N. 3578 REPERTORIO N. 2634 RACCOLTA

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 (duemilaventi) il giorno 2 (due) del mese di novembre, alle ore nove e sedici minuti primi
in Comune di Roma, Via in Lucina n. 17,
avanti a me **Cesare Quaglia**, Notaio in Roma, con studio in via in Lucina n. 17, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA 1 il 02/11/2020 n° 25289 Serie 1T Versati Euro € 356,00

é personalmente comparso

dottor CREMONESI Giancarlo, nato a Roma (RM) il 16 aprile 1947, domiciliato presso la sede sociale di cui infra il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società
"NOVA RE SIIQ S.P.A.", con sede in Comune di Roma (RM), via Zara n. 28, capitale sociale Euro 62.097.700,63 versato per Euro 37.274.898,13, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma 00388570426, R.E.A. numero RM-1479336, indirizzo Pec: novarespa@legalmail.it (di seguito per brevità la **"Società"**).
Detto comparente della cui identità personale io notaio sono certo

mi premette

che il giorno 29 (ventinove) ottobre 2020 (duemilaventi), presso la sede della **Società** alle ore 16 (sedici) e 45 (quarantacinque) minuti primi si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società **"NOVA RE SIIQ S.P.A."**, riunione alla quale io notaio ho assistito, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) approvazione del verbale della precedente adunanza;
2) esercizio parziale della delega attribuita dall'Assemblea del Azionisti del 27 agosto 2020 al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale sociale anche con esclusione del diritto di opzione; relazione illustrativa 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; parere di congruità ai sensi dell'articolo 2441, comma 6 del codice civile; conseguente modifica dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;
3) comunicazioni del Presidente e dell'Amministratore Delegato; delibere inerenti e conseguenti;
4) varie ed eventuali.
e ha richiesto a me Notaio di redigere il verbale relativo al secondo punto all'ordine del giorno, essendo gli altri punti oggetto di separata verbalizzazione.

REGOLARITA' COSTITUZIONE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

A ciò aderendo io Notaio attesto quanto segue.
Assume la presidenza della riunione il comparente, nella sua

qualità sopra indicata, il quale constata quanto segue:
a) il Consiglio è stato regolarmente convocato a mezzo di avviso spedito ai membri del Consiglio di Amministrazione e ai membri del Collegio Sindacale in data 22 ottobre 2020 a mezzo di posta elettronica, nel rispetto delle previsioni dell'art. 17 dello statuto sociale;
b) la presenza dei seguenti membri del Consiglio di Amministrazione: il Presidente nella sua persona ed i Consiglieri Stefano Cervone, Gian Marco Committeri, Serena La Torre ed Elisabetta Maggini;
c) la presenza dei seguenti membri del Collegio Sindacale: il Presidente Luigi Mandolesi e i Sindaci Effettivi Anna Rita de Mauro e Giovanni Naccarato;
d) il consiglio di amministrazione si costituisce con la presenza della maggioranza degli amministratori in carica e delibera a maggioranza assoluta dei voti dei presenti; in caso di parità di voti prevale il voto del Presidente;
e) tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione hanno diritto di voto;
f) partecipano in video conferenza come consentito dall'articolo 18 dello statuto sociale e come previsto dall'avviso di convocazione tutti componenti dell'organo di controllo;
g) hanno giustificato la propria assenza i Consiglieri Andrea Maria Azzaro e Luisa Scovazzo.
Sono altresì presenti in sala due dirigenti della Società ed una dipendente incaricata dell'espletamento dei servizi di segreteria, organizzativi e tecnici e, su invito del Consigliere Delegato, il dott. David Caviglia, partner di Houlihan Lokey, advisor finanziario della Società. Sono altresì collegati in video conferenza, su invito del Consigliere Delegato, gli avvocati Barbara Napolitano, Riccardo Salerno, Isidoro Pietro Livia, Vittorio Allavena ed Alessandro Pierucci, esponenti dello studio legale Bonelli Erede, advisor legale della Società.
Il Presidente constata e fa constare di aver accertato le identità e la legittimazione ad intervenire nella riunione di tutti i presenti; quindi, dichiara l'adunanza regolarmente costituita ed idonea a deliberare sulla materia per la quale è stata convocata.

