

NOVA RE SIIQ S.P.A

SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI SORGENTE SGR S.P.A. IN A.S.

SEDE LEGALE IN ROMA, VIA ZARA N. 28

CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E INTERAMENTE VERSATO EURO 37.274.898,13

R.E.A. N. 1479336 - CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE 00388570426

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI NOVA RE SIIQ S.P.A SULL'ESERCIZIO DELLA DELEGA AI SENSI DELL'ART. 2443 DEL CODICE CIVILE PER L'AUMENTO DI CAPITALE IN DENARO CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE AI SENSI DELL'ART. 2441, COMMA 5, DEL CODICE CIVILE

1. PREMESSA	2
2. MOTIVAZIONE DELL'ESERCIZIO DELLA DELEGA E DESTINAZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE...	7
3. RAGIONI DELL'ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE.....	11
4. CONSORZIO DI COLLOCAMENTO E GARANZIA E ALTRE FORME DI COLLOCAMENTO	12
5. PERIODO DI ESECUZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE	12
6. IMPEGNO DI SOTTOSCRIZIONE DA PARTE DELL'INVESTITORE.....	12
7. PREZZO DI SOTTOSCRIZIONE.....	13
8. CARATTERISTICHE DELLE NUOVE AZIONI.....	21
9. EFFETTI ECONOMICO-PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA SULL'ANDAMENTO ECONOMICO E SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ CONSEGUENTI ALL'ESECUZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE	21
10. EFFETTI DILUITIVI.....	23
11. MODIFICA DELL'ART. 5 DELLO STATUTO SOCIALE.....	24
12. INSUSSISTENZA DEL DIRITTO DI RECESSO	28
ALLEGATO - DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 154-BIS, COMMA 2, DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N. 58	



1. PREMESSA

La presente relazione illustrativa (la “**Relazione**”) viene redatta dal Consiglio di Amministrazione di Nova RE SIIQ S.p.A. (di seguito, la “**Società**”, l’“**Emittente**” o “**Nova RE**”) in osservanza degli artt. 2441, comma 6, e 2443 del codice civile e dell’art. 72 del regolamento adottato con delibera CONSOB n. 11971/99, come successivamente modificato e integrato (il “**Regolamento Emittenti**”) e nel rispetto di quanto previsto dall’Allegato 3A, Schemi nn. 2 e 3, del Regolamento Emittenti.

Capitale sociale di Nova RE

Alla data di approvazione della presente Relazione (la “**Data della Relazione**”), il capitale sociale di Nova RE è pari a Euro 37.274.898,13 (*trentasettemilioni duecentosettantaquattromilaottocentonovantotto virgola tredici*), diviso in n. 11.012.554 (*undicimilionidodicimilacinquecentocinquantaquattro*) azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

La Società possiede n. 38.205 (*trentottomiladuecentocinque*) azioni proprie, rappresentative di circa lo 0,35% del capitale sociale.

Per informazioni in merito alla composizione dell’azionariato di Nova RE, si veda la successiva Sezione 10¹.

Il Piano Industriale 2020-2024 “Nova Re 2020 Sailing Fast Plan” e la procedura di selezione di un partner strategico

In data 21 novembre 2019, il Consiglio di Amministrazione di Nova RE ha approvato e annunciato al mercato il piano industriale 2020-2024, denominato “*Nova Re 2020 Sailing Fast Plan*” (il “**Piano Industriale**” o il “**Piano**”), che prevede, tra l’altro, una significativa crescita dimensionale realizzata attraverso due aumenti di capitale (da realizzarsi rispettivamente nel 2020 e nel 2022), la razionalizzazione di alcune voci di costo e l’ottimizzazione della struttura finanziaria, con l’obiettivo di migliorare il profilo reddituale e finanziario della Società a favore di una sempre maggiore creazione di valore per i propri azionisti, coerentemente con la realizzazione degli auspicati e condivisi fini di rafforzamento e valorizzazione della Società.

Con particolare riguardo alle operazioni sul capitale, nel Piano è stato previsto un primo aumento di capitale con un obiettivo di raccolta di circa 60 milioni di Euro, da eseguirsi nel 2020, e un secondo aumento con un obiettivo di raccolta di circa 40 milioni di Euro da eseguirsi nel corso del 2022, al fine di perseguire un piano

¹ Informazioni sulla composizione dell’azionariato di Nova RE sono altresì disponibili sul sito internet www.novarc.it sezione “*Corporate Governance - Azionariato*”.



di investimenti nel settore immobiliare che si stima possa essere pari a circa 180 milioni di Euro, rivenienti in parte dagli aumenti di capitale di cui sopra e in parte dall'utilizzo della leva finanziaria.

A seguito dell'approvazione del Piano Industriale, la Società ha dato tempestivamente avvio, con il supporto dell'*advisor* finanziario Houlihan Lokey, alle attività strumentali alla definizione della struttura e delle caratteristiche del prospettato aumento di capitale.

Considerate le finalità dello stesso e, tra queste, l'esigenza di immediato rafforzamento del patrimonio della Società, e avuto altresì riguardo alla composizione dell'azionariato esistente e alla tempistica stimata per l'operazione, il Consiglio di Amministrazione, in consultazione con l'*advisor* Houlihan Lokey, si è da subito orientato verso un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione, da riservare in sottoscrizione a un soggetto che potesse apportare un valore strategico, in linea con gli obiettivi del Piano Industriale e nel migliore interesse della Società. In particolare, il Consiglio ha ritenuto imprescindibile, avuto anche riguardo all'attuale congiuntura di mercato e alla situazione dell'azionariato di controllo, l'ingresso tempestivo di un investitore strategico di primario *standing*, con esperienza specifica nel settore immobiliare e del *real estate*. Tale ingresso consentirebbe all'Emittente, *inter alia*, di reperire nuovi attivi o risorse utili a rafforzare la propria struttura patrimoniale e a incrementare il proprio sviluppo, contribuendo in maniera essenziale al perseguimento degli obiettivi strategici di cui al Piano.

A partire dal mese di febbraio 2020, la Società, nell'ambito di un processo organico portato avanti con il supporto dell'*advisor* finanziario e dei propri consulenti legali, ha dunque avviato interlocuzioni con un numero selezionato di investitori e di potenziali *partner* strategici, al fine di valutare l'eventuale interesse di questi ultimi a investire nel capitale di Nova RE e a supportare la Società nel predetto percorso di rafforzamento, coerentemente con le linee guida del Piano Industriale e con quanto era stato comunicato al mercato in data 21 novembre 2019. Tali interlocuzioni sono avvenute nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 11 del Regolamento (UE) n. 596/2014 in materia di sondaggi di mercato e delle relative norme di implementazione.

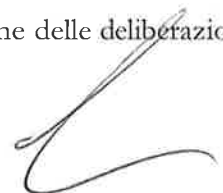
Considerato che le predette interlocuzioni non si sono concluse in tempo utile per consentire l'esecuzione dell'aumento di capitale a valere sulla delega assembleare in scadenza il 25 luglio 2020, conferita a beneficio del Consiglio stesso il 25 luglio 2016, e tenuto conto dei rallentamenti e delle limitazioni conseguenti alla straordinaria situazione di emergenza derivante dalla diffusione della pandemia da Covid-19, il Consiglio ha ritenuto di convocare l'Assemblea degli Azionisti proponendo il conferimento di una nuova delega ai sensi dell'art. 2443 del codice civile. Tale Assemblea si è celebrata in data 27 agosto 2020, come meglio illustrato nel paragrafo che segue.



La delega assembleare ex art. 2443 del codice civile conferita in data 27 agosto 2020

Al fine di garantire al Consiglio di Amministrazione la necessaria flessibilità e tempestività nell'esecuzione del prospettato aumento di capitale di cui al Piano Industriale, in caso di raggiungimento di un accordo ritenuto soddisfacente con un potenziale *partner* strategico, l'Assemblea dell'Emittente, in data 27 agosto 2020, 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 il 31 ottobre 2020, per l'importo massimo complessivo di Euro 60.000.000,00 (sessanta milioni), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e comma 5, del codice civile in quanto:
(i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l'oggetto sociale (quali, a mero titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, aziende, rami d'azienda, beni immobili, partecipazioni e/o contratti di *leasing*), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile ed eventualmente di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi a favore 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, in ogni caso individuati dal Consiglio di Amministrazione;
- 2) ogni più ampio potere e facoltà per: (i) 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*, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero e il prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), l'eventuale assegnazione di *warrant* in ragione della sottoscrizione delle nuove azioni, le modalità e tempistiche di sottoscrizione, il tutto in ogni caso nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge, ivi incluso dall'art. 2441, comma 6, del codice civile; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale secondo quanto di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali *warrant*) su 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 richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e 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

(di seguito, la “**Delega**”).

