

NOVA RE SIIQ S.P.A.

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

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

La presente relazione illustrativa viene redatta dal Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito anche la “**Società**” o l’“**Emittente**” o “**Nova Re**”) in osservanza degli artt. 2441 e 2443 del codice civile, degli artt. 70 e 72 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99 (c.d. “**Reg. Emittenti**”), come successivamente modificato e integrato, e nel rispetto di quanto previsto nell’Allegato 3A, schema 2, del Regolamento Emittenti, e costituisce un aggiornamento della relazione illustrativa approvata dal Consiglio di Amministrazione il 16 gennaio 2017.

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

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della proroga dell'attuazione dell'operazione di ricapitalizzazione deliberata in data 22 dicembre 2016 e previa revoca delle deliberazioni consiliari di aumento di capitale del 9 settembre 2016, intende esercitare parzialmente la delega assembleare, deliberando conseguentemente di aumentare il capitale sociale a pagamento come segue (gli “**Aumenti di Capitale**”):

(i) mediante conferimenti di beni in natura, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile, per n. 203.914.163 azioni ordinarie, ad un prezzo di Euro 0,2585 per azione, pari al corrispettivo OPA, comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925), e quindi sino ad un ammontare massimo di Euro 52.711.811,14 comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 26.355.905,57 (l'“**Aumento di Capitale in Natura**”);

(ii) in danaro, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile, per massime n. 200.000.000 azioni ordinarie, ad un prezzo di Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, e quindi sino ad un ammontare massimo di Euro 40.000.000,00 comprensivo di sovrapprezzo, di cui Euro 20.000.000,00 comprensivi di sovrapprezzo in via inscindibile, e in via scindibile per la restante parte, riservato alla sottoscrizione in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) 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 (l'“**Aumento di Capitale per Cassa**”).

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

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

(iv) prevedere l'attribuzione a favore di coloro che risulteranno titolari delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa al termine della data individuata dal Consiglio di Amministrazione in coerenza con l'esecuzione dell'Aumento di Capitale per Cassa (“**Data**

di Riferimento”), senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. “*bonus share*”) per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall’Aumento di Capitale per Cassa conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla Data di Riferimento; (b) di una ulteriore azione ordinaria (“*bonus share*”) per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall’Aumento di Capitale per Cassa conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 mesi dalla Data di Riferimento).

1. MOTIVAZIONI E DESTINAZIONE DEGLI AUMENTI DI CAPITALE.

Gli Aumenti di Capitale si inseriscono nel contesto e quale proseguimento delle attività avviate nel 2016 dal Consiglio di Amministrazione per il progetto di sviluppo della Società, in conformità con quanto previsto dal piano industriale, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 giugno 2016, come successivamente aggiornato (il “**Piano**”), il quale prevede – *inter alia* – il rilancio del *business* della Società mediante la creazione di un portafoglio immobiliare potenzialmente in grado di produrre una redditività annua significativa per gli investitori, grazie all’effetto dei flussi derivanti dai contratti di locazione degli immobili, nonché alla valorizzazione degli *asset* immobiliari in un orizzonte di medio-lungo periodo.

La strategia industriale alla base del Piano prevede l’ottimizzazione della redditività attuale e prospettica del portafoglio immobiliare attraverso, in particolare: la focalizzazione degli investimenti su immobili situati nelle principali città italiane, la diversificazione tipologica degli immobili in tre distinte categorie settoriali (direzionale/uso uffici, commerciale/*retail* e ricettivo/alberghiero), l’individuazione di conduttori per gli immobili a reddito tra soggetti ad alto *standing* creditizio e l’ottimizzazione della struttura finanziaria del portafoglio immobiliare. Più nel dettaglio, il Piano prevede il conferimento dei seguenti *asset* (c.d. “**Portafoglio Iniziale**”), al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017:

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

- il contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari - Via Dioguardi, 1, in essere tra il conferente Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL;
- il contratto di *leasing* relativo agli immobili siti in Milano (i) Via Spadari, 2 (ii) Via Cuneo, 2 e (iii) Corso San Gottardo, 29-31, in essere tra il conferente Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR e UL;
- gli immobili di proprietà di Saites S.r.l. (nel seguito anche “**Saites**”) siti in Roma - Via Zara, 28-30 e Bari – Lungomare Nazario Sauro; al riguardo si precisa che dal valore dei menzionati immobili occorre decurtare i debiti in linea capitale dei mutui bancari in essere alla data del 28 febbraio 2017, che saranno accollati a Nova Re.

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

- dapprima, in data 16 gennaio 2017, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti costituito al proprio interno (che si è espresso positivamente in merito all'interesse della Società e alla correttezza e convenienza delle relative condizioni), ha deliberato la sottoscrizione dell'accordo di investimento (l'“**Accordo di Investimento**”) con il quale Sorgente SGR, in qualità di gestore di alcuni fondi e Saites, hanno confermato l'impegno a sottoscrivere l'Aumento di Capitale in Natura che consentirà a Nova Re di acquisire senza indugio, nei tempi tecnici necessari, il Portafoglio Iniziale ai valori risultanti dalla perizia aggiornata al 31 dicembre 2016 dell'esperto indipendente Patrigest S.p.A. nominato da Nova Re *ex art. 2343-ter*, comma 2, lett. *b*) del codice civile;
- successivamente, in data 7 marzo 2017, previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, al fine del buon esito dell'operazione di ricapitalizzazione e tenuto conto della disponibilità manifestata dalle parti correlate Sorgente SGR (per conto dei fondi) e Saites, ha deliberato di acquisire una perizia *ex art. 2343-ter* del codice civile aggiornata alla data del 28 febbraio 2017 relativa al Portafoglio Iniziale, e conseguentemente ha deliberato di aggiornare l'Accordo di Investimento (l'“**Accordo di Investimento Aggiornato**”).

Come precisato nell'*addendum* al documento informativo pubblicato in data 14 marzo 2017 (disponibile presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it, al quale si rinvia per ogni ulteriore informazione), l'Accordo di Investimento Aggiornato prevede che il conferimento del Portafoglio Iniziale sarà realizzato al minor valore tra:

- da un lato, il valore lordo (c.d. “**GAV**”) di ciascun *asset* ricompreso nel Portafoglio Iniziale risultante dalle relazioni annuali di gestione al 31 dicembre 2016 dei fondi conferenti, al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017;
- dall’altro lato, il valore GAV di ciascun *asset* ricompreso nel Portafoglio Iniziale risultante dalla nuova perizia *ex art. 2343-ter* del codice civile riferita alla data del 28 febbraio 2017 resa da un esperto indipendente individuato da Nova Re, sempre al netto dei debiti in linea capitale esistenti alla data del 28 febbraio 2017.