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

II punto ordine del giorno prima parte

Il Presidente illustra quanto segue:
A) l'assemblea straordinaria della **Società**, con delibera in data 27 agosto 2020 di cui al verbale contestuale a mio rogito numero 3415/2508 di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 2 settembre 2020 al numero 20353, serie 1T ha conferito 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 (sessantamilioni virgola zero zero), 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 (la **"Delega"**);

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

"ART. 5 - Capitale sociale

Il capitale sociale è determinato in Euro 37.274.898,13 (trentasettemilioniduecentosettantaquattromilaottocentonovantotto virgola tredici) diviso in numero 11.012.554 (undicimilionidodicimilacinquecentocinquantaquattro) 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 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 (sessantamilioni virgola zero zero), 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 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 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.".
Il Presidente attesta, quindi, che il Consiglio di Amministrazione, alla conclusione della necessaria istruttoria in ordine all'opportunità di provvedere all'esercizio parziale della Delega, è venuto alla determinazione di procedere ad aumento di capitale per l'importo e per le caratteristiche analiticamente descritte nella Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi degli articoli 2441 e 2443 del codice civile e 72 del regolamento adottato con delibera CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni (il **"Regolamento Emittenti"**) e secondo gli schemi n. 2 e n. 3 dell'allegato 3A del Regolamento Emitten-

ti, illustra le motivazioni per le quali si rende opportuno avviare l'esercizio parziale della Delega nonché le ragioni dell'esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 commi 5 e 6 del codice civile (la **"Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione"** o la **"Relazione"**).
Il Presidente presenta quindi il testo della Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione. Detta relazione, a richiesta del comparente, viene allegata al presente verbale sotto **"A"**.
Il Presidente rammenta che la Relazione, una volta approvata, dovrà essere trasmessa alla società di revisione (cui peraltro è già stata anticipata in bozza) affinché la stessa, a mente del richiamato art. 2441, comma 6, del codice civile, rilasci una relazione che attesti la congruità dei criteri per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni. A tal fine il Presidente precisa che è stato conferito apposito incarico a Ria Grant Thornton S.p.A.
Il Presidente cede quindi la parola al Consigliere Delegato Stefano Cervone, il quale rappresenta che in data 28 ottobre 2020, l'azionista Sorgente Group Italia S.r.l. ha fatto pervenire alla Società, e a ciascuno dei Consiglieri e dei Sindaci e al Chief Financial Officer, alla società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. e allo Studio notarile associato Misurale Quaglia, una comunicazione mediante la quale, a fronte di asseriti "significativi profili di illegittimità", lo scrivente, per il tramite del proprio consulente legale, ha inteso diffidare "i soggetti in indirizzo dal deliberare, cooperare e/o comunque dare corso, per quanto di competenza, all'esercizio della Delega in violazione delle norme di legge sopra indicate con espresso avvertimento che, in difetto, saranno avviate tutte le iniziative volte a far valere le rispettive responsabilità patrimoniali per i danni patiti" (la "Lettera".
Il Consigliere Delegato prosegue rappresentando che, alla luce di tale circostanza, si è ritenuto opportuno chiedere allo studio legale Bonelli Erede, advisor legale della Società, di fornire ai destinatari di tale Lettera, ai fini delle proprie valutazioni, supporto in merito all'analisi delle contestazioni addotte dall'azionista. Fatta tale premessa, il Consigliere Delegato cede la parola all'avv. Barbara Napolitano.
Prende la parola l'avv. Barbara Napolitano che, dopo aver richiamato nuovamente le contestazioni addotte dall'azionista ripercorre l'iter, strutturato e di lunga durata, che - al fine di perseguire gli obiettivi del piano industriale 2020-2024, denominato "Nova Re 2020 Sailing Fast Plan" - ha condotto, ad esito di interlocuzioni selettive con un cospicuo e selezionato numero di primari investitori nazionali e internazionali, al conferimento assembleare della Delega, all'accettazione dell'offerta presentata da CPI Property