La decisione di deliberare l'Aumento di Capitale

Ad esito del processo sopra descritto, in data 7 ottobre 2020 la Società ha accettato un'offerta vincolante (l'“**Offerta**”) presentata da CPI Property Group S.A. (l'“**Investitore**”), la quale prevede, *inter alia* e come meglio precisato nel seguito, l'impegno dell'Investitore a sottoscrivere, direttamente o per il tramite di società da quest'ultimo controllata, n. 11.012.555 azioni ordinarie Nova RE di nuova emissione, prive di valore nominale espresso, da riservarsi in sottoscrizione esclusivamente all'Investitore, al prezzo di sottoscrizione di Euro 2,36 per azione comprensivo di eventuale sovrapprezzo e così per un controvalore complessivo di Euro 25.989.629,80.

L'Offerta dell'Investitore era condizionata al preventivo consenso scritto da parte di una delle banche finanziatrici di Nova RE, in virtù di una clausola di c.d. “*change of control*” contenuta nel relativo contratto di finanziamento. Tale consenso scritto è stato comunicato dalla banca a Nova RE in data 26 ottobre 2020. La Società ha altresì assolto agli ulteriori obblighi di preventiva comunicazione del prospettato Aumento di Capitale previsti dagli altri contratti di finanziamento di cui la stessa è parte. Pertanto, l'impegno di sottoscrizione dell'Investitore non è subordinato all'avveramento di condizioni sospensive.

Alla luce delle intese raggiunte con l'Investitore, il Consiglio di Amministrazione intende quindi esercitare in via parziale la Delega, deliberando di aumentare il capitale sociale a pagamento in denaro, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile, in via inscindibile, a fronte dell'emissione di n. 11.012.555 (*undicimilionidodicimilacinquecentocinquantacinque*) azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso (le “**Nuove Azioni**”), a un Prezzo di Sottoscrizione di Euro 2,36 (*due virgola trentasei*) per azione (il “**Prezzo di Sottoscrizione**”), e quindi per un ammontare complessivo di Euro 25.989.629,80 (*venticinquemilioninovecentoottantanovemilaseicentoventinove virgola ottanta*), da imputarsi interamente a capitale (l'“**Aumento di Capitale**” o l'“**Aumento**”).

Posto che l'Aumento di Capitale è complessivamente riservato a un unico soggetto, lo stesso sarà eseguito, con le modalità meglio specificate nel prosieguo, senza la preventiva pubblicazione di un prospetto di offerta, e ciò in virtù dell'esenzione prevista dall'art. 1, comma 4, lett. b), del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017 (il “**Regolamento (UE) 2017/1129**”).

Profilo dell'Investitore

L'Investitore è CPI Property Group S.A., una società di diritto lussemburghese con sede in 40, rue de la Vallée, Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo, soggetta alla vigilanza della *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF). Le azioni dell'Investitore sono quotate presso la borsa di Francoforte (Germania). Lo stesso Investitore e talune società controllate da quest'ultimo hanno altresì emesso strumenti finanziari di capitale e di debito quotati presso diversi mercati europei ed extraeuropei, tra cui le borse di Dublino, Tokyo, Varsavia, Zurigo, Budapest e Lussemburgo.

Il sito *internet* dell'Investitore è accessibile al seguente *link*: www.cpihg.com.

Sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili, il gruppo facente capo all'Investitore (il “**Gruppo CPI**”), *leader* nel mercato europeo del *real estate*, possiede e gestisce un portafoglio immobiliare di primo livello, il cui valore stimato era pari a circa 9,8 miliardi di euro al 30 giugno 2020 ². Il portafoglio del Gruppo CPI, concentrato prevalentemente in Repubblica Ceca (circa il 41%) e nell'area metropolitana di Berlino, in Germania (circa il 25%), è altamente diversificato e si compone di proprietà a uso uffici, immobili destinati al pubblico *retail* (quali centri commerciali e aree parcheggio), hotel e *resort*, immobili residenziali e anche destinati ai settori industriale, agricolo e logistico. CPI vanta altresì un *rating creditizio* di livello c.d. “*investment grade*” assegnato da parte delle agenzie internazionali S&P (BBB), Moody's (Baa2) e Japan Credit Rating Agency (A-) ³.

L'azionista ultimo dell'Investitore risulta essere l'imprenditore immobiliare ceco Radovan Vitek.

Acquisizione del controllo di diritto da parte dell'Investitore e obbligo di OPA

Alla Data della Relazione, il principale azionista di Nova RE è Sorgente SGR S.p.A., società che risulta possedere, direttamente e indirettamente, anche per il tramite di fondi comuni di investimento dalla stessa gestiti, circa il 54,86% del capitale sociale dell'Emittente, controllandolo di diritto ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (“**TUF**”) ed esercitando attività di direzione e coordinamento dello stesso ai sensi degli artt. 2497 e ss. del codice civile. In data 8 gennaio 2019, la Società ha preso atto della sottoposizione del proprio azionista di riferimento a procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. a), del TUF.

Avuto riguardo alle n. 11.012.555 Nuove Azioni che saranno emesse nel contesto dell'Aumento di Capitale e riservate in sottoscrizione all'Investitore, nonché agli effetti diluitivi stimati in relazione all'Aumento (per i quali si rinvia alla successiva Sezione 10), l'Investitore verrà a detenere una partecipazione complessivamente

² Fonte: Management report HY 2020 di CGI Property Group S.A., disponibile per la consultazione sul sito *internet* www.cpihg.com, sezione “*For Investors - Reports & Presentation*”.

³ Fonte: sito *internet* www.cpihg.com.

superiore al 50% del capitale sociale di Nova RE, tale da consentire l'esercizio di un controllo di diritto sull'Emittente ai sensi del richiamato art. 93 del TUF. Considerato il superamento della soglia del 30% del capitale con diritto di voto di Nova RE e la contestuale diluizione degli altri azionisti (*cf.* la successiva Sezione 10), l'Investitore sarà tenuto a promuovere un'offerta pubblica di acquisto totalitaria avente a oggetto le azioni dell'Emittente, ai sensi dell'art. 106, comma 1, del TUF, a un prezzo pari al corrispettivo più elevato pagato dall'Investitore e dalle persone che agiscono di concerto con esso nei 12 mesi anteriori alla data in cui l'Investitore, in qualità di offerente, diffonderà il comunicato previsto dall'art. 102 del TUF, che coincide con la data in cui l'Aumento di Capitale sarà eseguito e le Nuove Azioni saranno consegnate all'Investitore.

Alla Data della Relazione, sulla base di quanto rappresentato dall'Investitore, è previsto che il corrispettivo dell'offerta pubblica di acquisto coincida con il Prezzo di Sottoscrizione dell'Aumento, pari a Euro 2,36 per azione e che l'offerta non sia preordinata alla revoca dalla quotazione e dalle negoziazioni sul Mercato Telematico Azionario (MTA) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle azioni della Società.

Effetti sul regime speciale previsto per le SIIQ

L'esecuzione dell'Aumento di Capitale e l'acquisto delle Nuove Azioni da parte dell'Investitore non avranno di per sé impatti sul regime speciale delle "Società di Investimento Immobiliare Quotate" (SIIQ) introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 come di tempo in tempo modificata e implementata, con riguardo al requisito in virtù del quale nessun socio deve possedere, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

Per informazioni sulla composizione dell'azionariato stimata alla data di esecuzione dell'Aumento di Capitale, si veda la successiva Sezione 10.

