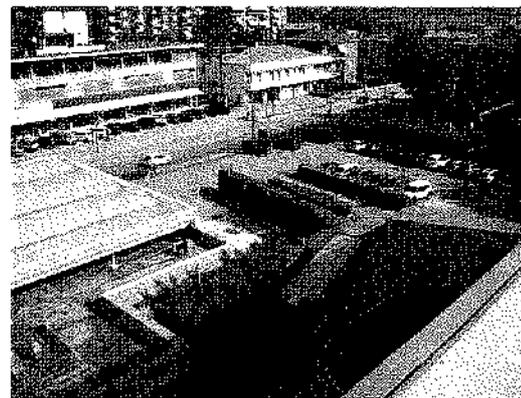
Camera "premium"



Bagno "premium"

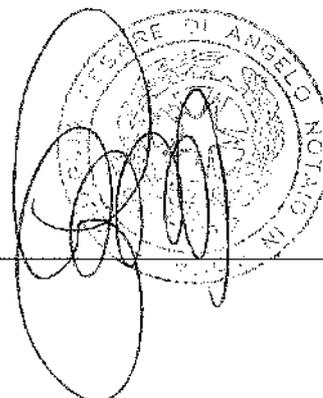


Corridoio camere



Vista area esterna ingresso

*Stipula*



---

### **3.0 CONSISTENZA EDILIZIA**

*Le consistenze edilizie della Proprietà oggetto di studio sono state desunte dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificate.*

La consistenza edilizia della Proprietà è la seguente:

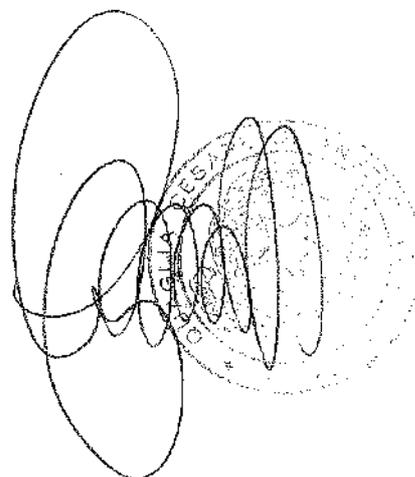
<b>Superficie lorda:</b>	<b>6.640 mq</b>
<b>N° Camere</b>	<b>112</b>

#### **ALLEGATO:**

- Tabella consistenza.

Piano	Destinazione	Sup. lorda Mq
Interrato	Locali tecnici, Magazzini/depositi	1.150
Terra	Hall	300
	Sala congressi, uffici	200
	Sala ristorante, cucina	350
Primo	Camere n° 28	900
Secondo	Camere n° 28	900
Terzo	Camere n° 28	900
Quarto	Camere n° 28	900
Copertura	Gruppo frigo, centrale termica	900
	Appartamento	140
<b>Totale fabbricato</b>		<b>6.640</b>

*[Handwritten signature]*



---

#### **4.0 SITUAZIONE URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Verona è il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con DGRV n. 4148 del 18/12/2007; in coerenza ed in attuazione del PAT, è stato redatto il Piano degli Interventi (P.I.), approvato con DCC nr 91 del 23/12/2011, e successive varianti, di cui l'ultima, la n. 22, approvata con D.C.C. n. 8 del 16/02/2017. La successiva variante già adottata, la n. 23, non contiene modifiche relative all'ambito esaminato.

All'interno delle tavole di zonizzazione del P.I., l'area in oggetto ricade in "ambito per attività terziaria, direzionale, commerciale e turistica", normato dall'art. 112 delle NTO.

Si tratta di ambiti circoscritti, localizzati all'interno di tessuti esistenti, caratterizzati dalla presenza di usi specializzati di tipo terziario direzionale, commerciale e turistico.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni urbanistiche:

UT1/1 abitazione;

UT2/2 Medie strutture di vendita non alimentari, comprese tra 1.501 mq. e 2500 mq di superficie di vendita;

UT2/3 Medie strutture di vendita alimentari comprese tra 1.501 mq. e 2500 mq di superficie di vendita);

Grandi strutture di vendita e parchi commerciali superiore a mq.2501 di superficie di vendita;  
Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo.

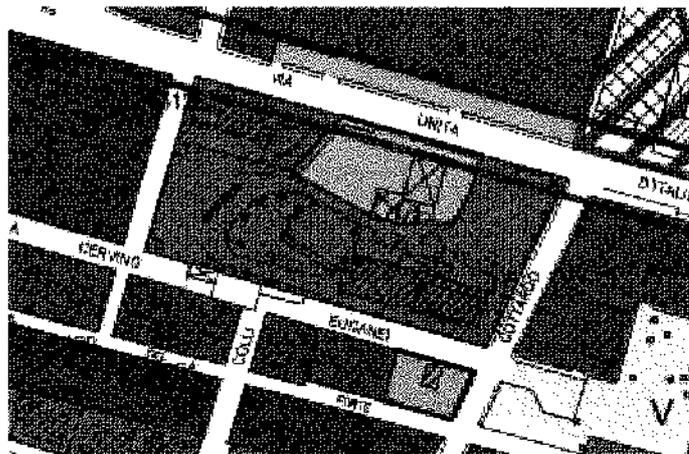
UT5 Rurale

Da colloquio con l'ufficio tecnico, si evince che le modalità di attuazione, per l'ambito in oggetto, siano con Intervento Diretto, mentre i parametri urbanistici sono quelli derivanti dalla volumetria esistente ed attuata.

#### **ALLEGATI:**

- Estratto Tavole PI vigente;
- Estratto NTO.

Estratto tavole P.I.



AMBITO PER ATTIVITA' TERZIARIA - DIREZIONALE  
- COMMERCIALE - TURISTICA

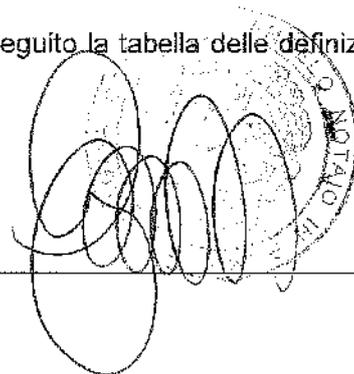
Art. 112

Estratto NTO – art. 112

**Art. 112 - Ambiti per attività terziaria, direzionale, commerciale, turistica**

1. **Tipo morfologico-edilizio e funzionale:** trattasi di ambiti circoscritti localizzati all'interno di tessuti esistenti caratterizzati dalla presenza di usi specializzati di tipo terziario direzionale, commerciale e turistico. La tipologia prevalente a padiglione ed edificio isolato pluripiano.
2. **Categorie funzionali:**
  - usi non ammessi: UT1/1; UT5 ; UT 2/2 (dove non specificamente localizzato con variante di adeguamento alla L.R. 50/2012, sono comunque fatti salvi gli interventi consentiti dall'art. 2 comma 13 del Regolamento Regionale 1/2013) e UT2/3 dove non specificamente localizzato.
3. **Disciplina degli interventi edilizi ammessi:**
  - A - Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI:  
Non sono ammesse.
  - B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):
    - massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
    - la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
  - C - ABROGATO
  - D - ABROGATO

Per maggiore comprensione dell'articolo 112, si riporta a seguito la tabella delle definizioni, come da art. 13 NTO



**Art. 13 - Categorie funzionali, destinazioni d'uso e carico urbanistico primario**

1. L'utilizzo del territorio previsto dalla presenti norme - salvo diverse disposizioni riportate nelle componenti specifiche delle presenti norme - è articolato in sei categorie funzionali:
  - a. Residenziale;
  - b. Turistico - ricettivo;
  - c. Produttivo e Direzionale;
  - d. Commerciale;
  - e. RURALE;
  - f. Attrezzature collettive pubbliche/uso pubblico.
2. In caso di edifici o attività contenenti funzioni con diversi carichi urbanistici primari, il carico complessivo è dato dalla somma dei rispettivi carichi.
3. Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario (Cu) sono le seguenti:

	CATEGORIE FUNZIONALI	DESTINAZIONI D'USO E CARICO URBANISTICO PRIMARIO (CU)
a)	UT1 - Residenziale	<b>UT1/1. - (Cu B):</b> 1 -Abitazioni 2 -Abitazioni collettive 3 -bed & breakfast
b)	UT2 - Commerciale	<b>UT2/0. - (Cu 0):</b> 1 -Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc...) <b>UT2/1. - (Cu B):</b> 1 -Esercizi commerciali di vicinato NON SUPERIORE A MQ. 250 DI SUPERFICIE DI VENDITA); 2 -MEDIE strutture di vendita COMPRESSE TRA MQ 251 E 1.500 mq. di superficie di vendita; 3 -Pubblici esercizi;
		<b>UT2/2. - (Cu M):</b> 1 -Medie strutture di vendita non alimentari compresa tra 1.501 mq. e 2500 MQ di superficie di vendita); <b>UT2/3. - (Cu A):</b> 1 -Medie strutture di vendita alimentari compresa tra 1.501 mq. e 2500 MQ di superficie di vendita); 2 -Grandi strutture di vendita e parchi commerciali superiore a mq.2501 di superficie di vendita); 3 -Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo.

c)	UT3 - Produttivo - Direzionale	<p><b>UT3 - (Cu B):</b>  1 - Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona; -Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.); Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, agenzie d'affari e tutti gli altri uffici aperti al pubblico (così come definiti secondo la L. 13/89 e relativi provvedimenti attuativi anche regionali).</p> <p><b>2</b> -servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria; -Artigianato produttivo e industria; -Impianti agroalimentari; -Depositi e magazzini; -Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi.</p> <p><b>2.1</b> - Attività Logistica</p>
d)	UT4 - Turistici - ricettivi	<p><b>UT4/1. - (Cu B):</b>  1 -Ricettivo alberghiero  2 -Ricettivo complementare  3 -Ricettivo all'aperto</p> <p><b>UT4/2. - (Cu M):</b>  1 -turistico / Centri congressuali</p>
e)	UT5 - Rurale	<p><b>UT5/0. - Cu nullo:</b>  1 -Abitazioni agricole  2 -Impianti e attrezzature per la produzione agricola  3 -Impianti zootecnici intensivi</p> <p><b>UT5/1. - (Cu B):</b>  1 -Strutture agrituristiche  2 -Impianti florovivaisti agricoli, nel caso di impianti con vendite al pubblico si applica il Cu come da UT2 calcolato in rapporto alla sola superficie di vendita.</p>

...omissis...

## 5.0 IL MERCATO ALBERGHIERO DELLA CITTA' DI VERONA

La città Verona è connotata da un turismo multiforme caratterizzato da un'offerta variegata di attività che hanno sul territorio comunale. Oltre ad essere rinomata città d'arte – da novembre del 2000 è stata riconosciuta Patrimonio mondiale Unesco –, è sede di eventi leisure, musicali e teatrali, che hanno come palcoscenico l'Arena. Si segnala anche la presenza di una significativa attività fieristica/congressuale che ha luogo alle porte della città; tra le esposizioni di maggior rilievo si citano Vinitaly e la Fiera dei Cavalli.

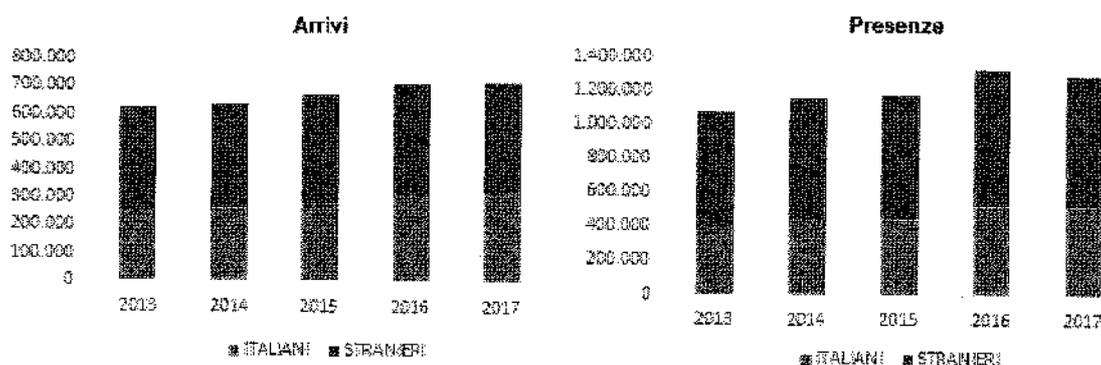
Verona è altresì base privilegiata per raggiungere le località turistiche posizionate nelle vicinanze, quali Mantova, Vicenza e alcune località del lago di Garda.

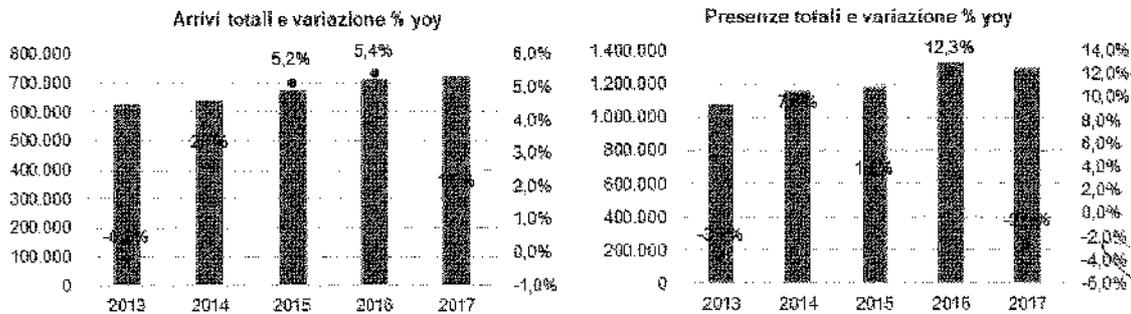
### Analisi della domanda: Arrivi e Presenze

Nel 2017 negli esercizi alberghieri del Comune di Verona gli arrivi complessivi sono stati 721.462 (+1,5% vs 2016) e le presenze 1.291.703 (-2,5% vs 2016).

Gli arrivi italiani hanno registrato +1,5% (320.615) e -1,6% delle presenze (521.021). La domanda straniera rappresenta il 55,5% degli arrivi e il 60% delle presenze, nel dettaglio gli arrivi sono stati 400.847 (+1,5%) e le presenze 770.682 (-3,2%).

La città di Verona assorbe il 26% degli arrivi e il 18% delle presenze dell'intera provincia.

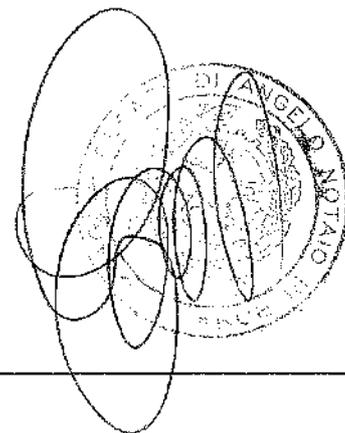
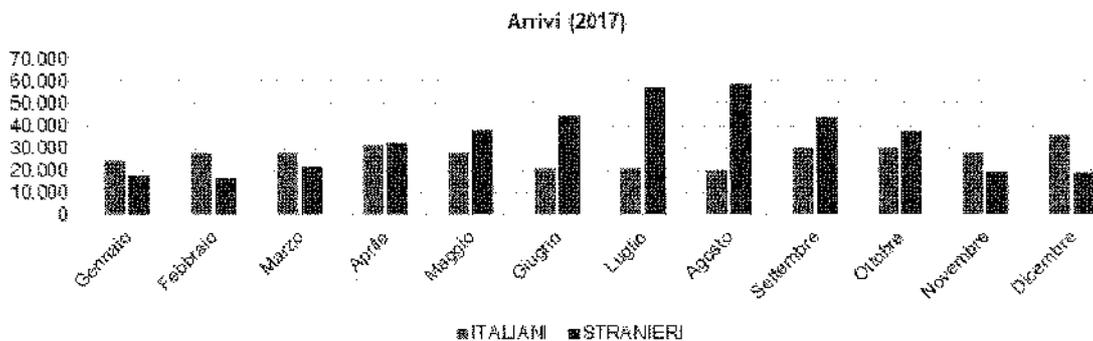