Gruop S.A., e all'odierna proposta di esercizio della Delega.
L'avv. Barbara Napolitano e l'avv. Vittorio Allavena procedono, quindi, ad una disamina delle obiezioni di carattere legale contenute nella Lettera, fornendo delucidazioni in merito (i) alle caratteristiche dell'interesse sociale che, ai sensi dell'art. 2441 comma 5 del codice civile, giustifica l'esclusione del diritto di opzione; (ii) ai criteri richiesti dall'art. 2441 comma 6 del codice civile ai fini della determinazione del prezzo di sottoscrizione delle azioni in ipotesi di aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione; (iii) agli orientamenti dottrinali e di prassi in merito agli aumenti di capitale al di sotto della parità contabile; (iv) agli impatti sullo status di SIIQ della Società derivanti dal prospettato Aumento di Capitale e alle rassicurazioni a tal riguardo fornite da CPI Property Group S.A..
Da ultimo, gli avv.ti Barbara Napolitano e Vittorio Allavena ripercorrono i presidi informativi e valutativi adottati dal Consiglio di Amministrazione, nel contesto del prospettato Aumento di Capitale, al fine di rispettare l'obbligo di agire in modo informato loro imposto dalla legge, richiamando in particolare il coinvolgimento di consulenti di primario standing, ivi incluso il mandato conferito a un primario consulente finanziario, Intermonte SIM S.p.A., che ha prima d'ora rilasciato a beneficio del Consiglio un documento contenente considerazioni dettagliate in merito ad analisi e riferimenti valutativi nel contesto della definizione del possibile prezzo di emissione delle nuove azioni rivenienti dal prospettato Aumento di Capitale, anche con riferimento a taluni range di valori, nonché un parere (fairness opinion) avente a oggetto la congruità da un punto di vista finanziario del suddetto range di valori.
Segue una discussione durante la quale i Consiglieri, approfittando della presenza dei consulenti legali, rivolgono specifici quesiti legali anche inerenti ai rimedi potenzialmente azionabili dal socio che ha inviato la diffida precedentemente esaminata.
Il Collegio Sindacale chiede di soffermarsi sulla portata delle previsioni di cui agli artt. 70 e 72 del Regolamento Emittenti relativamente alla messa a disposizione al pubblico della documentazione richiesta nelle ipotesi di aumento di capitale delegato ex art. 2443 cod. civ.
Infine chiede ed ottiene la parola il Consigliere MAGGINI Elisabetta la quale invita il Consiglio di Amministrazione ad effettuare un ulteriore approfondimento relativo alla lettera di censura pervenuta alla **Società**. In particolare detto Consigliere richiede di effettuare nuove verifiche in ordine alle tematiche di natura finanziaria, tecnico legale e di diritto bancario. Di seguito, il Consigliere MAGGINI

Elisabetta propone di riconvocare una nuova assemblea al fine del conferimento di una nuova delega in sostituzione di quella già rilasciata. Chiede ed ottiene la parola il Consigliere LA TORRE Serena la quale invita il Consiglio a procedere con l'approvazione della delibera di cui al secondo punto all'ordine del giorno.

DELIBERAZIONI

Dopo ampia e approfondita discussione e nessuno più chiedendo la parola il Presidente mette ai voti per alzata di mano il seguente testo di deliberazione:

"Il Consiglio di Amministrazione di **NOVA RE SIIQ S.P.A.**,

- preso atto di quanto illustrato Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione;

DELIBERA

(1) di approvare il contenuto della relazione illustrativa come sopra allegata al presente verbale sotto **"A"** e in particolare i criteri ivi descritti di determinazione del prezzo di offerta delle nuove azioni da emettersi nell'ambito dell'Aumento di Capitale;

(2) di conferire al Presidente ed 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 ed opportuno , per dare esecuzione alla delibera che precede, ponendo in essere tutto quanto richiesto, opportuno, strumentale, connesso e/o utile per il buon esito dell'operazione ivi incluso, a mero titolo esemplificativo, trasmettere la relazione a Ria Grant Thornton S.p.A. affinché rilasci La propria relazione ai sensi dell'art. 2441, comma 6, del codice civile e dell'art. 158 del D.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

PROCLAMAZIONE DEI RISULTATI DELLA VOTAZIONE

Il Presidente attesta che il presente testo di deliberazione viene approvato con il voto favorevole del Presidente del Consiglio di Amministrazione CREMONESI Giancarlo e dei Consiglieri Stefano Cervone, Gian Marco Committeri e Serena La Torre ed il voto contrario di Elisabetta Maggini.

Il Presidente sospende alle ore diciotto e dieci minuti primi la riunione al fine di dare modo agli organi delegati di dare esecuzione a quanto deliberato e poi proseguire con la trattazione degli ulteriori argomenti di cui al secondo punto all'ordine del giorno. La riunione viene aggiornata alle ore venti.