2. MOTIVAZIONE DELL'ESERCIZIO DELLA DELEGA E DESTINAZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE

Come comunicato al mercato e nella relazione illustrativa messa a disposizione degli Azionisti della Società in occasione dell'Assemblea ordinaria e straordinaria del 27 agosto 2020 ⁴, la decisione di eseguire l'Aumento di Capitale è maturata nel contesto del Piano Industriale e al fine di supportarne la tempestiva esecuzione, con l'obiettivo di perseguire al meglio l'interesse sociale di Nova RE.

Andamento economico e patrimoniale recente di Nova RE e andamento del titolo dell'Emittente

⁴ La relazione illustrativa è disponibile per la consultazione sul sito internet www.novare.it, sezione "Corporate Governance - Assemblee degli azionisti".



Il prospettato Aumento di Capitale, che, come indicato, costituiva già uno dei pilastri fondamentali del progetto di rilancio alla base del nuovo Piano Industriale approvato da Nova RE nel mese di novembre 2019, assume una rilevanza ancor più evidente alla luce del peculiare contesto storico che interessa ormai da alcuni mesi l'economia su scala globale.

Alla Data della Relazione, il portafoglio in gestione del gruppo facente capo a Nova RE (il “**Gruppo Nova RE**” o il “**Gruppo**”) si compone di sette *asset*, di cui tre a destinazione d'uso commerciale, tre a destinazione d'uso direzionale e il restante a destinazione d'uso alberghiero, per un valore di mercato complessivo che al 30 giugno 2020 era pari a Euro 123,3 milioni. Rispetto al 31 dicembre 2019, il valore del portafoglio immobiliare ha avuto un decremento di Euro 3 milioni, prevalentemente riconducibile agli effetti dell'emergenza sanitaria causata dal Covid-19, specialmente sui comparti *retail* e alberghiero.

Come evidenziato, infatti, nella relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 14 settembre 2020 e disponibile per la consultazione sul sito *internet* www.novare.it, sezione “*Investor Relations - Bilanci e Relazioni*”, i risultati del primo semestre 2020 sono stati fortemente condizionati dal progressivo dilagare a livello mondiale della pandemia da Covid-19, che ha penalizzato in particolar modo il secondo trimestre dell'esercizio. I principali conduttori della Società hanno dovuto far fronte ad un'imprevedibile, fulminea e rilevante riduzione della domanda da parte della rispettiva clientela, a seguito della chiusura prolungata delle attività imposta dalle misure di contenimento del virus. Il Gruppo Nova RE, con la finalità di salvaguardare la qualità delle relazioni di lungo periodo e preservare il valore degli investimenti immobiliari realizzati, si è costantemente confrontato con i suddetti *tenants* e le interlocuzioni avute hanno portato alla sottoscrizione di specifiche intese aventi a oggetto la rinuncia a percepire una parte dei canoni di locazione, pari a circa il 23% del monte canoni complessivo dell'esercizio 2020 (c.d. *'free rent'*) con un evidente impatto negativo sulla redditività complessiva.

Con particolare riguardo al risultato economico, si evidenzia un decremento del valore di mercato per tutti gli immobili in portafoglio per complessivi Euro 3 milioni (di cui Euro 2 milioni direttamente attribuibili agli effetti dell'emergenza sanitaria) e un decremento del valore dell'obbligazione sottoscritta da Nova RE ed emessa dal fondo lussemburghese “*Historic & Trophy Building Fund Euro sub-fund - HTBF*” per Euro 0,8 milioni. Con riferimento agli impatti futuri, la Società stima tuttora che le riduzioni di canone concesse ai clienti possano avere un impatto negativo nel secondo semestre del 2020 per circa Euro 39 migliaia e negli esercizi successivi (dal 2021 al 2037) per complessivi Euro 688 migliaia, in ragione del trattamento contabile “IFRS 16”, che prevede la linearizzazione di tali effetti lungo la durata contrattuale.



In termini valutativi, la Società ha preso atto delle incertezze, evidenziate dai propri periti indipendenti, che hanno caratterizzato il processo valutativo al 30 giugno 2020, in quanto segnato da una serie di circostanze senza precedenti, anche in considerazione del fatto che risulta difficile ipotizzare l'impatto futuro della pandemia sul mercato immobiliare, con conseguente necessità di monitorare costantemente i valori degli immobili e delle *asset class* di riferimento.

Il Gruppo Nova RE, che già aveva ritenuto opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'art. 56 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. "Decreto Cura Italia"), convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27, e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti *leasing* e ipotecari in essere, al fine di garantire ulteriore sostegno alle carenze temporanee di liquidità a seguito alle riduzioni di canone concesse a taluni conduttori, ha finalizzato altresì talune richieste di finanziamento nell'ambito delle misure previste dal Governo ai sensi dell'art. 1 (*Misure temporanee per il sostegno alla liquidità delle imprese*) del D.L. 8 aprile 2020, n. 23 (c.d. "Decreto Liquidità"), convertito con modificazioni dalla Legge 5 giugno 2020, n. 40.

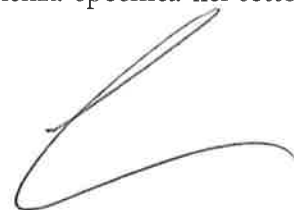
Per indicazioni sull'andamento recente del titolo Nova RE, si veda la successiva Sezione 7.

Alla luce del contesto economico e patrimoniale illustrato, sia a livello generale, sia con riguardo alla Società, dell'incertezza sull'evoluzione della pandemia e sulla natura, portata e durata degli interventi normativi e regolamentari che potranno essere emanati dalle competenti autorità, il Consiglio di Amministrazione ritiene che l'implementazione del Piano Industriale e, in particolare, la tempestiva esecuzione dell'Aumento di Capitale, che ne costituisce parte essenziale, assumano una rilevanza centrale ai fini dell'andamento futuro dell'Emittente.

Ingresso di un nuovo investitore strategico

In primo luogo, l'Aumento di Capitale è funzionale a consentire l'ingresso nel capitale sociale di un nuovo azionista di riferimento strategico, interessato a sostenere la Società nel prospettato percorso di valorizzazione e nel perseguimento degli obiettivi di rafforzamento sottesi al Piano Industriale, un percorso del quale si ritiene potranno beneficiare tutti gli *stakeholders* della Società.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ritiene che l'ingresso dell'Investitore nella compagine azionaria di Nova RE rappresenti un'opportunità unica per l'Emittente, non soltanto in ragione della natura e del profilo qualitativo dell'Investitore, in quanto soggetto di primario *standing* e di comprovata solidità patrimoniale, ma, altresì, in ragione del suo ruolo di *player* strategico con esperienza specifica nel settore



immobiliare e del *real estate* a livello internazionale. Il Consiglio ritiene, inoltre, essenziale che tale ingresso intervenga tempestivamente per consentire alla Società di portare avanti il proprio percorso.

Nella propria Offerta, l'Investitore ha, difatti, rappresentato che Nova RE, per poter potenziare il proprio ruolo di *player* nel settore immobiliare, dovrebbe ambire a conseguire, entro il prossimo triennio, un *Net Asset Value* (NAV) almeno pari a Euro 300 / 400 milioni, con un rapporto di *Loan To Value* (LTV) contenuto entro il 50% e pertanto con un *Gross Asset Value* (GAV) pari a circa Euro 700 / 800 milioni. A tali fini, l'Investitore si è dichiarato disponibile a valutare il futuro conferimento di attivi per un valore fino a Euro 350 milioni, preordinati a diversificare il portafoglio di Nova RE non solo in termini di *asset class*, ma anche di presenza geografica.

Incremento del portafoglio Immobiliare di Nova RE

Come precedentemente indicato, la Società intende utilizzare le risorse derivanti dall'Aumento di Capitale al fine di incrementare, coerentemente con le previsioni del Piano, il proprio portafoglio immobiliare che, al momento, si compone di soli sette immobili e, pertanto, presenta una dimensione che risulta ancora essere inferiore rispetto alle società comparabili a Nova RE presenti sia nel contesto italiano che nel più ampio mercato europeo.

A tale riguardo, il Piano Industriale prevede che Nova RE si focalizzi su *asset class* che intendono rispondere alle esigenze dei nuovi schemi e stili di fruizione dell'immobiliare, che riflettono le caratteristiche dell'economia e della società dell'accesso, dell'utilità e dell'esperienza. Le categorie assunte guardano al *Life-cycle Living & Hospitality, Leisure & Wellness, Smart Office Space, Omnichannel Retail & Distribution*.