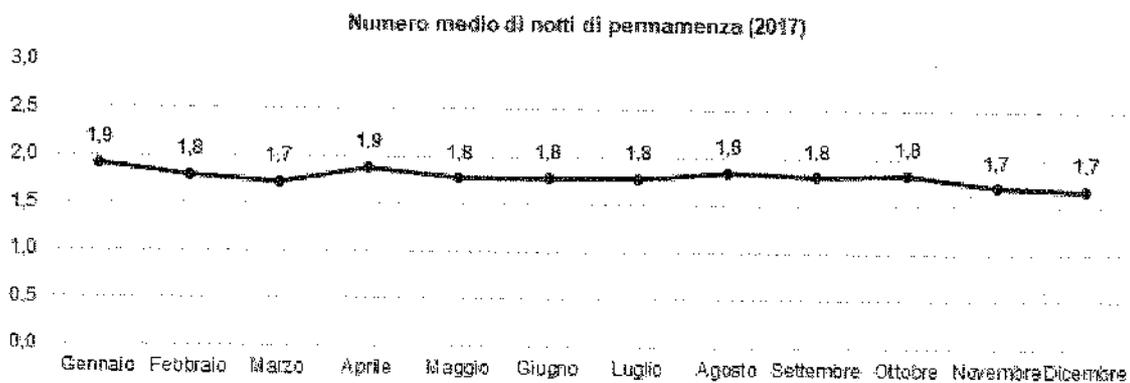
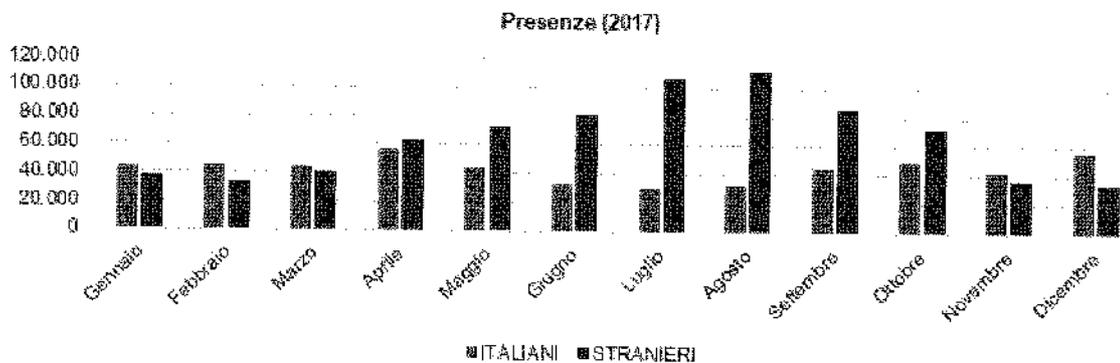


Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Regione del Veneto, Sistema Statistico Regionale

I flussi turistici che interessano le strutture ricettive alberghiere sono influenzati dalla componente stagionale, con differenze significative tra la componente italiana e quella straniera. I turisti stranieri dal mese di maggio sono in costante crescita sino al picco raggiunto nei mesi di luglio e agosto con arrivi pari a 57.000 unità e 110.000 presenze, per ciascun mese.

I turisti italiani tra maggio ed agosto registrano una flessione di arrivi e presenze, andamento antitetico a quello dei flussi stranieri; la performance migliore si raggiunge nel mese di aprile con circa 31.300 arrivi e 56.000 presenze, seguono i mesi di settembre e ottobre.





Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Regione del Veneto, Sistema Statistico Regionale

Nel corso dell'ultimo quinquennio si rileva una crescita costante degli arrivi, con un rallentamento del ritmo di crescita nel biennio 2016 / 2017. Rispetto al 2013 gli arrivi sono aumentati del 15,5% pari ad una crescita media annua del 3%; le presenze sono state interessate da un incremento del 20%.

Nel 2016 gli arrivi italiani hanno segnato +13% su base annua, a fronte di una stabilità della componente straniera; tale performance doppia il risultato conseguito nel 2015 sul 2014, anno anomalo dal punto di vista turistico in quanto influenzato dall'evento Expo.

Le presenze hanno registrato il picco massimo nel 2016, facendo registrare +17,8% per gli italiani e +9% per gli stranieri, vs 2015; nel 2017 si registra una battuta d'arresto, tuttavia i risultati sono di molto superiori alle performance pre 2016.

Comune di Verona Flussi alberghieri	2013	2014	2015	2016	2017
Arrivi	624.551	641.114	674.252	710.878	721.462
Presenze	1.076.887	1.158.683	1.180.217	1.325.425	1.291.703
N° medio di notti di permanenza	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Istat

Nel 2017 la maggior parte dei flussi turistici è stata intercettata da strutture alberghiere di categoria 4 e 5 stelle, pari al 60% degli arrivi e al 57% delle presenze; nel dettaglio gli arrivi italiani ammontano al 54% e quelli stranieri al 64%. In ordine di preferenza seguono i 3 stelle e le strutture di tipologia RTA con circa il 35% di arrivi e presenze.

Il numero medio di notti di permanenza nel 2017 si attesta a 1,8 notti, in lieve contrazione su base annua, sale a 2,2 notti nei RTA e nei 3 stelle.

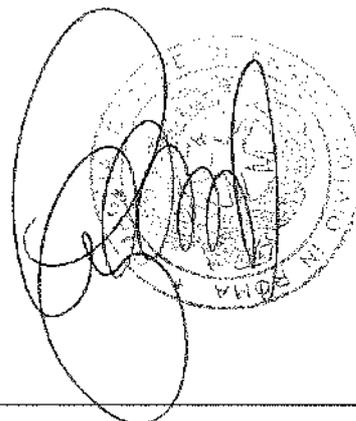
2017 Comune di Verona Flussi turistici per categoria*	ARRIVI		PRESENZE		TOTALE		N° medio notti di permanenza
	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri	Arrivi	Presenze	
5s / 4	172.873	255.883	260.138	479.766	428.757	739.903	1,7
3s / RTA	120.327	126.436	198.226	251.488	246.764	449.724	1,8
2s / 1s	27.414	18.527	62.657	39.419	45.942	102.076	2,2
<b>TOTALE</b>	<b>320.615</b>	<b>400.847</b>	<b>521.021</b>	<b>770.682</b>	<b>721.462</b>	<b>1.291.703</b>	<b>1,8</b>

\*stima – è stato considerando l'andamento annuale per tipo di esercizio riferito al Sistema Turistico Locale, STL 13 di Verona

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Regione del Veneto, Sistema Statistico Regionale

### Analisi dell'offerta

Nel 2017 le strutture ricettive alberghiere censite in Verona ammontano a 66, delle quali il 44% riguarda alberghi di categoria 3 stelle, seguono i 4 al 26%, i 2 stelle raggiungono il 18%. Le strutture 4 stelle rappresentano il 46% dell'offerta di posti letto, seguono a distanza i 3 stelle al 37%.



2017		
Comune di Verona Strutture alberghiere per categoria	Strutture n°	Letti n°
5L / 5	3	385
4s	17	2.829
3s	29	2.321
2s	12	543
1s	4	78
RTA	1	52
<b>TOTALE</b>	<b>66</b>	<b>6.208</b>

Fonte: elaborazioni R&D Dept. Duff & Phelps REAG su dati Istat

Nell'ultimo quinquennio l'offerta totale in termini di strutture ricettive è rimasta sostanzialmente stabile.

Su base annua si registra l'apertura di una struttura di categoria 4 stelle, con conseguente aumento del numero di posti letto di poco superiore a 140.