***

Alle ore venti riprendono i lavori del Consiglio di Amministrazione. Il Presidente attesta che risultano presenti di persona il comparente Giancarlo Cremonesi ed il Consigliere Delegato Stefano Cervone mentre sono collegati in video conferenza i Consiglieri Gian Marco Committeri, Serena La Torre ed Elisabetta Maggini. Sono altresì collegati in video conferenza i Sindaci Effettivi Anna Rita De Mauro e Giovanni

Naccarato, mentre è assente il Presidente del Collegio Sindacale Luigi Mandolesi.
Sono altresì collegati in video conferenza gli avvocati Riccardo Salerno ed Isidoro Pietro Livia dello studio legale Bonelli Erede, advisor legale della **Società**.

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

II punto all'ordine del giorno

Proseguendo dunque con la trattazione degli ulteriori argomenti al secondo punto all'ordine del giorno sopra riportato, prende la parola il Presidente il quale dà atto che la Relazione allegata al presente verbale sotto **"A"** approvata dall'odierno Consiglio è stata trasmessa a Ria Grant Thornton S.p.A. e che questa ha consegnato il parere di congruità emesso ai sensi degli articoli 2441, comma 6, del codice civile e 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, che - a richiesta del comparente - si allega al presente verbale sotto la lettera **"B"**.
Il Presidente attesta, nuovamente, che il Consiglio di Amministrazione, alla conclusione della necessaria istruttoria in ordine all'opportunità di provvedere all'esercizio parziale della Delega di cui sopra, è venuto alla determinazione di procedere ad aumento di capitale per l'importo e per le caratteristiche analiticamente descritte nella Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione.
Il Presidente richiama le ragioni - analiticamente descritte nella Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione - per le quali è opportuno esercitare parzialmente la Delega, deliberando di 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 (venticinquemilioninovecentoottantanovemilaseicentoventinove virgola ottanta), da liberarsi interamente in denaro, mediante l'emissione di numero 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 (di seguito nel presente verbale l'**"Aumento di Capitale"**).
In particolare il Presidente attesta che l'**Aumento di Capitale** è funzionale alla significativa crescita dimensionale della **Società** in coerenza con il piano industriale denominato "NOVA RE 2020 SAILING FAST PLAN" che ha l'obiettivo di migliorare il profilo reddituale e finanziario della Società a favore di una maggiore creazione di valore per i propri azionisti. Di seguito il Presidente illustra le ragioni per le quali l'**Aumento di Capitale** viene interamente riservato alla sottoscrizione di "CPI Property Group S.A.", società di

diritto lussemburghese con sede in 40, rue de la Valleé, Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo, soggetta alla vigilanza della Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) o società da essa direttamente o indirettamente controllata, delineando le caratteristiche patrimoniali e finanziarie di detto investitore.
Inoltre il Presidente si sofferma sulle modalità con le quali è stato individuato il prezzo di emissione delle azioni di compendio dell'**Aumento di Capitale** ed in particolare sulle considerazioni valutative svolte da Intermonte Sim S.p.A., in qualità di advisor finanziario della **Società**.
Da ultimo il Presidente illustra dettagliatamente le ragioni di natura economico e finanziaria, anche connesse all'emergenza epidemiologica in corso, per le quali si ritiene di imputare a capitale l'intero ammontare oggetto dell'aumento senza previsione di sovrapprezzo.
Prende la parola il Presidente del Collegio Sindacale, il quale dichiara che nulla osta all'eseguibilità legale dell'operazione di cui sopra in quanto, ai sensi dell'articolo 2438 del codice civile, le azioni precedentemente emesse sono state interamente liberate.

DELIBERAZIONI

Terminata la relazione e nessuno più chiedendo la parola il Presidente mette ai voti per alzata di mano il seguente testo di deliberazione:
"Il Consiglio di Amministrazione di **NOVA RE SIIQ S.P.A.**,
- in parziale esecuzione della delega ad aumentare il capitale conferita ai sensi dell'art. 2443 dall'assemblea straordinaria del 27 agosto 2020;
- preso atto di quanto illustrato nella Relazione Predisposta ai sensi degli arti. 2441 e 2443 del codice civile e dell'articolo 72 del Regolamento Emittenti;
- preso atto del parere della Società di Revisione sulla congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni;
- preso e dato atto dell'interesse della società all'esclusione del diritto di opzione;

DELIBERA

(1)

di 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 (venticinquemilioninovecentoottantanovemilaseicentoventinove virgola ottanta), da liberarsi interamente in denaro, mediante l'emissione di numero 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. o società direttamente o indirettamente controllata dallo stesso investitore;

(3)

di stabilire che il diritto di sottoscrizione potrà essere esercitato da CPI Property Group S.A. o società direttamente o indirettamente controllata dallo stesso investitore, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di iscrizione presso il Registro delle Imprese della presente deliberazione ai sensi dell'art. 2436 del codice civile;

(4)

di modificare l'articolo 5 come segue:

"ART. 5 - Capitale sociale

Il capitale sociale è determinato in Euro 37.274.898,13 (trentasettemilioniduecentosettantaquattromilaottocentonovantotto virgola tredici) diviso in n. 11.012.554 (undicimilionidodicimilacinquecentocinquantaquattro) 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 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 (sessanta 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 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.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deli-

berato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà: (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.;

3) di conferire al Consiglio di Amministrazione 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.