Avuto riguardo al prospettato utilizzo dei proventi dell'Aumento, il Consiglio di Amministrazione di Nova RE ha valutato con favore, tra l'altro, la circostanza che l'Offerta dell'Investitore prevedesse un impegno a sottoscrivere le Nuove Azioni esclusivamente per cassa e senza il conferimento di beni in natura, posto che ciò consentirà all'Emittente di utilizzare le nuove risorse finanziarie con il massimo livello di flessibilità, valutando in prima persona e autonomamente la natura e le caratteristiche degli *asset* ritenuti congeniali al perseguimento degli obiettivi del Piano, con l'auspicio di poter trarre vantaggio, tra l'altro, dall'attesa fase di rilancio del settore immobiliare e dalle opportunità che potranno presentarsi una volta superata la crisi determinata dalla pandemia in corso.

Per completezza, si precisa che, alla Data della Relazione, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non intende destinare le risorse finanziarie che saranno raccolte con l'Aumento di Capitale alla riduzione ovvero



al mutamento della struttura dell'indebitamento finanziario, salvo che ciò sia strumentale a operazioni di accrescimento del proprio portafoglio immobiliare, che allo stato non sono ancora state deliberate.

3. RAGIONI DELL'ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE

Ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile, il diritto di opzione può essere escluso o limitato quando l'interesse della Società lo esige.

L'esclusione del diritto di opzione *ex* art. 2441, commi 5 e 6, del codice civile è funzionale a consentire l'ingresso nel capitale sociale dell'Emittente dell'Investitore, coerentemente con quanto rappresentato nella presente Relazione, e si giustifica non soltanto nell'ottica di dotare la Società in maniera certa e tempestiva delle risorse finanziarie necessarie e imprescindibili ai fini dell'implementazione del Piano e all'accrescimento del portafoglio immobiliare, ma anche e soprattutto in chiave strategica, avuto riguardo al supporto sinergico e di indirizzo che un azionista qualificato con le dimensioni e le caratteristiche dell'Investitore è in grado di prestare con riferimento agli obiettivi dell'Emittente.

Di contro, un aumento di capitale in opzione, se da un lato avrebbe esposto l'Emittente a oggettive incertezze relativamente all'integrale sottoscrizione dello stesso da parte degli attuali azionisti, anche alla luce della difficile congiuntura che alcuni di essi stanno attraversando, dall'altro lato non avrebbe consentito di definire alcuna *partnership* funzionale all'implementazione del Piano, né di avvantaggiarsi del ruolo di indirizzo strategico da parte di un nuovo investitore. Fermo quanto precede, un aumento di capitale in opzione avrebbe altresì comportato una tempistica di esecuzione, avuto altresì riguardo all'obbligo di preventiva pubblicazione di un prospetto di offerta, ritenuta non compatibile con l'esigenza di certezza e celerità nel reperimento delle risorse.

Avuto altresì riguardo alla crescente c.d. "seconda ondata" della pandemia da Covid-19 in corso alla Data della Relazione, ai primi effetti della stessa sulle economie e sull'andamento dei mercati a livello nazionale e internazionale e all'oggettiva difficoltà di prevedere quali potranno essere le relative ripercussioni in un orizzonte di breve-medio periodo, il Consiglio ritiene che l'Offerta dell'Investitore e l'ingresso di quest'ultimo nel capitale sociale di Nova RE costituiscano, per tutti i motivi esposti nella presente Relazione, un'opportunità verosimilmente irripetibile nel prossimo futuro, da cogliere senza indugio nell'interesse della Società e dei suoi *stakeholder*.

Alla luce di tutto quanto precede e, in particolare, in considerazione delle esigenze di patrimonializzazione e di equilibrio finanziario della Società, dello scenario macroeconomico di contesto, del valore aggiunto che l'Investitore è in grado di apportare a Nova RE e della tempistica di esecuzione, il Consiglio ritiene che



L'Aumento di Capitale con esclusione del diritto di opzione risponda al migliore interesse dell'Emittente, consentendo l'ingresso nella compagine azionaria dell'Investitore e garantendo alla Società un immediato apporto finanziario, e costituisca un tassello essenziale e indefettibile nell'ottica di perseguimento degli obiettivi di rafforzamento patrimoniale cui il Piano Industriale è preordinato.

Come precedentemente indicato, l'Investitore ha dichiarato di essere disponibile a valutare il futuro conferimento di attivi al fine di corroborare e diversificare al tempo stesso il portafoglio immobiliare di Nova RE. Il Consiglio di Amministrazione valuterà altresì a propria volta, di tempo in tempo, l'eventuale proposta di aumenti di capitale da offrire in opzione agli azionisti, in ogni caso nel migliore interesse della Società.

Per informazioni sulle motivazioni dell'esercizio della Delega, si veda la precedente Sezione 2.

4. CONSORZIO DI COLLOCAMENTO E GARANZIA E ALTRE FORME DI COLLOCAMENTO

L'operazione, per sua natura, non contempla la costituzione di consorzi di collocamento e/o garanzia, né altre forme di collocamento.

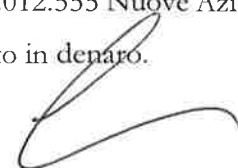
5. PERIODO DI ESECUZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE

Come indicato, l'Aumento di Capitale è deliberato in esercizio della Delega attribuita al Consiglio dall'Assemblea del 27 agosto 2020, che aveva fissato come termine ultimo per la deliberazione il 31 ottobre 2020. Le attività meramente esecutive preordinate alla sottoscrizione, alla liberazione e all'emissione delle Nuove Azioni saranno poste in essere appena possibile a seguito dell'esercizio della Delega. Il termine stabilito dal Consiglio per la conclusione di dette attività è pari a 30 giorni dalla data in cui la deliberazione del Consiglio avente a oggetto l'esercizio della Delega sarà stata iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma ai sensi dell'art. 2436 del codice civile.

Per completezza, si segnala che, al momento della loro emissione, le nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale non saranno ammesse alle negoziazioni sul Mercato Telematico Azionario (MTA) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. Per informazioni, si rinvia alla successiva Sezione 8.

6. IMPEGNO DI SOTTOSCRIZIONE DA PARTE DELL'INVESTITORE

Tramite l'Offerta accettata da Nova RE e ai sensi di una separata lettera di impegno sottoscritta e trasmessa alla Società in data 28 ottobre 2020, da intendersi quale promessa unilaterale e irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 del codice civile, l'Investitore si è impegnato a sottoscrivere, direttamente o per il tramite di una società controllata direttamente o indirettamente dallo stesso Investitore, n. 11.012.555 Nuove Azioni per complessivi Euro 25.989.629,80, da liberarsi integralmente mediante conferimento in denaro.



7. PREZZO DI SOTTOSCRIZIONE

Il Consiglio di Amministrazione di Nova RE intende stabilire il Prezzo di Sottoscrizione di ciascuna Nuova Azione in misura pari a Euro 2,36 (*due virgola trentasei*), coerentemente con quanto indicato nell'Offerta dell'Investitore accettata dalla Società.

Valutazioni del Consiglio di Nova RE e parere di congruità di Intermonete

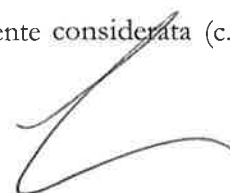
Ai sensi dell'art. 2441, comma 6, del codice civile, il Prezzo di Sottoscrizione dell'Aumento deve essere determinato *“in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto, per le azioni quotate in mercati regolamentati, anche dell'andamento delle quotazioni dell'ultimo semestre”*.

In data 7 ottobre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di accettare l'Offerta, inclusa la proposta di Prezzo di Sottoscrizione ivi contenuta, tenendo conto delle considerazioni valutative svolte da Intermonete SIM S.p.A. (**“Intermonete”**), in qualità di *advisor* finanziario di Nova RE, che nella stessa data del 7 ottobre 2020 ha altresì rilasciato a beneficio del Consiglio un parere avente a oggetto la congruità da un punto di vista finanziario del Prezzo di Sottoscrizione. Il Consiglio, per quanto a propria miglior conoscenza, nel prendere atto dei contenuti delle analisi valutative di Intermonete, ha ritenuto le impostazioni metodologiche ivi contenute coerenti con la prassi di mercato e idonee a consentire lo svolgimento dell'attività valutativa. Pertanto, preso atto delle risultanze delle analisi valutative di Intermonete, il Consiglio di Amministrazione ha reputato congruo da un punto di vista finanziario il Prezzo di Sottoscrizione offerto dall'Investitore.