Si rammenta che l’efficacia dell’Accordo di Investimento Aggiornato, sottoscritto in data 13 marzo 2017, è risolutivamente condizionata:

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

In data 16 marzo 2017 il Consiglio di Amministrazione, con l’ausilio del Comitato Indipendenti e previa verifica sul possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalla normativa vigente, nel rispetto della Procedura Esperti Indipendenti della Società, ha incaricato l’esperto REAG Real Estate Advisory Group S.p.A., società del gruppo Duff & Phelps (nel seguito “**REAG**”) di rendere la nuova perizia *ex art. 2343-ter* del codice civile sul Portafoglio Iniziale riferita alla data del 28 febbraio 2017. Si precisa che REAG (i) è stato individuato da Nova Re tra soggetti di primario *standing* che non hanno avuto particolari interessi rilevanti con il Gruppo Sorgente e/o con Nova Re, e (ii) risulta dotato dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza (anche in conformità con i Paragrafi 128 e ss. del documento “*ESMA update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive*” n. 2013/319, nonché con quanto previsto dall’art. 2343-ter, secondo comma, lett. *b*), del codice civile).

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

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

Al riguardo si precisa sin d'ora che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'Aumento di Capitale in Natura sarà sottoposta alla condizione sospensiva volontaria del raggiungimento entro il 28 agosto 2017 nell'Aumento di Capitale per Cassa di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento di Capitale per Cassa (pari ad Euro 20.000.000,00 comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'Aumento Capitale per Cassa.

Gli Aumenti di Capitale si inseriscono quindi nell'ambito delle attività avviate per il rilancio della gestione e per il mantenimento di condizioni di continuità aziendale a prescindere dal supporto finanziario ad oggi assicurato da Sorgente Group S.p.A..

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

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

Per una completa descrizione dell'andamento gestionale della Società si rinvia a quanto indicato (oltre che nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015 e nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2016) nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016, approvata dal Consiglio di Amministrazione del 16 marzo 2017.

La Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015, il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016, la Relazione degli Amministratori sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 31 maggio 2016 e la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno

2016 sono a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it. Con le medesime modalità verrà pubblicata entro il 6 aprile 2017 la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016.

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

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

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

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

Si rammenta che i versamenti effettuati nel contesto dell'operazione di ricapitalizzazione dal Socio Saites ammontano – alla data della presente relazione – ad un valore complessivo di Euro 700 mila a titolo di versamento soci in conto futuro aumento di capitale per cassa.

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

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

Nel corso del 2017 verrà portata a compimento una prima parte della complessiva operazione di ricapitalizzazione, che prevede, nel suo complesso, l'esecuzione, nel corso del

triennio 2017-2019, di aumenti di capitale a pagamento per un importo massimo pari a 400 milioni, sia per cassa (se del caso con esclusione del diritto di opzione), sia in natura, finalizzati prevalentemente all'acquisizione di *asset* da includersi nel portafoglio immobiliare.

3. RAGIONI DELL'ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE

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

L'Aumento di Capitale per Cassa (e il conseguente Aumento Warrant), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, del codice civile, consentirà prioritariamente – con la quota inscindibile pari ad Euro 20.000.000,00 – la copertura dei costi connessi all'operazione, degli impegni finanziari connessi alla gestione della Società e agli *asset* oggetto dell'Aumento di Capitale in Natura, il rimborso del debito finanziario relativo all'immobile di Roma, via Zara 28-30 e, unitamente alla cassa generata nell'arco del Piano, il pagamento dei dividendi; per la parte ulteriore alla quota inscindibile, l'Aumento di Capitale per Cassa è strumentale a conseguire (i) le eventuali risorse necessarie per l'acquisizione di immobili ulteriori rispetto al portafoglio iniziale e (ii) il rispetto dei requisiti stabiliti dalla normativa SIIQ, in particolare del requisito del controllo.

Gli Aumenti di Capitale costituiscono pertanto un elemento imprescindibile per consentire nel medio-lungo periodo l'operatività della Società in una prospettiva di continuità aziendale a prescindere dal supporto finanziario ad oggi assicurato da Sorgente Group S.p.A., in coerenza con gli obiettivi di rilancio della Società previsti dal Piano.

4. CONSORZI DI GARANZIA E/O COLLOCAMENTO

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

5. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE

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

Sia il prezzo di emissione nel contesto dell'Aumento in Natura (Euro 0,2585), sia il prezzo di emissione nell'Aumento di Capitale per Cassa e nell'Aumento Warrant (Euro 0,20), sono stati determinati prendendo come riferimento la valorizzazione della Società individuata in una transazione tra soggetti non correlati e indipendenti tra loro (Aedes SIIQ S.p.A. e Sorgente SGR) nel mese di dicembre 2015, con la precisazione che il prezzo definitivo di offerta delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa (e correlativamente dell'Aumento Warrant) è stato individuato applicando uno sconto del 22,63% rispetto al prezzo OPA, in linea con l'attuale contesto del mercato (nel quale gli investitori si rendono disponibili ad effettuate iniezioni di nuova finanza previo ottenimento di sconti significativi rispetto al NAV).

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

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

(ii) sia stabilita l'attribuzione a favore di coloro che risulteranno titolari delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa al termine della Data di Riferimento, senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "*bonus share*") per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla Data di Riferimento; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("*bonus share*") per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 mesi dalla Data di Riferimento).

Va considerato che: (i) l'assegnazione dei *warrant* consente di beneficiare dell'eventuale maggior valore di borsa che i titoli della Società potranno registrare rispetto al prezzo di esercizio come oggi determinato; (ii) l'attribuzione delle *bonus share* consente alla

Società di garantire una ulteriore componente economica premiale ai beneficiari dell’Aumento di Capitale per Cassa, a fronte della loro “fidelizzazione”.