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 (*venticinquemilioninovecentoottantanovemilaseicentoventinove 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. o società direttamente o indirettamente controllata dallo stesso investitore, *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.*

(5)

di conferire al Presidente ed 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 ed opportuno per dare esecuzione a quanto sopra deliberato e così tra l'altro per depositare documenti presso il Registro delle Imprese (tra cui il verbale della presente delibera di aumento del capitale sociale ed il testo dello statuto sociale nella sua redazione aggiornata a seguito dell'esecuzione della sottoscrizione) e per procedere alla esecuzione di tutti gli adempimenti (anche pubblicitari) e formalità connessi all'esecuzione della presente deliberazione.

PROCLAMAZIONE DEI RISULTATI DELLA VOTAZIONE

Il Presidente attesta che il presente testo di deliberazione viene approvato con il voto favorevole del Presidente del Consiglio di Amministrazione CREMONESI Giancarlo e dei Consiglieri Stefano Cervone, Gian Marco Committeri e Serena La Torre ed il voto contrario di Elisabetta Maggini.
Inoltre, il Presidente attesta che i collegamenti audio-video sono perdurati per tutta la durata della presente assemblea in modo da consentire agli intervenuti di partecipare alla discussione su tutti gli argomenti all'Ordine del Giorno come ciascuno di essi espressamente conferma.

CHIUSURA DELLA RIUNIONE

Non avendo chiesto la parola nessuno degli intervenuti sul secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente dichiara che la riunione prosegue per la trattazione del terzo punto all'ordine del giorno, oggetto di separata verbalizzazione, essendo le ore venti e trenta minuti primi.

ALLEGAZIONE DELLO STATUTO

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

CHIUSURA VERBALE

Il presente verbale viene chiuso alle ore nove e cinquantasette minuti primi.

SPESE

Le spese del presente verbale sono a carico della Società.
Il comparente mi dispensa espressamente dalla lettura di quanto sopra allegato, per averne preso prima d'ora esatta e completa visione, come dichiara.
Richiesto io notaio ho ricevuto il presente verbale da me letto al comparente, il quale lo dichiara in tutto conforme alla sua volontà e con me notaio lo sottoscrive alle ore nove e cinquantotto minuti primi.
Consta di sette fogli scritti in parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio per ventisei intere pagine e parte della presente fino a qui.
F.to Giancarlo CREMONESI
F.to Cesare QUAGLIA, Notaio
(IMPRONTA DEL SIGILLO)

"ALL." A "DEL ROG. N. 2634

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 29

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 (*trentasettemilioniduecentosettantaquattromilaottocentonovantotto 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 10[1].

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.novare.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 l'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 Valleé, 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.cpipg.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 Vítek.

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.cpipg.com, sezione "*For Investors - Reports & Presentation*".
[3] Fonte: sito *internet* www.cpipg.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 (*cfr.* 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 prevista 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 Intermonte

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 Intermonte SIM S.p.A. ("**Intermonte**"), 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 Intermonte, 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 Intermonte, 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 coinvolgano 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), Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (Spagna), Klépierre S.A. (Francia), Mercialys 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 2020[8], tenuto conto, tra l'altro, della congiuntura che interessa Nova RE e il mercato (*cfr.* 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 di Capitale in denaro	30/06/2020 pro-forma
ATTIVO			
Attività non correnti			
Totale attività non correnti	125.340.542,00	0	125.340.542,00
Attività correnti			
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 di Capitale in denaro	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			
Passività non correnti			
Totale passività non correnti	61.925.271,00	0	61.925.271,00
Passività correnti			
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 di Capitale in denaro**	**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 (venticinquemilioninovecentoottantanovemilaseicentoventinove 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.