Si segnala che la congruità del Prezzo di Sottoscrizione dovrà essere altresì attestata, con proprio parere, da parte della società di revisione ai sensi del richiamato art. 2441, comma 6, del codice civile. Copia di tale parere sarà resa disponibile sul sito *internet* www.novare.it, sezione *“Corporate Governance – Documenti societari”*.

Metodologie valutative utilizzate e loro esito

Ai fini della valutazione del Prezzo di Sottoscrizione, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha fatto riferimento a principi e metodi di generale accettazione e utilizzati nella prassi, anche internazionale, per operazioni di analoga tipologia che coinvolgono aziende operanti nel medesimo settore, ed adeguati alle caratteristiche di Nova RE e al contesto storico ed economico di riferimento, tenuto altresì conto dei limiti e delle restrizioni rilevanti nel caso di specie. La valutazione della Società è stata effettuata sulla base dell'attuale configurazione e delle prospettive future della stessa autonomamente *considerata* (c.d. ottica



“stand alone”), senza quindi tenere conto di potenziali sinergie derivanti dall’Aumento di Capitale e di eventuali costi straordinari relativi alla stessa.

In particolare, sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- (a) Metodo dei multipli di mercato: vale a dire la metodologia attraverso la quale si stima il valore di una società attraverso l’applicazione alla stessa di una serie di rapporti (cc.dd. multipli) tra le valutazioni di mercato di società potenzialmente comparabili e alcuni parametri economici e finanziari ad esse relativi.

A tali fini, è stato preso come riferimento un campione costituito da: (i) le due principali società di investimento immobiliare quotate in Italia: COIMA RES SIIQ S.p.A. e IGD SIIQ S.p.A.; e (ii) una selezione dei principali c.d. *real estate investment trust* (“REIT”) o società sostanzialmente assimilabili, operanti in Europa continentale con *focus* sulla gestione e locazione di immobili a uso direzionale e commerciale/*retail*⁵. L’inserimento nel campione di società europee è stato effettuato per avere ulteriori elementi di confronto nell’applicazione del metodo in presenza di un limitato numero di società quotate italiane potenzialmente comparabili.

Quali moltiplicatori, sono stati utilizzati i parametri P/NAV (*P/Net Asset Value*)⁶ e P/NNNAV (*P/Triple Net Asset Value*)⁷, che risultano comunemente applicati nella valutazione di società operanti nel settore del *real estate*.

L’intervallo di valori derivante dall’applicazione della metodologia è stato determinato sulla base dei moltiplicatori P/NAV e P/NNNAV medi delle società del campione (relativi alle società italiane ed all’intero campione) calcolati sulla base degli ultimi dati di NAV e NNNAV pubblicati, applicati al NAV e al NNNAV al 30 giugno 2020 della Società considerando:

- l’applicazione di uno sconto ai moltiplicatori di società comparabili, compreso tra il 30% e il 35%, alla luce delle significative differenti caratteristiche della Società rispetto alle società

⁵ Segnatamente, Alstria Office REIT-AG (Germania), Covivio S.A. (Francia), Eurocommercial Properties N.V. (Olanda), Gecina S.A. (Francia), Immobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (Spagna), Klépierre S.A. (Francia), Mercialis S.A. (Francia), MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (Spagna), Unibail-Rodamco-Westfield SE (Francia) e Wereldhave N.V. (Olanda).

⁶ Il *Net Asset Value* (NAV) rappresenta il *fair value* degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale. Esso è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del relativo gruppo, escludendo alcune attività e passività che si assume non si manifestino in condizioni di normale attività, come il *fair value* degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

⁷ Il *Triple Net Asset Value* (NNNAV) rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del relativo gruppo, includendo nel calcolo il *fair value* delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell’EPRA NAV, quali gli strumenti finanziari di copertura, il debito finanziario e le imposte differite.

- comparabili in termini di: (i) minore liquidità/dimensioni della Società; (ii) attuale *performance* reddituale e finanziaria della Società, caratterizzata da risultati economici fortemente impattati da elevati costi di struttura in rapporto al portafoglio immobiliare, da un elevato peso delle rivalutazioni immobiliari sui risultati operativi e da una maggiore onerosità dell'indebitamento finanziario; (iii) attuale assenza di distribuzione di dividendi significativi da parte della Società;
- l'applicazione di un premio di controllo connesso all'operazione compreso tra il 15% e il 20%, coerente con i premi relativi a offerte pubbliche di acquisto obbligatorie effettuate sul mercato italiano.

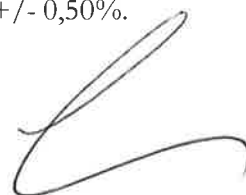
Si evidenzia che non sono stati applicati moltiplicatori relativi ai risultati economici, in considerazione degli attuali risultati reddituali registrati dalla Società, caratterizzati da una marginalità operativa ancora limitata (derivante anche dal rapporto tra costi di struttura e patrimonio immobiliare) rispetto alle società potenzialmente comparabili.

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione del metodo dei "*Multipli di mercato di società comparabili*", è stato ottenuto un valore per azione della Società compreso tra **Euro 1,66** ed **Euro 2,14** con l'applicazione del moltiplicatore "P/NAV" e compreso tra **Euro 1,60** ed **Euro 2,19** con l'applicazione del moltiplicatore "P/NNNAV".

- (b) Metodo della "Somma delle Parti" ("Sum of Parts"): a tali fini, sono state considerate le seguenti componenti: (i) il c.d. *Net Asset Value* (NAV) immobiliare; (ii) le altre attività/passività; e (iii) il valore attuale netto dei costi di *holding*.

L'applicazione della metodologia è stata effettuata sulla base dei valori degli immobili e delle altre attività/passività risultanti dalla relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2020 e il valore attuale netto dei costi di *holding* è stato determinato sulla base dei dati relativi al primo semestre 2020 annualizzati assumendo l'assenza di effetti fiscali.

L'intervallo di valori derivante dall'applicazione della metodologia è stato determinato applicando una *sensitivity analysis* che considera: (i) uno sconto sul GAV (*Gross Asset Value*) degli immobili compreso tra lo 0% e il 10%; e (ii) un tasso di attualizzazione dei costi di *holding* pari al 10% (corrispondente ad un moltiplicatore P/E di 10x) con una variazione del +/- 0,50%.



Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione del metodo della “*Somma delle Parti*”, è stato ottenuto un valore per azione della Società compreso tra **Euro 1,60** ed **Euro 2,40**.

- (c) Analisi del prezzo di mercato del titolo: vale a dire la metodologia che consente di tenere conto del riferimento all'andamento dei prezzi di mercato dell'ultimo semestre, secondo quanto richiamato dalla normativa.

A differenza dei primi due metodi sopra elencati, all'analisi del prezzo di mercato del titolo, per le ragioni di seguito esposte, è stata attribuita una rilevanza limitata ai fini delle valutazioni effettuate.

Nell'analisi delle quotazioni di mercato del titolo Nova RE, sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato registrati successivamente alla data del c.d. “*Covid Outbreak*”, individuata nel 23 febbraio 2020, data di pubblicazione del D.L. 23 febbraio 2020, n. 6 recante “*Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19*”. In particolare, il prezzo ufficiale medio ponderato del titolo (c.d. “*VWAP*”) registrato sul MTA dal titolo Nova RE risulta pari: (i) a Euro 2,67 nel periodo successivo al c.d. “*Covid Outbreak*” (con un prezzo minimo pari a Euro 2,50 e un prezzo massimo pari a Euro 3,41); (ii) a Euro 2,62 nell'ultimo semestre (con un prezzo minimo pari a Euro 2,50 e un prezzo massimo pari a Euro 2,89 e una *performance* pari a -13,1%); (iii) a Euro 2,53 nell'ultimo mese (con un prezzo minimo pari a Euro 2,50 ed un prezzo massimo pari a Euro 2,60); e (iv) a Euro 2,51 il 6 ottobre 2020.