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

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

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

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

(iii) della situazione economico patrimoniale al 31 maggio 2016 approvata dall’Assemblea del 25 luglio 2016, che evidenzia una perdita di periodo pari a Euro 207.136,00 e un patrimonio netto al 31 maggio 2016 ridotto ad Euro 173.558,00;

(iv) della situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2016 risultante dalla Relazione finanziaria semestrale approvata in data 3 agosto 2016 dal Consiglio di Amministrazione, che evidenzia una perdita di periodo pari a Euro 304.350,00 e un patrimonio netto ridotto ad Euro 68.189,00 (pari ad un valore di patrimonio netto per azione di Euro 0,01), trovandosi la Società pertanto nella fattispecie richiamata dall’art. 2446 del codice civile;

(v) della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016 approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2017, dalla quale risulta un patrimonio netto, comprensivo della perdita del periodo di Euro 718 migliaia, pari ad Euro 258 migliaia al 31 dicembre 2016 rispetto a 381 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015;

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

(vii) del corrispettivo unitario, determinato nel rispetto del principio stabilito dall’articolo 106, comma 2 del D. Lgs. 58/98 (nel seguito “TUF”), offerto dal Fondo Tintoretto – Comparto Akroterion, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR, nel contesto dell’offerta pubblica di acquisto per ciascuna azione portata in adesione ed

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

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

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

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

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

Dall'analisi di cui sopra emerge un valore per azione derivante dalla media ponderata dei corsi di Borsa degli ultimi tre mesi pari a Euro 0,275 e degli ultimi sei mesi pari a Euro 0,270. Va osservato come il valore di Borsa debba essere considerato scarsamente rappresentativo della valorizzazione dell'Emittente ai fini della presente relazione, dal momento che, ad avviso del Consiglio di Amministrazione, è influenzato dal ridotto livello di flottante e dalla conseguente ridotta liquidità del titolo.

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

Alla data della presente relazione è previsto che l'Aumento di Capitale in Natura – in conformità con quanto stabilito dall'Accordo di Investimento Aggiornato – verrà liberato

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

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

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

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

cod	Comune	Indirizzo	Società / Fondo conferente	Natura giuridica	Valore GAV al 28/02/2017 esperto REAG €	Valore GAV al 31/12/16 Fondi conferenti €	Δ %	Valore GAV di conferimento €	Debito residuo al 28/02/2017 (€)	Società di leasing / Banca	Net Asset value ai fini del conferimento (€)
1	BARI	LUNGOMARE N. SAURO	SAITES S.r.l.	Piena Proprietà	22.200.000,00	24.000.000,00	-7,50%	22.200.000,00	16.959.200,00	Banca Popolare di Bari	5.240.800,00
2	BARI	VIA DIOGUARDI	Fondo Donatello Comparto Puglia Due	Leasing immobiliare	16.200.000,00	17.600.000,00	-7,95%	16.200.000,00	7.122.899,87	Unicredit Leasing	9.077.100,13
3	MILANO	CORSO SAN GOTTARDO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola		17.700.000,00	16.600.000,00	6,63%				
4	MILANO	VIA CUNEO	Fondo Tiziano Comparto San Nicola	Leasing immobiliare	24.200.000,00	24.500.000,00	-1,22%	76.400.000,00	55.820.169,31	Unicredit Leasing	20.579.830,69
5	MILANO	VIA SPADARI	Fondo Tiziano Comparto San Nicola		37.200.000,00	35.600.000,00	4,49%				
6	MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	Leasing immobiliare	28.100.000,00	24.800.000,00	13,31%	24.800.000,00	14.791.605,51	Unicredit Leasing	10.008.394,49
7	ROMA	VIA ZARA	SAITES S.r.l.	Piena Proprietà	10.800.000,00	10.600.000,00	1,89%	10.600.000,00	4.320.000,00	Intesa San Paolo	6.280.000,00
8	MILANO	VIA PISANI	Fondo Donatello Comparto Tulipano	Cash Collateral	1.525.686,86	1.525.686,86	0,00%	1.525.686,86		Banca Popolare di Vicenza	1.525.686,86
Totale					€ 157.925.686,86	155.225.686,86	1,74%	151.725.686,86	99.013.874,69		52.711.812,17

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

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

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

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

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

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

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

	Prezzo*	NAV per azione*	P/NAV*	Discount to NAV 2016
		2016	2016	
Aedes SHQ S.p.A.	0,418	0,930	0,449	-55%
Beni Stabili S.p.A.	0,588	0,848	0,693	-31%
IGD SHQ S.p.A.	0,804	1,370	0,587	-41%
Coima RES S.p.A SHQ	7,200	10,060	0,716	-28%
Media				-39%

	Prezzo*	NNNAV per azione*	P/NNNAV*	Discount to NAV 2016
		2016	2016	
Aedes SHQ S.p.A.	0,418	0,930	0,449	-55%
Beni Stabili S.p.A.	0,588	0,809 **	0,727	-27%
IGD SHQ S.p.A.	0,804	1,290	0,623	-38%
Coima RES S.p.A SHQ	7,200	9,990	0,721	-28%
Media				-37%

* P/NAV (P/NNNAV) è calcolato come rapporto tra il prezzo di mercato e il NAV (NNNAV) per azione. I prezzi di mercato (fonte FactSet) sono stati determinati alla data del 20 marzo 2017. I Net Asset Value (Triple Net Asset Value) delle società comparabili sono riferiti al 31 dicembre 2016, ad eccezione di Aedes SHQ il cui NAV (NNNAV) è riferito al 30 giugno 2016 (fonte relazioni societarie).

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

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

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

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

* * *

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

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

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

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

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

Per ogni dettaglio in merito si fa rinvio al documento informativo approvato in data odierna e che verrà pubblicato entro i termini di legge, nonché ai documenti informativi sull'operazione già disponibili presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

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

È previsto che l'Aumento di Capitale in Natura venga eseguito entro il 28 agosto 2017, mentre la sottoscrizione delle nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa debba essere effettuata entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018.

Al riguardo si precisa che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'Aumento di Capitale in Natura sarà sottoposta alla condizione sospensiva volontaria del raggiungimento entro il 28 agosto 2017 nell'Aumento di Capitale per Cassa di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'Aumento di Capitale per Cassa, pari ad Euro 20.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'Aumento Capitale per Cassa.