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

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 Amministra zione 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 Amministra zione 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 (*venticinquemilioninovecentoottantanovemilasecentoventinove 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 30 (trenta) giorni dalla data di iscrizione presso il Registro delle Imprese della relativa deliberazione ai sensi dell'art. 2436 del codice civile.**

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

NOVARE
— SIIQ SPA —

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

Ria
Grant Thornton

ALL." B " DEL ROG. N. 2639

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

T 0039 (0) 6 8551752
F 0039 (0) 6 85552023

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

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

1. MOTIVO ED OGGETTO DELL'INCARICO

In relazione alla proposta di aumento del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi degli artt. 2441, quinto e sesto comma, del Codice Civile e 158, primo comma, del D.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (nel seguito anche "TUIF"), abbiamo ricevuto dalla società Nova Re SIIQ S.p.A. (di seguito, "Nova Re" o la "Società") la Relazione del Consiglio di Amministrazione datata 29 ottobre 2020 ai sensi dell'art. 2441, sesto comma, del Codice Civile (di seguito la "Relazione degli Amministratori" o solo la "Relazione"), che illustra e motiva la suddetta proposta di Aumento di Capitale con esclusione del diritto d'opzione, indicando i criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione per la determinazione del prezzo delle azioni di nuova emissione.

La proposta del Consiglio di Amministrazione, così come descritta nella Relazione degli Amministratori, ha per oggetto un'operazione di aumento del capitale sociale a pagamento in denaro di Nova Re, in via inscindibile, da perfezionarsi mediante l'emissione di n. 11.012.555 nuove azioni ordinarie di Nova Re ad un prezzo di Euro 2,36 per azione, quindi per un ammontare complessivo di Euro 25.989.629,80, da riservare alla CPI Property Group S.A. (di seguito "l'**Investitore**") ai sensi del quinto comma, dell'art. 2441 del Codice Civile e da imputarsi interamente a capitale.

Il suddetto aumento del capitale sociale, in esecuzione della delega conferita dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Nova Re, tenutasi in data 27 agosto 2020, sarà deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella stessa data del 29 ottobre 2020.

Società di revisione ed organizzazione contabile - Sede Legale: Via Melchiorre Gioia n.8 – 20124 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1985420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.610,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Milano-Napoli- Padova-Palermo-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento.
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions

www.ria-grantthornton.it

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA QUALITÀ DNV-GL ISO 9001

Nell'ambito dell'operazione cui si riferisce la presente relazione, il Consiglio di Amministrazione di Nova Re si è avvalso dell'attività di supporto di Intermonte SIM S.p.A., in qualità di *Advisor* indipendente (di seguito, l'"*Advisor*"). L'*Advisor* ha provveduto ad emettere, in data 7 ottobre 2020, una *fairness opinion* finalizzata a supportare il Consiglio di Amministrazione nella determinazione del prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'aumento di capitale sociale di Nova Re, le cui conclusioni sono state fatte proprie dal Consiglio di Amministrazione della Società nella propria Relazione degli Amministratori.

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

Nel corso della prima parte del Consiglio d'Amministrazione tenutosi in data odierna, gli Amministratori hanno formalmente provveduto all'approvazione della loro Relazione, al fine di consentire l'attività a noi richiesta ai sensi dell'art. 2441, sesto comma, del Codice civile e dell'art. 158 del TUIF. Ciò fermo restando che la Società ha messo anticipatamente a nostra disposizione la documentazione necessaria per lo svolgimento del nostro incarico.

All'esito dell'avvenuto riscontro della documentazione approvata dal Consiglio di Amministrazione e a noi consegnata al termine della prima fase della richiamata seduta consiliare con quella in bozza a noi precedentemente fornita, abbiamo emesso il presente parere, al fine di consentire al Consiglio di Amministrazione stesso, nella seconda parte della seduta consiliare odierna, il completamento dell'iter previsto ai fini del suddetto aumento del capitale sociale, in forza della delega conferita dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti tenutasi in data 27 agosto 2020.

2. SINTESI DELL'OPERAZIONE

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

Nella suddetta Relazione degli Amministratori si rappresenta che in data 7 ottobre 2020, ad esito di una procedura competitiva gestita con il supporto dell'*Advisor* finanziario Houlihan Lokey, il Consiglio ha deliberato di accettare un'offerta irrevocabile presentata da CPI Property Group (**"CPI"** o l'**"Investitore"**), società lussemburghese leader nel settore del *real estate* a livello europeo, avente ad oggetto la sottoscrizione di un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile.