La significatività dei prezzi di mercato considerati appare impattata dalla limitata liquidità che caratterizza il titolo azionario della Società; a tale riguardo si evidenzia, ad esempio, che nel periodo successivo al “*Covid Outbreak*” le azioni della Società hanno registrato una *performance* negativa significativamente più ridotta rispetto al campione di società quotate comparabili, e che le attuali valutazioni di mercato della Società esprimono moltiplicatori sostanzialmente allineati e/o su livelli paragonabili a quelli medi del campione di società quotate comparabili considerato, pur in presenza delle significative differenze sopra richiamate.

Alla luce di quanto precede, nell'analisi delle quotazioni di mercato del titolo si è ritenuto di non considerare alcun premio per il controllo. Come indicato, l'analisi delle quotazioni di mercato del titolo Nova RE, in virtù di quanto sopra esposto, riveste una limitata rilevanza nelle valutazioni effettuate. Si evidenzia pertanto che, avuto altresì riguardo alle risultanze delle altre metodologie di valutazione anche con riferimento al confronto della Società con le società quotate comparabili

considerate, appare ragionevole che il Prezzo di Sottoscrizione presenti uno sconto significativo rispetto alle quotazioni di mercato del titolo.

Al riguardo, per completezza, il Consiglio ha rilevato che, sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione delle metodologie valutative sopra indicate, il Prezzo di Sottoscrizione unitario pari a Euro 2,36 risulta:

- superiore al valore massimo individuato con la metodologia dei multipli di mercato (compreso tra Euro 1,66 ed Euro 2,14 con l'applicazione del moltiplicatore "P/NAV" e compreso tra Euro 1,60 ed Euro 2,19 con l'applicazione del moltiplicatore "P/NNNAV"), e
- in prossimità del valore massimo del *range* di valutazione individuato con il metodo della "Somma delle Parti" (compreso tra Euro 1,60 ed Euro 2,40).

Da ultimo, il Consiglio ha rilevato come il processo che ha portato alla definizione del Prezzo di Sottoscrizione, gestito dalla Società con il supporto di un primario *advisor* finanziario internazionale (Houlihan Lokey), è avvenuto secondo la migliore prassi di mercato e in termini competitivi, consentendo la definizione, mediante l'incontro tra offerta e domanda degli investitori che hanno partecipato al processo, di un Prezzo di Sottoscrizione che può essere ritenuto rappresentativo di un valore di mercato del titolo e di una valutazione del capitale economico della Società.

Metodologie escluse

Si evidenzia che, nell'ambito delle metodologie generalmente utilizzate nelle analisi valutative, non sono state ritenute applicabili le seguenti: (i) metodo dei flussi di cassa attualizzati (c.d. "Discounted Cash Flow" o DCF) e/o metodo dei flussi di dividendi attualizzati (DDM); (ii) metodo dell'analisi di precedenti transazioni comparabili; (iii) metodo dell'analisi dei *target price* degli analisti. In particolare:

- i metodi DCF/DDM non sono stati applicati in quanto: (a) il Piano Industriale è un *business plan* c.d. 'post-money', che assume l'effettuazione di operazioni di aumento di capitale e la realizzazione di operazioni di investimento immobiliare in relazione alle quali, alla Data della Relazione, non esistono accordi vincolanti; (b) le proiezioni economico-finanziarie della Società incluse in uno scenario c.d. 'as is' nel modello di Piano non possono essere considerate pienamente rappresentative dei risultati che potrebbero essere realizzati dalla Società in uno scenario c.d. 'pre-money', in quanto non tengono in considerazione la realizzazione di eventuali possibili iniziative che potrebbero caratterizzare tale scenario, quali ad esempio possibili interventi sulla struttura dei costi. Si evidenzia, inoltre, che il

Piano Industriale, essendo stato predisposto nel novembre 2019, non tiene in considerazione possibili impatti legati al manifestarsi della pandemia da Covid-19, e che non è stata predisposta una versione aggiornata del Piano Industriale;

- il metodo dell'analisi di precedenti transazioni comparabili non è stato applicato in quanto, riferendosi principalmente a operazioni effettuate in passato, non consentirebbe di tenere adeguatamente conto delle significative evoluzioni registrate nel contesto di riferimento a seguito delle incertezze connesse alla diffusione della richiamata pandemia da Covid-19;
- il metodo dell'analisi dei *target price* degli analisti non è stato applicato in considerazione dell'attuale assenza di una copertura del titolo da parte di analisti di *equity research* con la pubblicazione di *target price*. L'ultima *equity research* disponibile sul titolo risale peraltro al mese di maggio 2019 e i risultati consuntivi della Società dell'esercizio 2019 sono stati significativamente inferiori alle stime contenute in tale ricerca.

Principali assunzioni e limitazioni

Si riportano di seguito le principali assunzioni e limitazioni delle analisi valutative effettuate:

- le valutazioni precedentemente illustrate si sono basate sulla relazione finanziaria semestrale consolidata della Società al 30 giugno 2020 e assumono l'assenza di eventi che possano modificare in modo significativo il profilo patrimoniale, economico e finanziario della Società e del relativo Gruppo;
- l'assenza di metodologie valutative diverse dall'analisi dei "Multipli di mercato di società comparabili" (così come - nell'ambito dell'utilizzo di tale metodologia - l'esclusiva applicazione dei moltiplicatori "P/NAV" e "P/NNNAV"), dal metodo della "Somma delle parti" e dall'analisi del prezzo di mercato del titolo, seppur derivante dalle motivazioni sopra esposte, rappresenta una limitazione delle analisi svolte;
- i prezzi di mercato considerati per le analisi si riferiscono a un orizzonte temporale che presenta un relativamente limitato numero di giorni di negoziazione successivi alla pubblicazione dei risultati della Società relativi al primo semestre 2020 e, pertanto, tali prezzi di mercato potrebbero non riflettere pienamente l'apprezzamento da parte del mercato di tali informazioni. Inoltre, le azioni della Società



presentano, in termini di controvalore scambiato e di volumi in rapporto al capitale della Società, una limitata liquidità, aspetto che potrebbe influire sulla significatività dei prezzi di mercato del titolo;

- le analisi valutative effettuate hanno assunto che l'esecuzione dell'Aumento di Capitale comporti un cambio di controllo della Società e, coerentemente, le valutazioni effettuate con la metodologia dei multipli di mercato di società comparabili considerano un premio per il controllo connesso all'operazione;
- i dati utilizzati per le valutazioni e i risultati derivanti dall'applicazione delle metodologie di valutazione dipendono in misura sostanziale dalle ipotesi macroeconomiche, di scenario e da possibili evoluzioni dell'attuale contesto di operatività della Società. L'attuale incertezza macroeconomica e possibili cambiamenti di variabili di contesto possono influenzare, anche in misura significativa, il quadro di riferimento delle valutazioni. Tra gli elementi di incertezza si evidenzia anche la diffusione della pandemia Covid-19, che, sebbene sia un fenomeno noto, può comportare conseguenze non attualmente prevedibili sull'attività della Società e sul quadro di riferimento delle valutazioni;
- le condizioni dei mercati finanziari osservate alla Data della Relazione si caratterizzano per un'elevata volatilità, che potrebbe determinare una significativa variazione dei parametri considerati nelle analisi valutative;
- le valutazioni effettuate risentono dei limiti e delle specificità che caratterizzano le diverse metodologie di valutazione utilizzate, nonché delle relative ipotesi ed assunzioni;
- le valutazioni sono state condotte considerando la Società in condizioni di normale funzionamento, in ipotesi di continuità aziendale e autonomia operativa, senza considerare potenziali benefici e sinergie connessi all'esecuzione dell'Aumento e all'ingresso dell'Investitore nel capitale sociale di Nova RE, ovvero costi straordinari relativi all'operazione, e assumendo che non vi siano impatti negativi sulla Società o sul relativo Gruppo e sulla normale attività degli stessi derivanti dall'operazione;
- le metodologie di valutazione prescelte, pur rappresentando tecniche riconosciute e normalmente utilizzate nella prassi valutativa italiana e internazionale, non devono essere considerate singolarmente ma come parte inscindibile di un processo di valutazione unico. L'utilizzo dei risultati ottenuti da ciascuna metodologia in modo indipendente, e non alla luce del rapporto di complementarietà che si crea con gli altri criteri, può comportare la perdita di significatività del processo di valutazione stesso.