Per completezza, e fermo restando che, con riferimento al conferimento delle posizioni contrattuali di utilizzatore dei contratti di *leasing*, dovrà essere acquisito il consenso di UL, si precisa che:

- (i) la sottoscrizione delle azioni ordinarie relative ai conferimenti immobiliari da parte di Saites (immobili di Roma, Via Zara e di Bari, Lungomare N. Sauro) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato sull'immobile soggetto al vincolo di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 di Bari, Lungomare N. Sauro nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del citato Decreto;
- (ii) i conferimenti in natura avranno efficacia decorso il termine di cui all'art. 2443, comma 4 del codice civile, pari a 30 giorni dall'iscrizione nel registro delle imprese delle deliberazioni consiliari di aumento di capitale, senza che sia intervenuto l'esercizio del diritto attribuito dalla menzionata norma.

Come detto, le nuove azioni ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale in Natura saranno riservate alla sottoscrizione dei seguenti soggetti, parti correlate della Società, con i quali la Società ha concluso l'Accordo di Investimento Aggiornato sopra menzionato (per la descrizione del quale si rinvia all'*addendum* al documento informativo disponibile sin dal 14 marzo 2017 presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it e sul sito internet della Società all'indirizzo www.novare.it):

- (a) Fondo Donatello – Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR, con riferimento al contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 e al collegato credito relativo al saldo attivo del conto corrente vincolato oggetto di

pegno a favore di UL a garanzia delle obbligazioni derivanti dal menzionato contratto di *leasing*;

(b) Saites, con riferimento agli immobili siti in Roma, Via Zara n. 28-30 (e relativi oneri finanziari in linea capitale) e in Bari, Lungomare N. Sauro (e relativi oneri finanziari in linea capitale);

(c) Fondo Donatello – Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR, con riferimento al contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1;

(d) Fondo Tiziano – Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR, con riferimento al contratto di *leasing* relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31.

Con riguardo all'Aumento di Capitale per Cassa, si precisa che il Socio Saites si è impegnato, tra l'altro, a partecipare all'intervento di ricapitalizzazione per cassa, sottoscrivendo un importo complessivo di un milione di euro (tra capitale e sovrapprezzo). Alla data della presente relazione Saites ha anticipato l'importo complessivo di Euro 700.000,00 a titolo di versamento soci in conto futuro aumento di capitale per cassa.

7. DATA DI GODIMENTO DELLE AZIONI

Le azioni ordinarie di nuova emissione oggetto degli Aumenti di Capitale avranno godimento regolare e attribuiranno ai loro possessori pari diritti rispetto alle azioni ordinarie in circolazione di Nova Re, con la precisazione che le azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale per Cassa attribuiranno, come detto, il diritto di ricevere gratuitamente i *warrant* e di ottenere, senza ulteriori pagamenti, le *bonus share*.

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

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

Gli Aumenti di Capitale comporteranno per gli Azionisti non destinatari degli stessi un effetto diluitivo sulle proprie partecipazioni fino ad un massimo del 96,77% (95,75% considerando, per l'Aumento di Capitale per Cassa, solo la parte inscindibile).

L'eventuale esercizio integrale dei *warrant* e delle *bonus share* da parte dei beneficiari dell'Aumento di Capitale per Cassa comporterà una ulteriore dilazione delle partecipazioni detenute dagli Azionisti non destinatari fino ad un massimo del 97,95%.

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

Pro-forma effetti operazione di capitale		
€/000	Posizione Finanziaria Netta	Patrimonio Netto
Valore al 31.12.2016	153	257
(i) Aumento di Capitale in Natura	-97.488	52.712
Valore Post Aumento di Capitale in Natura (i)	-97.335	52.969
(ii) Aumento di Capitale per Cassa (quota inscindibile)	20.000	20.000
Valore Post Aumento di Capitale per Cassa (quota inscindibile) (i)+(ii)	-77.335	72.969
(iii) Aumento di Capitale per Cassa (quota scindibile)	20.000	20.000
Valore Post Aumento di Capitale per Cassa (quota scindibile) (i)+(ii)+(iii)	-57.335	92.969
(iv) Aumento di Capitale per Cassa - Esercizio integrale dei Warrant (1)	40.000	40.000
Valore Post Esercizio integrale dei Warrant (quota scindibile) (i)+(ii)+(iii)+(iv)	-17.335	132.969

(1) Importo massimo

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

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

Il conferimento dei contratti di *leasing*, in dipendenza dell'operazione societaria di aumento di capitale sociale sconta l'Iva al 22% su base imponibile costituita dalla differenza fra il valore dell'*asset* ed il debito residuo sul contratto di *leasing*. L'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di Euro 200,00 (RM n. 55898/2014).

Tuttavia, in considerazione del fatto che la Società ha già esercitato l'opzione per il Regime SIIQ (7 settembre 2016), trattandosi di conferimenti effettuati da fondi immobiliari ed aventi ad oggetto un diritto di godimento (RM 389/E/2008), su una pluralità di immobili prevalentemente locati, al conferimento dei predetti contratti di *leasing* si rende applicabile il

beneficio di cui all'art. 1 comma 140-ter della Legge 296/2006¹, con conseguente esclusione da Iva ed imposte di registro in misura fissa.

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

Tuttavia, in considerazione del fatto che la Società ha già esercitato l'opzione per il Regime SIIQ (7 settembre 2016), trattandosi di conferimento di una "pluralità di immobili prevalentemente locati", al conferimento dei predetti immobili si rende applicabile il comma 138 della Legge n. 296/2006¹, con conseguente esclusione da Iva ed imposta di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa. Qualora, al momento dell'atto, non ricorresse la condizione di "pluralità di immobili prevalentemente locati", sarebbe in ogni caso applicabile il comma 139 della Legge n. 296/2006 per cui, fermo restando l'Iva al 22% e l'imposta fissa di registro (Euro 200,00), le imposte ipotecarie e catastali verrebbero ridotte alla metà e quindi complessivamente al 2%. Peraltro, come più di recente chiarito dalla circolare n. 32/E/2015 (e già nella circolare n. 8/E/2008), nell'ipotesi in cui l'accesso al Regime SIIQ non si verificasse nel periodo di imposta per il quale si è esercitata l'opzione, i conferimenti che avessero fruito dei benefici della normativa SIIQ sconterebbero le imposte nei modi ordinari "in sede di revisione ex post della tassazione".