La città di Verona ospita il 10% delle strutture presenti sul territorio della provincia, pari al 14% dei posti letto.

Comune di Verona Strutture alberghiere	2013	2014	2015	2016	2017
Esercizi	66	65	65	65	66
Letti	5.985	5.981	6.004	6.067	6.208

Fonte: elaborazioni R&D Dept Duff & Phelps REAG su dati Istat

Rispetto al 2013 si osserva l'apertura di 3 strutture di categoria 3 stelle e la chiusura di 3 hotel di categoria 2 stelle e 1 a 1 stella.

Comune di Verona Strutture alberghiere per categoria	2013	2014	2015	2016	2017
5L / 5	3	3	3	3	3
4s	16	16	16	18	17
3s	26	27	28	29	29
2s	15	13	13	12	12
1s	5	5	4	4	4
RTA	1	1	1	1	1
<b>TOTALE</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>68</b>

Fonte: elaborazioni R&D Dept Duff & Phelps REAG su dati Istat

### Key Performance Indicators (KPIs)

I dati forniti da Italian Hotel Monitor di Trademark Italia<sup>1</sup> per l'anno 2017, relativi alle performance degli hotel di Verona, indicano un tasso di occupazione delle camere (TOC) pari al 62,5%; si rileva un delta positivo di 1,2 punti percentuali in ragione d'anno. In tabella viene riportato l'andamento del TOC e il prezzo medio di vendita a camera nel periodo 2012-2017. Si evidenzia che il TOC raggiunto nel 2017 è il risultato più alto conseguito nel periodo considerato. Dal 2012 al 2016 il prezzo medio di vendita per una camera di categoria 4 stelle ha registrato una flessione di 4,8 euro (delta); nel 2017 si registra un'inversione di tendenza, il prezzo medio applicato risulta essere pari a 96 euro, con un delta positivo pari a 1 euro su base annua.

<sup>1</sup> Il sondaggio mensile di Trademark Italia viene effettuato dal 2000 su un panel di oltre 550 manager di strutture ricettive a 3, 4 e 5 stelle ad apertura annuale nelle 39 città italiane più significative per movimento commerciale e d'affari.

Anno	TOC (%)	TOC Delta annuo	Prezzo medio di vendita €/camera 4*
2012	59,5%	-1,3	99,71
2013	58,9%	-0,6	97,82
2014	59,8%	0,9	98,39
2015	61,1%	1,3	94,38
2016	61,3%	0,2	94,92
2017	62,5%	1,2	95,91

\*importo comprensivo di IVA e piccola colazione

Fonte: elaborazioni R&D Dept Duff & Phelps REAG su dati Italian Hotel Monitor - Trademark Italia

## **6.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE LOCATIVA**

REAG a fini valutativi ha considerato il complesso immobiliare locato sulla base degli elementi del contratto di locazione che saranno stipulati tra "NOVA RE SIIQ S.p.A." (il Locatore) ed il Conduttore, come comunicati dal Cliente nel mese di novembre 2018 e di seguito dettagliati:

**Durata:** 18 + 9 anni

**Decorrenza:** data di valutazione – 30 novembre 2018

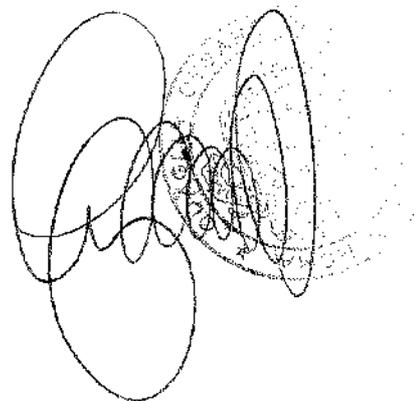
**Scadenza:** 1<sup>a</sup> - 29 novembre 2036 2<sup>a</sup> - 29 novembre 2045

**Canone di locazione:** Il canone annuale di locazione è pari al 18% del fatturato annuo della struttura alberghiera con un canone minimo garantito pari a Euro 450.000,00. A partire dal quarto anno il canone minimo garantito sarà soggetto ad aggiornamento in misura pari all'85% delle variazioni dell'indice ISTAT;

**Manutenzione dell'immobile:** Le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie sull'immobile, ad esclusione delle parti strutturali, saranno a carico del Conduttore;

**Assicurazione:** Il costo di assicurazione sull'immobile sarà a carico del Conduttore.

**Schema Earn out:** è previsto inoltre che qualora i risultati dei primi tre anni di gestione saranno migliori delle attese a decorrere dal quarto anno il canone minimo garantito previsto sarà aumentato in misura pari alla media del canone variabile che la struttura è riuscita ad esprimere nei tre anni. Di contro al conduttore/venditore sarà riconosciuto un earn out calcolato capitalizzando al 6% il delta sul canone variabile con un limite previsto pari a Euro 1.351.931,33.



---

## **7.0 CRITERI DI VALUTAZIONE**

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato al 30 novembre 2018 della Proprietà in oggetto, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita in blocco dell'immobile (non frazionata).

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato:

✓ **Metodo Reddituale dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow),**

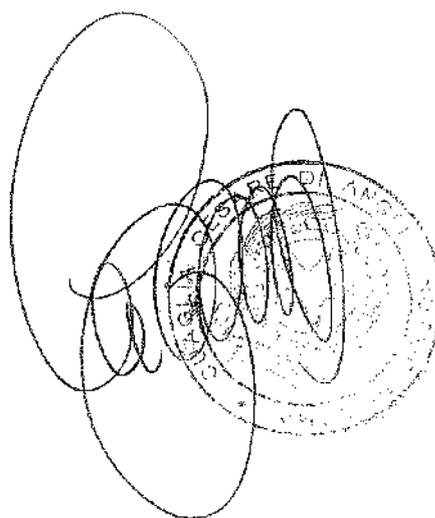
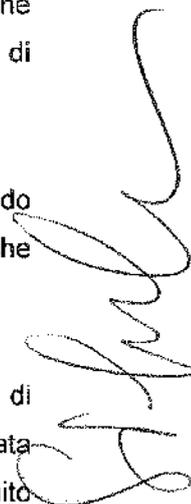
basato:

- a) *Sulla determinazione, per un periodo di "21" 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).*

REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di ottobre 2018 un sopralluogo sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da NOVA RE SIIQ S.p.A. (di seguito "Cliente"), altri dati (qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo della valutazione. La consistenza edilizia è stata dedotta dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificata;
- ha analizzato la performance storica 2017 e di pre-chiusura 2018 di Ricavi della struttura alberghiera forniti dal Cliente e ha utilizzato tali dati per la costruzione dei rapporti gestionali prospettici e per la verifica della sostenibilità del canone indicato dal Cliente;
- ha considerato gli elementi preliminari indicati dal Cliente relativi al contratto di locazione che sarà stipulato tra "NOVA RE SIIQ S.p.A." (il Locatore) ed il nuovo Conduttore della struttura alberghiera;

- 
- ha considerato su indicazione del Cliente lo schema di determinazione dell'eventuale Earn out che sarà riconosciuto al Conduttore/Venditore al quarto periodo di gestione qualora le performance gestionali sia superiori alle attese nei primi tre anni di gestione alberghiera;
  - ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'immobile;
  - in relazione al bene in oggetto, non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al Soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
  - non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla 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.



---

## **8.0 VALUTAZIONE**

Il Valore di Mercato del complesso immobiliare a destinazione alberghiera denominato "SHG HOTEL VERONA" è stato determinato con il "**Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati**" (DCF - Discounted Cash-Flow Analysis) presupponendo, su indicazione del Cliente, che sia locato sulla base dei termini contrattuali già in precedenza dettagliati (vedi Cap. 6 Analisi della Situazione Locativa).