Integrale imputazione a capitale e valore nominale implicito delle azioni di Nova RE

Come indicato in precedenza, alla Data della Relazione il capitale sociale di Nova RE è pari a Euro 37.274.898,13, diviso in n. 11.012.554 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso. Pertanto, la “parità contabile” - o valore nominale inespresso - di ciascuna azione in circolazione “ante Aumento”, intesa come rapporto tra il capitale sociale esistente e il numero di azioni in circolazione, è pari a circa Euro 3,38.

In sede di Aumento, Nova RE emetterà n. 11.012.555 Nuove Azioni, ugualmente prive di valore nominale espresso, al Prezzo di Sottoscrizione unitario di Euro 2,36 e così per un controvalore complessivo di Euro 25.989.629,80.

Coerentemente con quanto era stato indicato nella relazione illustrativa del Consiglio messa a disposizione degli Azionisti in occasione dell’Assemblea convocata per il 27 agosto 2020⁸, tenuto conto, tra l’altro, della congiuntura che interessa Nova RE e il mercato (*cf.* le precedenti Sezioni 1 e 2) e delle ulteriori considerazioni sopra illustrate, il Prezzo di Sottoscrizione di Euro 2,36 per ciascuna Nuova Azione si attesta al di sotto della parità contabile implicita delle azioni di Nova RE in circolazione. A seguito dell’esecuzione dell’Aumento di Capitale e dell’emissione delle Nuove Azioni, il capitale sociale di Nova RE sarà pari a Euro 63.264.527,93, diviso in n. 22.025.109 (*ventiduemilioniventicinquemilacentonove*) azioni ordinarie prive di valore nominale espresso. Pertanto, la “parità contabile” o valore nominale inespresso di ciascuna azione in circolazione “post Aumento” sarà pari a circa Euro 2,87.

Tenuto conto di quanto precede, il Consiglio ha inoltre ritenuto di imputare a capitale l’intero ammontare oggetto dell’Aumento, senza prevedere alcun sovrapprezzo. In termini generali, il sovrapprezzo è infatti normalmente inteso come il costo - aggiuntivo rispetto al valore nominale delle azioni in circolazione - che il sottoscrittore di un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione può essere tenuto a corrispondere per entrare nel capitale sociale di una società e partecipare in questo modo ai risultati economici di un’impresa già avviata e in funzionamento.

Considerato che: (i) ai sensi dell’Offerta che è stata accettata da Nova RE, il numero di Nuove Azioni da riservare in sottoscrizione all’Investitore è pari a n. 11.012.555 e non può essere modificato dalla Società; e (ii) come detto, il Prezzo di Sottoscrizione è inferiore alla parità contabile implicita delle azioni di Nova RE in circolazione, l’eventuale decisione di imputare una porzione del Prezzo di Sottoscrizione a sovrapprezzo avrebbe comportato inevitabilmente, a seguito dell’Aumento, una ulteriore riduzione del valore nominale

⁸ Si veda la “Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione di Nova RE SIIQ S.p.A. sull’unico punto all’ordine del giorno della parte straordinaria dell’assemblea”, disponibile per la consultazione sul sito internet www.novare.it, sezione “Corporate Governance - Assemblee degli azionisti” e sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato “1INFO”, all’indirizzo www.1info.it.



inespresso di ciascuna azione in circolazione e dunque una valutazione inferiore del capitale economico della Società, in contraddizione con la natura stessa del sovrapprezzo e con la *ratio* sottostante.

Pertanto, in tali ipotesi, restando invariato il numero delle azioni, l'imputazione a capitale sociale dell'intero controvalore dell'Aumento di Capitale, di fatto, minimizza l'impatto sulla parità contabile implicita.

8. CARATTERISTICHE DELLE NUOVE AZIONI

Le Nuove Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale (le “**Nuove Azioni**”) avranno godimento regolare e attribuiranno all'Investitore i medesimi diritti delle azioni ordinarie in circolazione di Nova RE.

Fermo quanto precede, al momento della loro emissione, le Nuove Azioni non saranno ammesse alle negoziazioni sul MTA e, pertanto, alle stesse sarà attribuito un codice ISIN differente rispetto a quello delle azioni di Nova RE in circolazione.

Si precisa che l'ammissione alla negoziazione sul MTA delle Nuove Azioni potrà essere conseguita soltanto previa pubblicazione di un prospetto di quotazione ai sensi del Regolamento (UE) 2017/1129 e delle relative disposizioni di attuazione.

9. EFFETTI ECONOMICO-PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA SULL'ANDAMENTO ECONOMICO E SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ CONSEGUENTI ALL'ESECUZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE

Le informazioni sui principali effetti patrimoniali e finanziari pro-forma e sulla situazione patrimoniale della Società conseguenti all'esecuzione dell'Aumento di Capitale, rapportate alla situazione esistente al 30 giugno 2020, sono illustrate nelle tabelle che seguono.

La relazione finanziaria semestrale consolidata di Nova RE relativa al semestre chiuso al 30 giugno 2020 è disponibile per la consultazione sul sito *internet* www.novare.it, sezione “*Investor Relations - Bilanci e Relazioni*”.

Prospetto pro-forma della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Valori in Euro	30/06/2020 pubblicato	Aumento Capitale denaro	di in	30/06/2020 pro- forma
ATTIVO				
<i>Attività non correnti</i>				
Totale attività non correnti	125.340.542,00		0	125.340.542,00
<i>Attività correnti</i>				
Totale attività correnti	6.696.579,00	25.989.629,80		32.686.208,80
TOTALE ATTIVO	132.037.121,00	25.989.629,80		158.026.750,80

Valori in Euro	30/06/2020 pubblicato	Aumento Capitale denaro	di in	30/06/2020 pro- forma
PATRIMONIO NETTO				
Patrimonio netto di Gruppo	63.645.645,00	25.989.629,80		89.635.274,80
Patrimonio netto di terzi	-		0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	63.645.645,00	25.989.629,80		89.635.274,80
PASSIVO				
<i>Passività non correnti</i>				
Totale passività non correnti	61.925.271,00		0	61.925.271,00
<i>Passività correnti</i>				
Totale passività correnti	6.466.205,00		0	6.466.205,00
TOTALE PASSIVO	68.391.476,00		0	68.391.476,00
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	132.037.121,00	25.989.629,80		158.026.750,80

Indebitamento finanziario netto consolidato pro-forma

Valori in Euro/000	30/06/2020 pubblicato	Aumento Capitale denaro	di in	30/06/2020 pro- forma
Capitale investito	125.441.683,00		0,00	125.441.683,00
Patrimonio netto	(63.645.645,00)	(25.989.629,80)		(89.635.274,80)
Altre attività e passività non correnti	1.041.174,00		0,00	1.041.174,00
Indebitamento finanziario netto	(62.837.212,00)	25.989.629,80		(36.847.582,20)
Fonti di finanziamento	(125.441.683,00)		0,00	(125.441.683,00)

A seguito dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale, il capitale sociale di Nova RE sarà incrementato in misura pari a Euro 25.989.629,80; pertanto, il patrimonio netto della Società e il patrimonio netto consolidato del Gruppo si incrementeranno di complessivi Euro 25.989.629,80, passando da Euro 63.645.645,00 (dato al 30 giugno 2020) a Euro 89.635.274,80 (dato pro-forma al 30 giugno 2020), senza considerare i costi accessori legati all'operazione.

Dall'Aumento di Capitale deriverà inoltre un aumento delle disponibilità finanziarie nette, per un importo pari all'incremento del patrimonio netto senza considerare i costi accessori legati all'operazione e, pertanto, di Euro 25.989.629,80.

L'Aumento di Capitale non avrà invece alcun impatto con riguardo all'utile netto di periodo.