Quanto sopra riferito, considerati i valori di conferimento degli *asset* immobiliari, il "carico fiscale" stimabile ai fini delle imposte indirette è schematicamente rappresentabile come segue:

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

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

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

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

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

Oggetto conferimento per aumento c.s.	Valore Asset	Debito residuo (al 28.02.2017) (3)	Valore conferimento (3)	Regime ordinario		Regime speciale SIIQ	
				Iva (1)		Iva	No/
Immobile Bari Lungomare Nazario Sauro	22.200.000	16.959.200	5.240.800	Iva (1)	4.884.000	Iva	No/4.884.000(2)
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
				Ipo/catastali	888.000	Ipo/catastali	Fisse/444.000 (2)
Immobile Roma Via Zara	10.600.000	4.320.000	6.280.000	Iva (1)	2.332.000	Iva	No/2.332.000(2)
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
				Ipo/catastali	424.000	Ipo/catastali	Fisse/212.000 (2)
Contratto leasing Milano Via Pisani	24.800.000	14.791.606	10.008.394	Iva	2.201.847	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto leasing Bari Via Dioguardi	16.200.000	7.122.900	9.077.100	Iva	1.996.962	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto leasing Milano Via Spadari	35.600.000	26.010.445	9.589.555	Iva	2.109.702	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto leasing Milano Via Cuneo	24.200.000	17.681.258	6.518.742	Iva	1.434.123	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)
Contratto leasing Milano Corso San Gottardo	16.600.000	12.128.466	4.471.534	Iva	983.737	Iva	No
				Registro	200 (fissa)	Registro	200 (fissa)

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

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

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

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

Sulla base delle informazioni a disposizione della Società alla data della presente relazione, ad esito dell'integrale esecuzione degli Aumenti di Capitale, gli Azionisti rilevanti di Nova Re ai sensi di legge sarebbero quelli rappresentati nelle tabelle seguenti:

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

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Investitori*	195.000.000	46,72%	95.000.000	29,93%
Sorgente SGR - Fondo Tiziano Comparto San Nicola**	79.612.497	19,07%	79.612.497	25,08%
Saites S.r.l.	49.567.890	11,87%	49.567.890	15,62%
Sorgente SGR - Fondo Donatello Comparto Tulipano**	44.619.269	10,69%	44.619.269	14,06%

Sorgente SGR -Fondo Donatello Comparto Puglia Due**	35.114.507	8,41%	35.114.507	11,06%
TOTALE	403.914.163	96,77%	303.914.163	95,75%

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

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

Azionisti rilevanti	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Sorgente Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in qualità di gestore dotato di discrezionalità e indipendenza del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, del Fondo Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due e del Fondo Tiziano Comparto San Nicola *	170.791.830	40,92%	170.791.830	53,81%
Saites S.r.l.	49.567.890	11,87%	49.567.890	15,62%
Altri investitori	197.054.443	47,21%	97.054.443	30,58%
Totale	417.414.163	100,00%	317.414.163	100,00%

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

Ad esito dell'integrale esecuzione degli Aumenti di Capitale, dell'Aumento Warrant e dell'attribuzione integrale delle *bonus share*, gli Azionisti rilevanti di Nova Re ai sensi di legge sarebbero quelli rappresentati nelle tabelle seguenti:

Azionisti rilevanti (quota > 5%)	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Investitori *	429.000.000	65,26%	209.000.000	47,78%
Sorgente SGR - Fondo Tiziano Comparto San Nicola**	79.612.497	12,11%	79.612.497	18,20%
Saites S.r.l.	55.567.890	8,45%	55.567.890	12,70%
Sorgente SGR - Fondo Donatello Comparto Tulipano**	44.619.269	6,79%	44.619.269	10,20%
Sorgente SGR - Fondo Donatello Comparto Puglia Due**	35.114.507	5,34%	35.114.507	8,03%
TOTALE	643.914.163	97,95%	423.914.163	96,91%

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

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

Azionisti rilevanti	Sottoscrizione integrale Aumento Capitale per Cassa		Sottoscrizione Aumento Capitale per Cassa - quota inscindibile	
	N° azioni	% di possesso	N° azioni	% di possesso
Sorgente Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in qualità di gestore dotato di discrezionalità e indipendenza del Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, del Fondo Donatello Comparto Tulipano e Comparto	170.791.830	25,98%	170.791.830	39,05%

Puglia Due e del Fondo Tiziano Comparto San Nicola *

Saites S.r.l.	55.567.890	8,45%	55.567.890	12,70%
Altri investitori	431.054.443	65,57%	211.054.443	48,25%
Totale	657.414.163	100,00%	437.414.163	100,00%

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

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

11. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE – PARERE DI CONGRUITÀ

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

12. MODIFICA DELLO STATUTO SOCIALE

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

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

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>ART. 5 – Capitale sociale</p> <p>Il capitale sociale è determinato in euro 380.694,00 (trecentottantamila seicento novantaquattro) diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentomila) azioni senza valore nominale.</p>	<p>ART. 5 – Capitale sociale</p> <p>Il capitale sociale è determinato in euro 380.694,00 (trecentottantamila seicento novantaquattro) diviso in n. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentomila) azioni senza valore nominale.</p>