La sostenibilità del canone di locazione fornito, è stata verificata sulla base di un Profit & Loss gestionale costruito considerando le performance storiche della struttura alberghiera fornite dal Cliente, le potenzialità in termini di ricavo delle attività svolte all'interno della struttura, i dati di mercato in termini di flussi del Comune di riferimento e i parametri desunti dall'analisi di altre strutture ricettive tenendo conto delle peculiarità del contesto geografico in cui la struttura si localizza.

Di seguito sono elencate le ipotesi assunte per le proiezioni di ogni singola attività gestionale esercitabile nel complesso alberghiero oggetto della valutazione:



- 
- Le proiezioni si basano su un periodo di apertura di 365 giorni annui in linea in linea con il track record, la politica gestionale della struttura ed i principali benchmark di riferimento;
  - Abbiamo considerato un'offerta ricettiva complessiva pari a 112 camere;
  - Considerati il trend del mercato turistico di riferimento e le performance storiche della struttura, stimiamo dal secondo anno un tasso occupazione pari all'83%;
  - Abbiamo stimato al primo anno di analisi, partendo dai dati storici forniti e sulla base delle analisi del mercato di riferimento, un Ricavo Medio per Camera (ADR) pari a Euro 72 con una crescita di tale dato in linea con l'inflazione programmata;
  - I ricavi camera sono stati stimati sulla base delle assunzioni relative a Tasso di Occupazione e Ricavo Medio Camera;
  - Si prevede che i ricavi derivanti dagli Altri dipartimenti (Ristorazione/Bar e Altri Reparti Operativi) rappresenteranno una quota significativa dei ricavi totali; si stimano complessivamente intorno al 25% dei ricavi complessivi, in linea con le previsioni del management;
  - Relativamente alla struttura dei costi diretti ed indiretti si ritiene che in linea con i dati gestionali storici e sulla base di quanto osservato da strutture comparabili, essi possano attestarsi complessivamente pari a circa il 58% dei ricavi complessivi;
  - Sulla base delle assunzioni sopra riportate il margine operativo lordo al terzo anno risulta pari a circa il 42% dei ricavi totali;
  - Abbiamo incluso nelle proiezioni:
    - i) degli accantonamenti per il Fondo FF&E per la sostituzione di arredi, mobilio e attrezzature calcolate nel 3% dei Ricavi totali in linea con il trend di mercato per un albergo con tale posizionamento;
    - ii) l'Assicurazione sull'immobile prevista a carico del Conduttore;
  - Sulla base delle assunzioni sopra riportate il Margine Operativo Lordo Rettificato (AGOP) al primo anno risulta pari a circa il 39% dei ricavi totali.

Il canone di locazione complessivo determinato nelle modalità in precedenza dettagliate, incide sul fatturato complessivo negli anni di analisi nella misura del 18% rilasciando una marginalità all'operatore (EBITDA) del 21% dal terzo periodo in linea con i parametri medi

---

di riferimento. Sulla base delle analisi condotte si ritiene il canone di locazione in essere, strutturato con una componente fissa ed una variabile, sostenibile dalla gestione alberghiera ed in linea con i parametri medi dei benchmark di riferimento.

\*\*\*\*

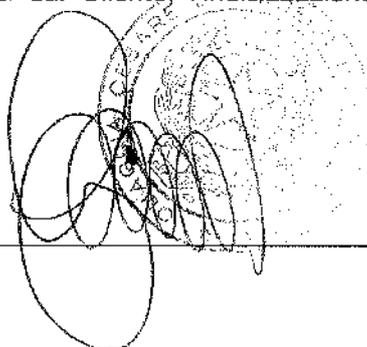
Il Canone Minimo Garantito al primo, secondo e terzo anno indicato nel Cash-Flow è pari a Euro 450.000,00. A titolo esemplificativo, al primo anno, il Canone Variabile (Integrazione al Canone Minimo Garantito), calcolato nelle modalità in precedenza dettagliate, è pari a Euro 119.820,00. Al quarto periodo, secondo le modalità di calcolo dell'eventuale aumento del canone minimo garantito in precedenza descritte ovvero legate alla performance della struttura nei primi tre anni, il canone minimo garantito sarà pari a Euro 602.818 e l'integrazione al Canone Minimo Garantito sarà pari a Euro 23.090.

Il Canone di Locazione lordo annuo di mercato è pari ad Euro 650.000,00.

L'ipotesi valutativa prevede che, alla prima scadenza del contratto (18° anno), la proprietà debba reperire sul mercato un nuovo conduttore considerando pertanto una percentuale annua variabile di sfitto.

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare, vista la particolare congiuntura economico/finanziaria, abbiamo considerato:

- aumento dei canoni di locazione contrattuali, in linea con l'inflazione programmata, ovvero un aumento dell'1,30% annuo per il primo periodo, dell'1,70% annuo per il secondo periodo e del 2,00% annuo per quelli successivi, in base ai parametri previsionali indicati per l'Area Euro dagli organi competenti (BCE);
- un andamento annuo dei canoni di mercato così computato, vista la particolare congiuntura economico/finanziaria: crescita nulla (0%) per il primo e secondo periodo di analisi; crescita media annua del 2% per i successivi periodi di analisi;
- Sulla base delle norme introdotte dalla Legge 27 febbraio 2009 n. 14 relative all'indicizzazione annua del canone dei contratti di locazione per immobili ad uso diverso da quello abitativo, nonché da quanto comunicatoci dal Cliente, l'indicizzazione del canone è stata così considerata:

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "S. CARLO VERONA" around its perimeter. The signature is written in a cursive, flowing style.

- o **Contratti in essere:** 85% dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
  - o **Contratti rinegoziati:** 100% dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (a seguito delle recenti disposizioni normative, per i contratti di locazione da stipularsi, si assume un nuovo parametro di indicizzazione pari al 100% della variazione ISTAT, ipotizzando che tale pratica divenga nel tempo una prassi).
- una percentuale per rischio sfitto e inesigibilità da applicare ai ricavi lordi potenziali in relazione alla situazione locativa ed alle caratteristiche di mercato della zona e variabile di periodo in periodo. Tale percentuale è pari all'1% per tutto il periodo di analisi ad esclusione dell'anno di rinegoziazione in cui è pari al 50% e i due anni seguenti al 3%.

Per il calcolo del Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) sono stati utilizzati parametri unitari, i quali fanno riferimento a fonti Istituzionali di settore come il "Prezziario delle Tipologie Edilizie", opportunamente riconsiderati e ricalibrati in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. IL CRN è stimato pari a circa € 9.700.000.

#### Costi (a carico della proprietà)

- **Spese d'amministrazione:** 1,50% dei ricavi lordi effettivi;
- **Riserve per manutenzioni straordinarie:** 0,30% del costo di ricostruzione a nuovo, aggiornate annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata (2%);
- **Assicurazione dell'immobile:** 0,05% del costo di ricostruzione a nuovo, aggiornata annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata;
- **Capex:** È stato previsto all'anno di rinegoziazione di sostenere costi per la ristrutturazione parziale dell'immobile, stimati in 3.000 Euro/camera.
- **Earn Out:** abbiamo inserito al quarto anno del dcf un earn out, che verrà riconosciuto al conduttore/venditore pari a Euro 1.351.931, determinato secondo lo schema fornito dal Cliente ed in precedenza dettagliato (vedi Cap 6 Analisi della Situazione Locativa);
- **Tasse di Proprietà:** fornite dal Cliente e pari ad € 68.768 annui. Tale importo è stato mantenuto costante per i primi tre periodi e successivamente indicizzato annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata (2%);

Abbiamo considerato che il potenziale acquirente detenga la proprietà per un periodo di 21 anni per poi rivenderla ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito teorico netto dell'ultimo anno ad un tasso (4,96%) determinato come differenza tra il tasso di attualizzazione (6,75%) ed il tasso di accrescimento annuo dei canoni di mercato (2%) pari all'inflazione programmata a regime come da parametri previsionali emessi dagli organi competenti BCE, aumentato di un risk out pari allo 0,30% e deducendo le spese di commercializzazione calcolate nel 2% del prezzo di vendita.