In particolare, CPI si è impegnata a sottoscrivere in denaro un aumento riservato esclusivamente a sé stessa o ad altra società appartenente al medesimo gruppo (il **"Gruppo CPI"**), per un controvalore complessivo di Euro 25.989.629,80, al prezzo di 2,36 euro per azione, che il Consiglio di Nova Re sarà chiamato a deliberare in esercizio della delega conferita, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, dall'Assemblea degli Azionisti del 27 agosto 2020 e la cui scadenza è fissata al prossimo 31 ottobre 2020 (l'**"Aumento di Capitale"** o l'**"Operazione"**).

Nella propria Offerta, l'Investitore ha evidenziato che Nova Re, al fine di potenziare il proprio ruolo di *player* nel settore immobiliare, dovrebbe porsi l'obiettivo di 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. L'Investitore si è pertanto reso disponibile a valutare il futuro conferimento di assets per un valore fino a Euro 350 milioni,

propedeutici alla diversificazione del portafoglio di Nova Re non solo in termini di asset class, ma anche di presenza geografica.

Il prezzo offerto dall'Investitore è stato ritenuto congruo dal Consiglio di Nova Re, che si è avvalso della *fairness opinion* rilasciata da un *Advisor* finanziario indipendente di primario standing, Intermonte Sim S.p.A., avuto riguardo, tra l'altro, alla peculiare congiuntura che interessa la Società e il mercato in generale in questo delicato momento storico, alla elevata volatilità dei mercati, alla scarsa liquidità che caratterizza il titolo azionario della Società, al suo andamento al ribasso nei corsi di borsa e alla marginalità operativa ancora limitata.

Gli Amministratori prevedono che i proventi dell'Aumento di Capitale rivenienti dall'ingresso di CPI siano destinati all'implementazione del piano industriale quinquennale denominato "**Nova Re 2020 Sailing Fast Plan**", approvato nel mese di novembre 2019, nonché al perseguimento degli obiettivi di rafforzamento sottesi allo stesso e, più in generale, a sostenere la Società nel percorso di valorizzazione che la stessa intende intraprendere, dotandola di risorse patrimoniali funzionali al prospettato incremento del proprio portafoglio immobiliare.

Gli Amministratori stimano che l'Operazione, possa essere eseguita nel tempo tecnico necessario a seguito della deliberazione dell'Aumento di Capitale da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, in ogni caso entro la fine dell'esercizio corrente e comunque tempestivamente affinché la Società possa portare avanti il proprio percorso.

Per effetto della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale e del relativo effetto diluitivo, è previsto che l'Investitore verrà a detenere una partecipazione complessiva pari al 50% più una azione del capitale sociale di Nova Re, divenendo pertanto il nuovo azionista di controllo della Società. Conseguentemente, la stessa CPI sarà tenuta a promuovere un'offerta pubblica di acquisto sulla totalità delle azioni di Nova Re ai sensi dell'art. 106, comma 1, del TUIF, 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 comunicazione di cui all'art. 102 del TUIF. Sulla base di quanto riferito da CPI, tale corrispettivo coinciderà con il prezzo che sarà pagato dall'Investitore per sottoscrivere e liberare l'Aumento di Capitale, pari a 2,36 euro per azione.

Le azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale, pur attribuendo i medesimi diritti rispetto alle azioni ordinarie in circolazione di Nova Re, non saranno ammesse alle negoziazioni sul Mercato Telematico Azionario fin dalla loro emissione, ma in un momento successivo, compatibilmente con gli esiti dell'offerta pubblica di acquisto e in ogni caso previa pubblicazione di un prospetto di quotazione ai sensi del Regolamento (UE) 2017/1129 e delle relative disposizioni di attuazione.

Gli Amministratori motivano la decisione di non imputare una porzione del prezzo di sottoscrizione a sovraprezzo in quanto:

- 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;
- 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 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.

Gli Amministratori motivano l'esclusione del diritto di opzione ex art. 2441, commi 5 e 6, del Codice Civile in quanto l'operazione funzionale a consentire l'ingresso dell'Investitore nel Capitale Sociale dell'Emittente, dotando quest'ultimo sia, in maniera certa e tempestiva, delle risorse finanziarie necessarie all'implementazione del Piano e all'accrescimento del portafoglio immobiliare, e sia, in chiave strategica, del 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.

Al contrario, così come evidenziato dagli Amministratori nella propria Relazione, un aumento di capitale in opzione, se da un lato avrebbe esposto l'Emittente a oggettive incertezze in merito 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. 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 rapidità nel reperimento delle risorse.