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

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola <i>tranche</i>, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola <i>tranche</i>, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di <i>warrant</i>, modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali <i>warrant</i>) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesto, necessario o anche solo opportuno; (iii) per provvedere alle pubblicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e per apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.</p> <p>Il Consiglio di Amministrazione in data 9 settembre 2016 ha deliberato di dare parziale esecuzione alla</p>	<p>L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola <i>tranche</i>, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola <i>tranche</i>, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di <i>warrant</i>, modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali <i>warrant</i>) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesto, necessario o anche solo opportuno; (iii) per provvedere alle pubblicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e per apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.</p> <p>Il Consiglio di Amministrazione in data [●] 2017 ha deliberato di dare parziale esecuzione alla</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria in data 25 luglio 2016 e per l'effetto di:</p> <p>1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro 55.627.694,00 (cinquantacinquemilioneicentoventisettemilaseicentonovantaquattro virgola zerozero) (comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 27.813.847,00 ventisettemilioniottocentotredicimilaottocentoquarantasette virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 215.194.175 (duecentoquinidicimilioneicentonovantaquattromilacentosettanta cinque) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,2585 (zero virgola duemilacinquecentoottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi entro il termine ultimo del 31 dicembre 2016, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 c.c. mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti elementi patrimoniali dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Patrigest S.p.A. e riferita alla data del 30 (trenta) giugno 2016, allegata al presente verbale:</p> <p>(a) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani</p>	<p>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 52.711.811,14 (cinquantaduemilioni settecentoundicimila ottocentoundici virgola quattordici) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 26.355.905,57 (ventiseimilioni trecentocinquantacinquemila novecentocinque virgola cinquantasette), mediante l'emissione di massime n. 203.914.163 (duecentotremilioni novecentoquattordicimilacentosessantatrè) 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 <i>ter</i>, 2343 <i>quater</i> e 2443 del codice civile - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti elementi patrimoniali dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente REAG Real Estate</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>n. 19 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 11.382.629 - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 44.033.381;</p> <p>(b) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 9.877.052 - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.209.099;</p> <p>(c) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 - Conferente Fondo Tiziano - Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 18.177.613 - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 70.319.586;</p> <p>(d) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 10.740.000,00, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zerozero) alla data del giorno 11 luglio 2016 di cui la Conferente è debitrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di mutuo con sottoscrizioni autenticate dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data</p>	<p>Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017:</p> <p>(a) posizione di utilizzatore del contratto di <i>leasing</i> relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioni ottomila trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatrè);</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>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>11 luglio 2016 n. 739/538 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 13 luglio 2016 al numero 20156 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re S.p.A., sono pari a n. 24.139.265;</p> <p>(e) immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro - Conferente Saites S.r.l. - valore del bene oggetto di conferimento risultante dalla perizia pari ad Euro 27.030.000,00, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad euro 17.079.600,00 alla data del 30 giugno 2016 di cui la Conferente è debitrice nei confronti della Banca Popolare di Bari S.c.p.a. in forza di mutuo ricevuto dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 29 dicembre 2015 n. 475/375 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 30 dicembre 2015 al numero 34734 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re S.p.A., sono pari a n. 38.492.843;</p>	<p>(c) posizione di utilizzatore del contratto di <i>leasing</i> relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (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 <i>leasing</i> relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 - Conferente Fondo Tiziano - Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilioni cinquecentosettantanovemila ottocentotrenta virgola sessantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497 (settantanovemilioni seicentododicimila quattrocentonovantasette);</p> <p>(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.00,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>2) di prendere atto che la sottoscrizione delle azioni ordinarie di cui al punto 1) lett. d) e) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato sull'immobile soggetto al vincolo di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 di cui alla lett. e) nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del citato Decreto; pertanto, l'atto di conferimento avente per oggetto i menzionati beni dovrà essere perfezionato in un tempo tale da consentire l'avveramento della condizione sospensiva legale anteriormente al termine finale fissato per la sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura;</p> <p>3) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, in via inseindibile per Euro 18.000.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche) per la restante parte, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione da effettuarsi entro il termine ultimo del 31 dicembre 2017 in una o più volte, di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo e/o partner commerciali, finanziari e/o strategici, ivi inclusi Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. (e quindi con esclusione del</p>	<p>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 tre);</p> <p>(f) immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 22.200.000,00 (ventiduemilioni duecentomila virgola zerozero), corrispondente al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 16.959.200,00 (sedecimilioni novecentocinquantanovemila duecento virgola zezozero) alla data del 28 febbraio 2017 di cui la Conferente è debitrice nei confronti della Banca Popolare di Bari S.p.A. in forza di mutuo ricevuto dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 29 dicembre 2015 n. 475/375 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 30 dicembre 2015 al numero 34734 Serie 1T (di</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);</p> <p>4) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3), massimo n. 200.000.000 warrant in ragione di un warrant ogni nuova azione ordinaria, ciascuno dei quali incorporante il diritto di sottoscrivere, entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, una nuova azione ordinaria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi in dipendenza dell'esercizio dei warrant ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria comprensivo di sovrapprezzo pari al prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo);</p> <p>5) in conseguenza della precedente delibera 4), di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell'esercizio dei warrant, a pagamento e in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche), sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria, comprensivo di sovrapprezzo, pari al prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) (e quindi da individuarsi in una forchetta tra Euro 0,2585 e minimo Euro 0,20 per</p>	<p>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. 20.273.887 (ventimilioni duecentosettantatremila ottocentoottantasette);</p> <p>2) di prendere atto che la sottoscrizione delle azioni ordinarie di cui al punto (1) lett. (e) – (f) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato sull'immobile soggetto al vincolo di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 di cui alla lett. (f) nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del citato Decreto; pertanto, l'atto di conferimento avente per oggetto i menzionati beni dovrà essere perfezionato in un tempo tale da consentire l'avveramento della condizione sospensiva legale anteriormente al termine finale fissato per la sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura;</p> <p>3) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamiliardi virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zerozero) - (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>azione, comprensivo di sovrapprezzo), riservato alla sottoscrizione da effettuarsi entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso in una o più volte, dei detentori dei warrant (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni warrant esercitato;</p> <p>6) di prevedere l'attribuzione ai sottoscrittori dell'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3), senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "bonus share") per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) sottoscritte e conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("bonus share") per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera 3) sottoscritte e conservate ininterrottamente per ulteriori 12 mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 mesi dalla data di sottoscrizione);</p> <p>7) di stabilire che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'aumento di capitale in natura di cui al punto 1) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento entro il 30 dicembre 2016, salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub. 1 nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto 3) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 18.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi</p>	<p>progressiva per ciascuna <i>tranche</i>) per la restante parte, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A., in numero in ogni caso inferiore a 150 (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);</p> <p>4) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3), massimo n. 200.000.000 (duecentomilioni) <i>warrant</i> in ragione di un <i>warrant</i> ogni nuova azione ordinaria, ciascuno dei quali incorporante il diritto di sottoscrivere, entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 (duemilaventi) incluso, una nuova azione ordinaria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi in dipendenza dell'esercizio dei <i>warrant</i> ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria comprensivo di sovrapprezzo pari al prezzo di emissione delle</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'aumento capitale per cassa.</p>	<p>azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3) (e quindi Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo);</p> <p>5) in conseguenza della precedente delibera (4), di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell'esercizio dei <i>warrant</i>, a pagamento e in via scindibile (in via progressiva per ciascuna <i>tranche</i>), sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamiloni virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria, comprensivo di sovrapprezzo, pari al prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3) (e quindi Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo), riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 (duemilaventi) incluso - in una o più volte, dei detentori dei <i>warrant</i> (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni <i>warrant</i> esercitato;</p> <p>6) di prevedere l'attribuzione a favore di coloro che risulteranno titolari delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3) al termine della data individuata dal Consiglio di Amministrazione in coerenza con</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
	<p>l'esecuzione del menzionato aumento in denaro ("Data di Riferimento"), previa presentazione di apposita documentazione rilasciata da un intermediario autorizzato in conformità alle proprie scritture contabili (che attesti la titolarità delle azioni in questione al termine della Data di Riferimento), senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "<i>bonus share</i>") per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3) conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla Data di Riferimento; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("<i>bonus share</i>") per ogni 10 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3) conservate ininterrottamente per ulteriori 12 (dodici) mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 - ventiquattro - mesi dalla Data di Riferimento); 7) di stabilire che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'aumento di capitale in natura di cui al punto (1) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento, entro il 28 agosto 2017 (duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato <i>sub</i> (1), nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto (3) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 20.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
	nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa.