**Tasso di attualizzazione Canone Minimo Garantito**

REAG alla base del calcolo del tasso di attualizzazione ha considerato i seguenti "risk free" (novembre 2018):

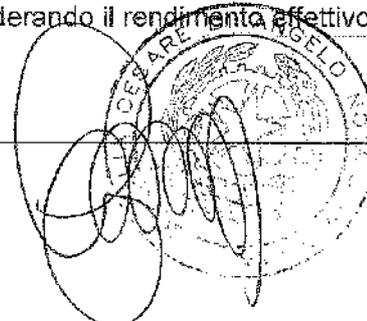
- BTP a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 2,332% (mezzi propri)
- EURIRS a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 0,991% (mezzi di terzi)

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto del 6,75%. Tale tasso di attualizzazione, adattato alle specifiche caratteristiche di ogni immobile in relazione alle dimensioni, all'ubicazione, alla durata del contratto di locazione, alla situazione urbanistica, tiene conto degli attuali tassi del mercato finanziario, delle prospettive inflazionistiche e delle attuali aspettative del mercato immobiliare.

La struttura finanziaria ipotizzata risulta composta dal 40% di mezzi propri ed il 60% mezzi di terzi.

Calcolo Tassi		Moneta Corrente	
	Ritorno	% Leva	Calcolo del tasso
Mezzi propri (Equity)	9,58%	40,00%	3,83%
Mezzi terzi (Debito)	4,86%	60,00%	2,92%
<b>Tasso per investimento</b>			<b>6,75%</b>
<b>Tasso per Investimento arrotondato</b>			<b>6,75%</b>

Il Buono del Tesoro Poliennale (BTP) decennale è assunto come proxy dei "Titoli di Stato ed Obbligazioni a 10 anni" il cui rendimento è calcolato considerando il rendimento effettivo



---

lordo (%) del BTP pubblicato nella Base Informativa Pubblica di Banca d'Italia (<http://infostat.bancaditalia.it>). I dati vengono pertanto rilevati giornalmente e sono elaborati come media mobile a 12 mesi. Per quanto riguarda l'Eurirs a 10 anni, la fonte utilizzata<sup>(1)</sup> è il sito [www.euribor.it](http://www.euribor.it). I dati vengono elaborati come medie mobili degli ultimi 12 mesi.

Il modello valutativo (DCF) tramite l'utilizzo del tasso di attualizzazione del 6,75% porta ad avere un rendimento lordo iniziale del 6,28% (GROSS CAP IN), un rendimento lordo in uscita del 6,00% (GROSS CAP OUT).

Tali parametri risultano coerenti con rendimenti riscontrati in operazioni similari registrate sul mercato e consentono una struttura del ritorno economico del debito (4,86%) e dell'equity (9,58%) adeguata al profilo rischio/rendimento dell'immobile in esame sia per il soggetto finanziatore sia per il soggetto investitore stante la struttura finanziaria che prevede un loan to value del 60%.

Le assunzioni sopra espresse e i parametri riportati sono frutto di analisi REAG condotte sul mercato immobiliare e sul mercato finanziario.

Non essendoci pubblicazioni ufficiali attendibili relative a rendimenti, ritorni su equity e debito, l'analisi è stata condotta tramite raffronto con operazioni similari e/o tramite indagini dirette presso investitori, finanziatori e operatori immobiliari qualificati. I risultati emersi dallo studio sono stati confrontati con i dati attesi e registrati sul mercato, tali verifiche hanno riguardato sia i rendimenti espressi nel DCF (nei diversi periodi) sia il valore di mercato totale e parametrico emerso dal modello stesso.

### **Tasso di attualizzazione Canone Variabile (Integrazione al Canone Minimo Garantito)**

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto del 7,50%.

---

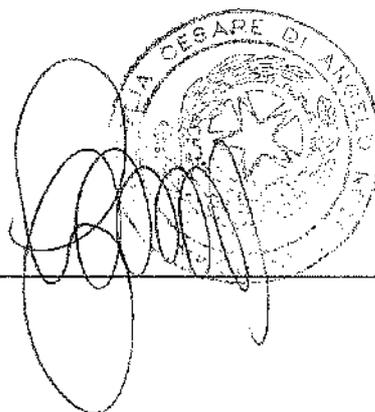
<sup>(1)</sup> La pubblicazione dell'Eurirs non avviene né nel sito ufficiale della European Banking Federation, né tramite un periodico o uno dei circuiti stampa utilizzati per l'informativa finanziaria (Reuters, Bloomberg, etc.).

Calcolo Tassi	Moneta Corrente		
	Ritorno	% Leva	Calcolo del tasso
Mezzi propri (Equity)	11,40%	40,00%	4,56%
Mezzi terzi (Debito)	4,86%	60,00%	2,92%
<b>Tasso per investimento</b>			<b>7,48%</b>
<b>Tasso per investimento arrotondato</b>			<b>7,50%</b>

*Handwritten signature*

**Allegato**

- Schema Valutazione.



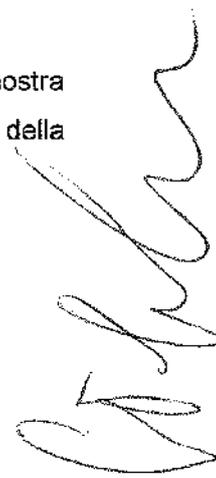
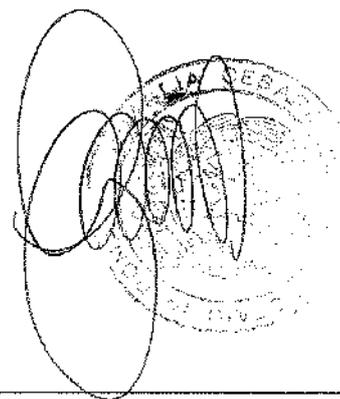


---

## **9.0 CONCLUSIONI**

In base all'indagine svolta sulla proprietà, ed a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, con riferimento alla data del 30 novembre 2018, il **Valore di Mercato** della Proprietà in oggetto sia ragionevolmente espresso come segue:

**€ 9.000.000,00**  
(Euro Nove milioni,00)

A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned on the right side of the page.

---

## **10.0 ELENCO DOCUMENTALE**

L'analisi condotta da REAG ha preso in considerazione i seguenti documenti forniti dal Cliente:

- Planimetrie dell'immobile;
- Consistenze edilizie dell'immobile;
- Consuntivo 2017 e pre-chiusura 2018 dei ricavi gestionali della struttura alberghiera;
- Piano economico gestionale previsionale 2019-2028;
- Elementi preliminari relativi al contratto di locazione che sarà stipulato tra "NOVA RE SIIQ S.p.A." (il Locatore) ed il Conduttore della struttura alberghiera;
- Schema calcolo eventuale Earn out da riconoscere al Conduttore/Venditore in relazione alle performance della struttura alberghiera;
- Tasse di Proprietà.

## 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 ha proceduto alla verifica delle aree e delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita.

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

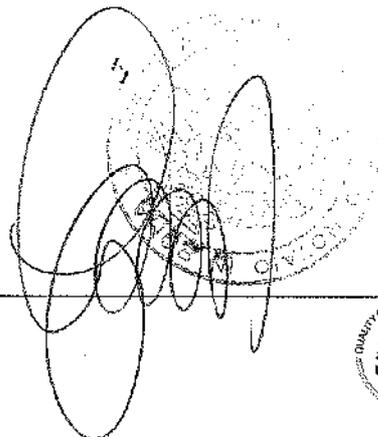
Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.

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.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "DUFF & PHELPS" and "REAL ESTATE ADVISORY GROUP" around the perimeter, with "REAG" in the center.

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.

In relazione agli immobili oggetto della Valutazione, REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni fornite dalla proprietà. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla Proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme 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.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla 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.

---

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 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.