10. EFFETTI DILUITIVI

Alla data di approvazione della presente Relazione, sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle ulteriori informazioni in possesso dell'Emittente, l'azionariato di Nova RE risulta essere composto come illustrato nella tabella che segue ⁹.

Composizione dell'azionariato alla Data della Relazione	
Sorgente SGR S.p.A.	54,86%
Fondo Pensione per il Personale dell'ex Banca Di Roma	16,75%
Hotel alla Salute S.r.l.	5,76%
Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Ragionieri e Periti Commerciali	5,51%
Altri azionisti	16,78%
Azioni proprie	0,35%
Totale	100%

Tenuto conto del numero di azioni ordinarie che costituiscono il capitale sociale di Nova RE alla Data della Relazione (n. 11.012.554) e del numero di Nuove Azioni che saranno emesse in esercizio della Delega e riservate alla sottoscrizione dell'Investitore (n. 11.012.555), la diluizione attesa conseguente all'Aumento di Capitale è pari a circa il 50% per ciascuna azione in circolazione. Assumendo che la composizione dell'azionariato rilevante sopra illustrata non subisca *medio tempore* modifiche sostanziali, alla data di esecuzione dell'Aumento di Capitale l'azionariato sarebbe composto come illustrato nella tabella che segue.

Composizione dell'azionariato stimata alla data di esecuzione dell'Aumento di Capitale	
Investitore (CPI Property Group S.A. o società da quest'ultima controllata)	50% + 1 azione
Sorgente SGR S.p.A.	27,43%
Fondo Pensione per il Personale dell'ex Banca Di Roma	8,37%
Hotel alla Salute S.r.l.	2,88%
Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Ragionieri e Periti Commerciali	2,75%
Altri azionisti	8,39%

⁹ Cfr. altresì il sito internet www.consob.it, sezione "Soggetti e mercati - Società Quotate - Nova RE Siiq S.p.A. - Azionariato", e il sito internet www.novare.it, sezione "Corporate Governance - Azionariato".

Azioni proprie	0,17%
Totale	100%

11. MODIFICA DELL'ART. 5 DELLO STATUTO SOCIALE

Di seguito è illustrata la modifica che sarà apportata al testo dell'art. 5 dello Statuto sociale, vale a dire l'inserimento di un ultimo capoverso del tenore di quello sotto riportato.

“Il Consiglio di Amministrazione, in data 29 ottobre 2020, preso atto del parere rilasciato dalla società di revisione ai sensi ai sensi dell'art. 2441, comma 6, del codice civile nella medesima data, ha deliberato di dare parziale esecuzione alla delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria in data 27 agosto 2020 e per l'effetto di:

1) aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via inscindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile, per un ammontare complessivo di Euro 25.989.629,80 (venticinquemilioninovecentottantanovemilaseicentoventinove virgola ottanta), da liberarsi interamente in denaro, mediante l'emissione di n. 11.012.555 (undicimilionidodicimilacinquecentocinquantacinque) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, a un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari a Euro 2,36 (due virgola trentasei), da imputarsi interamente a capitale;

2) di offrire in sottoscrizione le azioni così emesse esclusivamente a CPI Property Group S.A., dando esecuzione all'aumento di capitale entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di iscrizione presso il Registro delle Imprese della relativa deliberazione ai sensi dell'art. 2436 del codice civile.”

La seguente tabella riporta l'esposizione a confronto dell'attuale versione dell'art. 5 dello Statuto e della sua integrazione.

<i>Art. 5 - Capitale sociale (versione esistente)</i>	<i>Art. 5 - Capitale sociale (versione integrata)</i>
Il capitale sociale è determinato in Euro 37.274.898,13 <i>(trentasettemilioniduecentosettantaquattromilaottocentonovantotto virgola tredici)</i> diviso in n. 11.012.554 <i>(undicimilionidodicimilacinquecentocinquantaquattro)</i> azioni senza valore nominale.	Il capitale sociale è determinato in Euro 37.274.898,13 <i>(trentasettemilioniduecentosettantaquattromilaottocentonovantotto virgola tredici)</i> diviso in n. 11.012.554 <i>(undicimilionidodicimilacinquecentocinquantaquattro)</i> azioni senza valore nominale.

<p>Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p> <p>L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 27/31 agosto 2020, 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 il 31 ottobre 2020, per l'importo massimo complessivo di Euro 60.000.000,00 (<i>sessantamiloni</i>), 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 meramente esemplificativo e non esaustivo, aziende, rami d'azienda, beni immobili, partecipazioni e/o contratti di leasing), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile ed eventualmente di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi a favore di investitori istituzionali e/o investitori di medio</p>	<p>Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p> <p>L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 27/31 agosto 2020, 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 il 31 ottobre 2020, per l'importo massimo complessivo di Euro 60.000.000,00 (<i>sessantamiloni</i>), 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 meramente esemplificativo e non esaustivo, aziende, rami d'azienda, beni immobili, partecipazioni e/o contratti di leasing), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile ed eventualmente di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi a favore di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche</p>
--	--

lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici, in ogni caso individuati dal Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà:

(i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte del l'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare, per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero e il prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), l'eventuale assegnazione di warrant in ragione della sottoscrizione delle nuove azioni, le modalità e tempistiche di sottoscrizione, il tutto in ogni caso nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge, ivi incluso dall'art. 2441, comma 6, del codice civile; (ii) dare attuazione ed esecuzione al l'Aumento di Capitale secondo quanto di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali warrant) su mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predi sporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e

e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici, in ogni caso individuati dal Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà:

(i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte del l'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare, per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero e il prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), l'eventuale assegnazione di warrant in ragione della sottoscrizione delle nuove azioni, le modalità e tempistiche di sottoscrizione, il tutto in ogni caso nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge, ivi incluso dall'art. 2441, comma 6, del codice civile; (ii) dare attuazione ed esecuzione al l'Aumento di Capitale secondo quanto di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali warrant) su mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predi sporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse

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.

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 29 ottobre 2020, preso atto del parere rilasciato dalla società di revisione ai sensi dell'art. 2441, comma 6, del codice civile nella medesima data ha deliberato di dare parziale esecuzione alla delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria in data 27 agosto 2020 e per l'effetto di:

1) aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via inscindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile, per un ammontare complessivo di

Euro	25.989.629,80
-------------	----------------------

(venticinquemilioninovecentoottantanovemilas eicentoventinove virgola ottanta), da liberarsi interamente in denaro, mediante l'emissione di

n.	11.012.555
-----------	-------------------

(undicimilionidodicimilacinquecentocinquantacinque) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, a un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari a Euro 2,36 (due

	<p><i>virgola trentasei</i>), da imputarsi interamente a capitale;</p> <p>2) di offrire in sottoscrizione le azioni così emesse esclusivamente a CPI Property Group S.A., dando esecuzione all'aumento di capitale entro 30 (trenta) giorni dalla data di iscrizione presso il Registro delle Imprese della relativa deliberazione ai sensi dell'art. 2436 del codice civile.</p>
--	---

12. INSUSSISTENZA DEL DIRITTO DI RECESSO

Si segnala che la modifica statutaria proposta non rientra in alcuna delle fattispecie di recesso ai sensi dello Statuto sociale e delle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

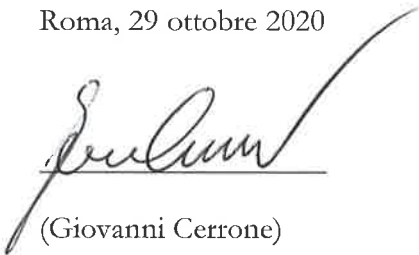
Roma, 29 ottobre 2020



ALLEGATO - DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 154-BIS, COMMA 2, DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO
1998, N. 58

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e *Chief Financial Officer* di Nova RE SIIQ S.p.A., dott. Giovanni Cerrone, dichiara e attesta, per quanto occorrer possa ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2, del D.Lgs. n. 58/1998, che l'informativa contabile contenuta nella "*Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione di Nova RE SIIQ S.p.A sull'esercizio della delega ai sensi dell'art. 2443 del codice civile per l'aumento di capitale in denaro con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile*" corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili di Nova RE SIIQ S.p.A.

Roma, 29 ottobre 2020


(Giovanni Cerrone)


NOVA RE SIIQ SPA