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 della valutazione resa dall'esperto indipendente ai sensi dell'art. 2343-ter del codice civile;

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

DELIBERA

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

2) *di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro 52.711.811,14 (cinquantaduemilioni settecentoundicimila ottocoundici virgola quattordici) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 26.355.905,57 (ventiseimilioni trecentocinquantacinquemila novecentocinque virgola cinquantasette), mediante l'emissione di massime n. 203.914.163 (duecentotremilioni novecentoquattordicimila centosessantatré) nuove azioni ordinarie, prive del*

valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,2585 (zero virgola duemilacinquecentottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 - zero virgola dodicimilanovecentoventicinque), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 28 agosto 2017, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 del codice civile - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti elementi patrimoniali dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017, allegata al presente verbale:

(a) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioni ottomila trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatrè);

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

(c) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (novemilioni settantasettemila cento virgola tredici), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507 (trentacinquemilioni centoquattordicimila cinquecentosette);

(d) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 - Conferente Fondo Tiziano - Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene

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

(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.00,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del 28 febbraio 2017 di cui la Conferente è debitrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di mutuo con sottoscrizioni autenticate dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 11 luglio 2016 n. 739/538 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 13 luglio 2016 al numero 20156 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re SIIQ S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003 (ventiquattromilioni duecentonovantaquattromila tré);

(f) immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 22.200.000,00 (ventiduemilioni duecentomila virgola zerozero), corrispondente al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 16.959.200,00 (sedecimilioni novecentocinquantanovemila duecento virgola zerozero) alla data del 28 febbraio 2017 di cui la Conferente è debitrice nei confronti della Banca Popolare di Bari S.p.A. in forza di mutuo ricevuto dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 29 dicembre 2015 n. 475/375 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 30 dicembre 2015 al numero 34734 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re 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. 20.273.887 (ventimilioni duecentosettantatremila ottocentoottantasette);

3) di prendere atto che la sottoscrizione delle azioni ordinarie di cui al punto (2) lett. (e) – (f) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato sull'immobile soggetto al vincolo di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 di cui alla lett. (f) nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del citato Decreto; pertanto, l'atto di conferimento

avente per oggetto i menzionati beni dovrà essere perfezionato in un tempo tale da consentire l'avveramento della condizione sospensiva legale anteriormente al termine finale fissato per la sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura;

4) *di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamiliardi virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (ventimiliardi virgola zerozero) - (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche) per la restante parte, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A., in numero in ogni caso inferiore a 150 (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);*

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

6) *in conseguenza della precedente delibera (5), di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell'esercizio dei warrant, a pagamento e in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche), sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamiliardi virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria, comprensivo di sovrapprezzo, pari al prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (4) (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;

7) di prevedere l'attribuzione a favore di coloro che risulteranno titolari delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (4) al termine della data individuata dal Consiglio di Amministrazione in coerenza con l'esecuzione del menzionato aumento in denaro ("Data di Riferimento"), previa presentazione di apposita documentazione rilasciata da un intermediario autorizzato in conformità alle proprie scritture contabili (che attestino la titolarità delle azioni in questione al termine della Data di Riferimento), senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "bonus share") per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (4) conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla Data di Riferimento; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("bonus share") per ogni 10 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (4) 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 Riferimento);

8) di stabilire che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'aumento di capitale in natura di cui al punto (2) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento, entro il 28 agosto 2017 (duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub (2), nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto (4) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 20.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'aumento capitale per cassa;

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

ART. 5 - Capitale sociale

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

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

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

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

L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 25 luglio 2016, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l'importo massimo di euro 400 (quattrocento) milioni, comprensivo

dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell'art. 2441 comma 5, del codice civile in quanto: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili e/o partecipazioni e/o contratti di *leasing*), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; (ii) da effettuarsi mediante conferimenti in denaro, a favore di soggetti individuati dall'Organo Amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o *partner* commerciali e/o finanziari e/o strategici.

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

Il Consiglio di Amministrazione in data [●] 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 52.711.811,14 (cinquantaduemilioni settecentoundicimila ottocentoundici virgola quattordici) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 26.355.905,57 (ventiseimilioni trecentocinquantacinquemila novecentocinque virgola cinquantasette), mediante l'emissione di massime n. 203.914.163 (duecentotremilioni novecentoquattordicimila centosessantatré) 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 cinquecentottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 - zero virgola dodicimila novecentoventicinque), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 28 agosto 2017, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 *ter*, 2343 *quater* e 2443 del codice civile - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti elementi patrimoniali dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017:

(a) posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioni ottomila trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatrè);

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

(c) posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (novemilioni settantasettemila cento virgola tredici), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507 (trentacinquemilioni centoquattordicimila cinquecentosette);

(d) posizione di utilizzatore del contratto di *leasing* relativo ai seguenti immobili: (i) Milano, Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 - Conferente Fondo Tiziano - Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilioni cinquecentosettantanovemila ottocentotrenta virgola sessantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497 (settantanovemilioni seicentododicimila quattrocentonovantasette);

(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.00,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del 28 febbraio 2017 di cui la Conferente è debitrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di mutuo con sottoscrizioni autenticate dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 11 luglio 2016 n. 739/538 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 13 luglio 2016 al numero 20156 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re SIIQ S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003 (ventiquattromilioni duecentonovantaquattromila tré);