#### **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**

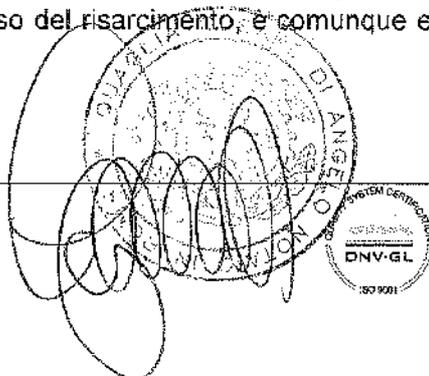
L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

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.

### **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.

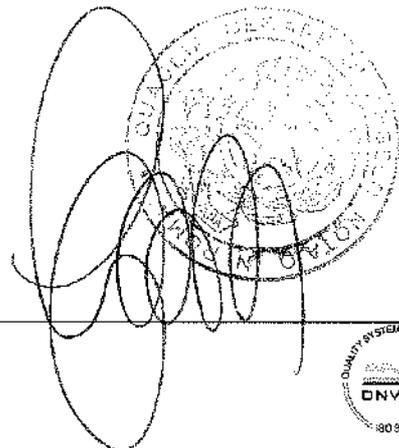
### **Standard professionali**

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 giudicare 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.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "QUALITY SYSTEM CERTIFICATION" around the top edge and "DNV-GL" in the center. The signature is written in a cursive, looping style.

## **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 paese; - 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@reag-dp.com](mailto:customercare@reag-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.

Il perito estimatore Duff & Phelps REAG S.p.A., in persona del Geometra Osvaldo Rigamonti nato a Torre de' Busi (LC), l'1 maggio 1951, residente a Calolziocorte (LC), Via alla Cà, 20, iscritto al collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecco al n° 307, Senior Director della Società Duff & Phelps REAG S.p.A. incaricata dalla Nova RE SIIQ S.p.A. per la determinazione del Valore di Mercato dei seguenti Complessi Immobiliari Alberghieri:

- "SHG Hotel Verona" ubicato in Verona (VR) Via Unità d'Italia, 346
- "SHG Hotel Vicenza" ubicato in Vicenza (VI) Viale Verona, 12
- "SHG Hotel Bologna" ubicato in Zola Predosa (BO) Via Risorgimento, 186

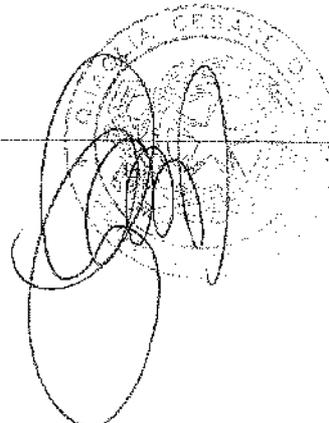
come da rapporto valutativo Pos. n° 21880.02 emesso il 3 dicembre 2018 attesta quanto segue:

**1. Attestazione ai fini dell'Aumento di Capitale in Natura per l'Albergo di Verona**

Il sottoscritto perito estimatore, in base al metodo di valutazione al quale si è ispirato nell'espletamento del presente incarico ed alle osservazioni sopra svolte, determina, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2343 *ter*, comma 2, lett. b) del codice civile, il valore della quota del 100% della proprietà del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Verona (VR), in via Unità d'Italia n. 346, località San Michele Extra, Strada Statale 11, alla data del 30 novembre 2018, in euro 9.000.000,00 e, tenuto conto che il previsto conferimento in natura ha ad oggetto la quota di proprietà pari al 46,352% di detto complesso immobiliare (mentre la restante quota del 53,648% sarà oggetto di compravendita a titolo oneroso),

**ATTESTA**

ai sensi del citato art. 2343 *ter*, comma 2, lett. b) del codice civile (i) che alla data del 30 novembre 2018 il valore della quota di proprietà pari al 46,352% di detto complesso immobiliare ammonta ad euro 4.171.680,00, e (ii) che tale valore è almeno pari, e anzi superiore, a quello ad esso attribuito ai fini della determinazione dell'aumento del capitale sociale della Nova Re SIIQ S.p.A., pari ad euro 3.476.396,92 (comprensivo di sovrapprezzo). La presente perizia verrà pubblicata nel rispetto della normativa, anche regolamentare, vigente, unitamente alla dichiarazione di indipendenza resa dal sottoscritto esperto indipendente.



**2. Attestazione ai fini dell'Aumento di Capitale in Natura per l'Albergo di Vicenza**

Il sottoscritto perito estimatore, in base al metodo di valutazione al quale si è ispirato nell'espletamento del presente incarico ed alle osservazioni sopra svolte, determina, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2343 *ter*, comma 2, lett. b) del codice civile, il valore della quota del 100% della proprietà del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Vicenza, alla via Verona, 12, alla data del 30 novembre 2018, in euro 8.800.000,00 e, tenuto conto che il previsto conferimento in natura ha ad oggetto la quota di proprietà pari al 46,352% di detto complesso immobiliare (mentre la restante quota del 53,648% sarà oggetto di compravendita a titolo oneroso),

**ATTESTA**

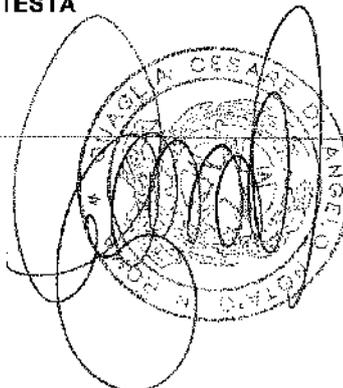
ai sensi del citato art. 2343 *ter*, comma 2, lett. b) del codice civile (i) che alla data del 30 novembre 2018 il valore della quota di proprietà pari al 46,352% di detto complesso immobiliare ammonta ad euro 4.078.976,00, e (ii) che tale valore è almeno pari, e anzi superiore, a quello ad esso attribuito ai fini della determinazione dell'aumento del capitale sociale della Nova Re SIQ S.p.A., pari ad euro 3.476.396,92 (comprensivo di sovrapprezzo).

La presente perizia verrà pubblicata nel rispetto della normativa, anche regolamentare, vigente, unitamente alla dichiarazione di indipendenza resa dal sottoscritto esperto indipendente.

**3. Attestazione ai fini dell'Aumento di Capitale in Natura per l'Albergo di Bologna**

Il sottoscritto perito estimatore, in base al metodo di valutazione al quale si è ispirato nell'espletamento del presente incarico ed alle osservazioni sopra svolte, determina, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2343 *ter*, comma 2, lett. b) del codice civile, il valore della quota del 100% della proprietà del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n.184/O, n. 186, n. 186/A, n. 184, alla data del 30 novembre 2018, in euro 9.000.000,00 e, tenuto conto che il previsto conferimento in natura ha ad oggetto la quota di proprietà pari al 46,352% di detto complesso immobiliare (mentre la restante quota del 53,648% sarà oggetto di compravendita a titolo oneroso),

**ATTESTA**



---

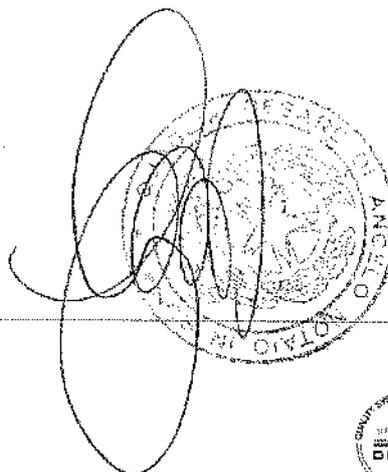
**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

ai sensi del citato art. 2343 *ter*, comma 2, lett. *b*) del codice civile (i) che alla data del 30 novembre 2018 il valore della quota di proprietà pari al 46,352% di detto complesso immobiliare ammonta ad euro 4.171.680,00, e (ii) che tale valore è almeno pari, e anzi superiore, a quello ad esso attribuito ai fini della determinazione dell'aumento del capitale sociale della Nova Re SIQ S.p.A., pari ad euro 3.847.212,08 (comprensivo di sovrapprezzo). La presente perizia verrà pubblicata nel rispetto della normativa, anche regolamentare, vigente, unitamente alla dichiarazione di indipendenza resa dal sottoscritto esperto indipendente.