(f) immobile sito in Bari, Lungomare N. Sauro - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 22.200.000,00 (ventiduemilioni duecentomila virgola zerozero), corrispondente al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 16.959.200,00 (sedecimilioni novecentocinquantanovemila duecento virgola zezero) alla data del 28 febbraio 2017 di cui la Conferente è debitrice nei confronti della Banca Popolare di Bari S.p.A. in forza di mutuo ricevuto dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 29 dicembre 2015 n. 475/375 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 30 dicembre 2015 al numero 34734 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re 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. 20.273.887 (ventimilioni duecentosettantatremila ottocentoottantasette);

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

3) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamilioni virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zerozero) - (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna *tranche*) per la restante parte, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) Saite S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A., in numero in ogni caso inferiore a 150 (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);

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

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

6) di prevedere l'attribuzione a favore di coloro che risulteranno titolari delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3) al termine della data individuata dal Consiglio di Amministrazione in coerenza con l'esecuzione del menzionato aumento in denaro ("Data di Riferimento"), previa presentazione di apposita documentazione rilasciata da un intermediario autorizzato in conformità alle proprie scritture contabili (che attestino la titolarità delle azioni in questione al termine della Data di Riferimento), senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "*bonus share*") per ogni 10 nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3) conservate ininterrottamente per 12 mesi dalla Data di Riferimento; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("*bonus share*") per ogni 10 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (3) conservate ininterrottamente per ulteriori 12 (dodici) mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 - ventiquattro - mesi dalla Data di Riferimento);

7) di stabilire che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'aumento di capitale in natura di cui al punto (1) sarà sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento, entro il 28 agosto 2017 (duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato *sub* (1), nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto (3) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 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.

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

11) di conferire al Presidente e al Consigliere Delegato, in via disgiunta tra loro, con facoltà di subdelega, tutti i poteri (nessuno escluso) al fine di porre in essere tutto quanto necessario od opportuno per dare esecuzione alle delibere che precedono, e così tra l'altro per eseguire – anche in più tranche – gli aumenti di capitale, in natura e in denaro, sopra deliberati, per individuare i sottoscrittori degli aumenti in denaro e le relative ulteriori condizioni di dettaglio, per procedere - tenuto anche conto delle intese con i nuovi conferenti - alla quotazione delle nuove azioni rinvenienti dai menzionati aumenti di capitale (e, ove ritenuto opportuno anche in considerazione delle intese con i sottoscrittori dell'aumento di capitale in denaro, dei warrant abbinati alle azioni ordinarie di nuova emissione), per depositare documenti presso il registro delle imprese (tra cui il verbale delle deliberazioni di aumento di capitale, il testo dello statuto sociale di volta in volta aggiornato e le attestazioni richieste dalla legge) e qualsiasi Autorità e per procedere alla esecuzione di tutti gli adempimenti (anche pubblicitari) e formalità connessi all'esecuzione delle presenti deliberazioni, inclusi quelli inerenti al prospetto informativo, con ogni più ampia facoltà, inclusa quella di apportare alle delibere ed ai documenti ogni modifica che risultasse necessaria od opportuna per procedere all'esecuzione degli aumenti di capitale e alla quotazione delle relative azioni e/ o per ottemperare alle prescrizioni disposte dalla normativa di volta in volta vigente e/ o eventualmente richieste dalle Autorità di Vigilanza, da Borsa Italiana o dalla Camera di Commercio.

§ § §

Milano, 31 marzo 2017

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Antonio Caporale

Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

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

Milano, 31 marzo 2017

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

ALLEGATO

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

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

1.1 In parziale esecuzione della delega ad aumentare il capitale conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti in data 25 luglio 2016, in data [●] 2017 il Consiglio di Amministrazione di Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito “**Nova Re**” o la “**Società**”) ha deliberato, tra l'altro, di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00, in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna *tranche*) per la restante parte, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,20 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018 - in una o più volte, di (i) investitori qualificati e/o (ii) Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. in numero in ogni caso inferiore a 150, e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile (nel seguito l'“**Aumento per Cassa**”).

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

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

1.4 I Warrant sono assegnati gratuitamente ai sottoscrittori dell'Aumento per Cassa in ragione di 1 (un) Warrant per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta.

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

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

Art. 2 Modalità di esercizio dei Warrant

2.1 Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 3, i Warrant attribuiscono ai titolari ed ai loro aventi causa (i "**Titolari**") il diritto di sottoscrivere n. 1 (una) nuova azione ordinaria di Nova Re riveniente dall'Aumento Warrant (ciascuna, una "**Azione di Compendio**") ogni 1 (un) Warrant detenuto, al prezzo unitario (comprensivo di sovrapprezzo) pari al prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'Aumento per Cassa (il "**Prezzo d'Esercizio**"), con le modalità, nei termini ed alle condizioni stabiliti dal presente Regolamento (il "**Diritto di Sottoscrizione**").

2.2 Salvo quanto previsto al successivo punto 2.7, i Titolari dei Warrant potranno esercitare il proprio Diritto di Sottoscrizione durante i primi cinque giorni lavorativi bancari dei mesi di febbraio, luglio, ottobre e dicembre a partire dal 1° luglio 2018 e fino al quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso (il "**Periodo di Esercizio**").

2.3 Il Diritto di Sottoscrizione sarà validamente esercitato solo mediante presentazione, durante il Periodo di Esercizio, fatte salve le ipotesi di sospensione di cui al successivo punto 2.7, di apposita richiesta di sottoscrizione (la "**Richiesta di Esercizio**") da presentare all'intermediario aderente a Monte Titoli S.p.A. presso cui i Warrant sono depositati.

2.4 Le Azioni di Compendio saranno rese disponibili per la negoziazione il giorno di liquidazione successivo al termine dell'ultimo giorno di ciascun Periodo di Esercizio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nel quale

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

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

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

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

(iv) ad aumenti gratuiti del capitale mediante assegnazione gratuita di nuove azioni agli Azionisti in proporzione di quelle dai medesimi già possedute, il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant sarà proporzionalmente aumentato mentre il Prezzo di Esercizio per ciascuna Azione di Compendio sarà proporzionalmente ridotto;

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

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

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

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

Art. 4 Soggetti incaricati

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

Art. 5 Termini di decadenza

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

Art. 6 Regime Fiscale

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

Art. 7 Legislazione e foro competente

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

Art. 8 Varie

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

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

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