Agrate Brianza (MB), 11 dicembre 2018

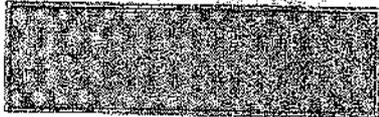
**Duff & Phelps REAG S.p.A.**

Oswaldo Rigamonti  
Senior Director



SCADE IL 01-05-2024

AT 0649729



IPZS s.p.a. OFFICINA CV - ROMA



*Handwritten signature*

Cognome ..... RIGAMONTI .....

Nome ..... OSVALDO .....

nato il ..... 01-05-1951 .....

(atto n. .... 11. .... P. .... 1. .... S. .... A. ....)

a ..... TORRE DE' BUSI ..... BS .....

Cittadinanza ..... ITALIANA .....

Residenza ..... CALOGNOCORTE ALTA .....

Via ..... VIA ALLA CALZOLAI .....

Stato civile ..... CONIUGATO .....

Professione ..... DIRETTORE DI AZIENDA .....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura ..... 1,70 .....

Capelli ..... GRIGI .....

Occhi ..... AZZURRI .....

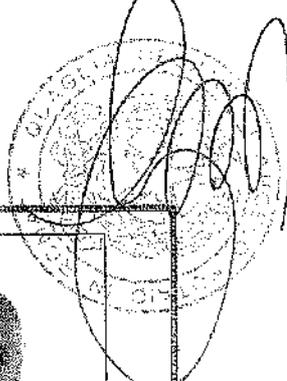
Segni particolari ..... N.N. ....



Firma del titolare ..... *[Signature]* .....

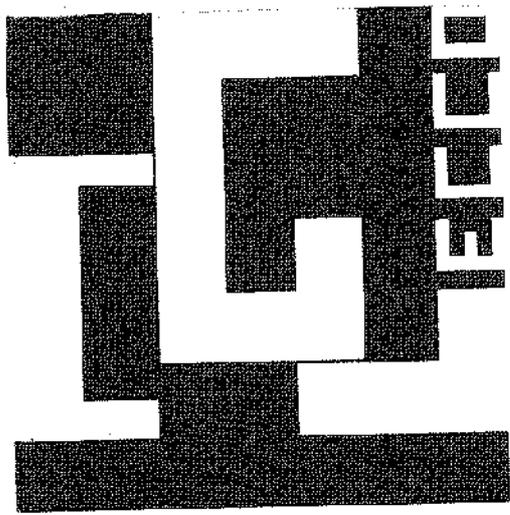
..... CALOGNOCORTE .....  
IL SINDACO

Impronta del dito indice sinistro





2013



*Handwritten signature*

**COLLEGIO PROVINCIALE  
GEOMETRI DI LECCO**



**RIGAMONZI**

Cognome

**OSVALDO**

Nome

**01/05/1951**

Data e luogo di nascita

**TORRE DE BUSI (BG)**

Residenza

**LECCO**

**C. Ferrario, 23**

Via

**RGM SLD 51E01 L2570**

C.F.

*Aldo Nicoussola*  
Il Presidente del Collegio

*Prima del Tribunale*

Rilasciata dal Collegio Provinciale Geometri di Lecco,  
il **02 GENNAIO 1995**

iscritto all'Albo Professionale al N. **307**

Collegio Geometri <b>1995</b> Provincia di Lecco	Collegio Geometri <b>1996</b> Provincia di Lecco	
Collegio Geometri <b>2001</b> Provincia di Lecco	Collegio Geometri <b>2002</b> Provincia di Lecco	Collegio Geometri <b>2003</b> Provincia di Lecco
Collegio Geometri <b>2004</b> Provincia di Lecco	Collegio Geometri <b>2005</b> Provincia di Lecco	Collegio Geometri <b>2006</b> Provincia di Lecco
Collegio Geometri <b>2007</b> Provincia di Lecco	Collegio Geometri <b>2008</b> Provincia di Lecco	
	Collegio Geometri <b>2011</b> Provincia di Lecco	Collegio Geometri Geometri Laureati <b>2012</b> Provincia di Lecco

**Allegato D del Rogito 1613**

**STATUTO**

**DELLA SOCIETA' PER AZIONI "NOVA RE SIIQ S.p.A." CON SEDE IN  
ROMA**

**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 **Roma**.

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 35.536.699,67 (trentacinquemilionicinquecentotrentaseimilaseicentonovantanove virgola sessantasette) diviso in n. 10.378.175 (diecimilioni trecentosettantottomilacentosettantacinque) 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.

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 seicentoseptantatré), 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 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 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 (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<sup>2</sup>, 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) 4 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) 5 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. In data 16 novembre 2017 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato che i n. 108.605.000 warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale per cassa deliberato in data 8 maggio 2017 potranno essere esercitati sino al decimo

giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, e precisamente durante i primi dieci giorni lavorativi bancari di ciascun mese, a decorrere dal mese di dicembre 2017 e sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso.

In data 27 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti, in sede straordinaria, ha deliberato di far luogo al raggruppamento delle azioni ordinarie secondo il rapporto di n. 1 azione ordinaria ogni n. 30 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di n. 26 (ventisei) azioni ordinarie ai soli fini di consentire la quadratura complessiva dell'operazione.

Conseguentemente, con riferimento all'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei warrant deliberato in data 8 maggio 2017 ("Aumento Warrant"), all'esito del raggruppamento azionario, i warrant attribuiranno il diritto di sottoscrivere una nuova azione ordinaria di compendio dell'Aumento Warrant ad un prezzo per ciascuna azione di compendio, comprensivo di sovrapprezzo, pari ad Euro 6,00, nel rapporto di una nuova azione di compendio per ogni n. 30 (trenta) warrant esercitati.

Il Consiglio di Amministrazione in data 27 dicembre 2018 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 e progressiva per ciascuna delle tre tranches, sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (diecimilionottocentomilacinque virgola novantadue) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinquemilioniquattrocentomiladue virgola novantasei), mediante l'emissione di massime n. 1.970.804 (un milione novecento settanta mila ottocento quattro) 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 5,48 (cinque virgola quarantotto) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74 (due virgola settantaquattro), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 30 (trenta) maggio 2019 (duemiladiciannove), 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 asset dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. a socio unico e riferita alla data del 30 novembre 2018, allegata al presente verbale:

(i) quota di proprietà indivisa in ragione del 46,352%

(quarantasei virgola trecentocinquantadue per cento) del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Verona (VR), in via Unità d'Italia n. 346, località San Michele Extra, Strada Statale 11 - Conferente Hotel alla Salute S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tremilioniquattrocentosettantaseimilatrecentonovantasei virgola novantadue), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);  
(ii) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% (quarantasei virgola trecentocinquantadue per cento) del complesso immobiliare destinato ad albergo, ristorante ed attività commerciali ubicato nel Comune di Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n.184/O, n. 186, n. 186/A, n. 184 - Conferente Alberghi Internazionali S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.847.212,08 (tremilioniotto-centoquarantasettemiladuecentododici virgola zero otto), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 702.046 (settecento duemila quarantasei);  
(iii) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% (quarantasei virgola trecentocinquantadue per cento) del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel comune di Vicenza, via Verona, 12 - Conferente Hotel alla Salute S.r.l. (o il diverso soggetto controllante, controllato da, o sottoposto a comune controllo con, Hotel alla Salute S.r.l., che dovrà acquisire la piena proprietà di detto complesso immobiliare in tempo utile per la realizzazione del conferimento) - valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tremilioniquattrocentosettantaseimilatrecentonovantasei virgola novantadue), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove).

#### **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 con-

vocata 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, cia-

scuna 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 Con-

siglio 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 normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.

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

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

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

F.to Stefano CERVONE

F.to Cesare QUAGLIA, Notaio

(IMPRONTA DEL SIGILLO)

La presente copia è conforme al suo originale e si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge a richiesta della parte interessata.

Roma, 27 dicembre 2018