Con riferimento all'emergenza epidemiologica attualmente ancora in corso ed in crescita, 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, nella propria Relazione gli Amministratori evidenziano che l'Offerta dell'Investitore e l'ingresso di quest'ultimo nel capitale sociale di Nova Re rappresentano, per tutti i motivi esposti nella Relazione, un'opportunità verosimilmente irripetibile nel prossimo futuro, da cogliere senza indugio nell'interesse della Società e dei suoi *stakeholder*.

Alla luce di quanto sopra riportato e in considerazione delle esigenze di patrimonializzazione e di equilibrio finanziario della Società, dello scenario macroeconomico di contesto e 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 dell'Investitore nella compagine azionaria e garantendo alla Società un immediato apporto finanziario, nell'ottica di perseguimento degli obiettivi di rafforzamento patrimoniale cui il Piano Industriale è preordinato.

3. NATURA E PORTATA DEL PRESENTE PARERE

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

Più precisamente, il presente parere di congruità indica i metodi seguiti dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni e le eventuali difficoltà di valutazione dagli stessi incontrate ed è costituito dalle nostre considerazioni sull'adeguatezza, sotto il profilo della loro ragionevolezza e non arbitrarietà, nelle circostanze, di tali metodi, nonché sulla loro corretta applicazione. Nell'esaminare i metodi di valutazione adottati dagli Amministratori, non abbiamo effettuato una valutazione economica della Società. Tale valutazione è stata svolta esclusivamente dagli Amministratori.

4. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

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

- relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2020 predisposta ai sensi degli artt. 2441 e 2443 del Codice civile e degli artt. 70 e 72 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99, per l'Aumento di Capitale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma;
- bozza del verbale del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2020 che ha approvato la Relazione di cui sopra;
- copia del verbale del Consiglio di Amministrazione del 7 ottobre 2020 che ha accettato l'offerta irrevocabile presentata da CPI Property Group in corso di trascrizione;
- verbale dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti, tenutasi in data 27 agosto 2020, avente ad oggetto il conferimento al Consiglio di Amministrazione della delega di aumentare il capitale Sociale;
- offerta irrevocabile sottoscritta da CPI Property Group S.A. in data 2 ottobre 2020;
- lettera di accettazione, sottoscritta da Nova Re in data 7 ottobre 2020, dell'offerta ricevuta da CPI Property Group S.A.;
- statuto della Società, per le finalità di cui al presente incarico;
- *fairness* opinion redatta dall'*Advisor* esterno Intermonte SIM S.p.A. emessa in data 7 ottobre 2020;
- documentazione di dettaglio relativa alla valutazione predisposta dagli Amministratori, ai criteri ed alle modalità di determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni di Nova Re proposto per l'operazione in esame;
- bilancio di esercizio e consolidato di Nova Re al 31 dicembre 2018, da noi assoggettati a revisione legale, le cui relazioni sono state emesse in data 12 aprile 2019;
- relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019 di Nova Re, da noi assoggettata a revisione contabile limitata, la cui relazione è stata emessa in data 20 settembre 2019;
- bilancio di esercizio e consolidato di Nova Re al 31 dicembre 2019, da noi assoggettati a revisione legale, le cui relazioni sono state emesse in data 28 maggio 2020;
- relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020 di Nova Re, da noi assoggettata a revisione contabile limitata, la cui relazione è stata emessa in data 25 settembre 2020;
- piano industriale 2020-2024 denominato "*Nova Re 2020 Sailing Fast Plan*";
- altre informazioni pubblicamente disponibili relative a Nova Re ed altri dati, documenti ed informazioni forniti dalla Società;
- informazioni pubblicamente disponibili ritenute rilevanti ai fini dell'applicazione delle metodologie di valutazione selezionate;
- andamento dei prezzi di mercato delle azioni Nova Re registrati nei sei mesi precedenti alla data della Relazione degli Amministratori;
- elementi contabili, extracontabili e di tipo statistico, nonché ogni altra informazione ritenuta utile ai fini dell'espletamento del nostro incarico.

Abbiamo inoltre ottenuto specifica ed espressa attestazione, mediante lettera rilasciata dalla Società in data 29 ottobre 2020, che, per quanto a conoscenza degli Amministratori e della Direzione di Nova Re, non sono intervenute variazioni rilevanti, né fatti e circostanze che rendano opportune modifiche significative alle assunzioni sottostanti le elaborazioni dei piani economico - finanziari sopra richiamati, nonché ai dati e alle informazioni prese in considerazione nello svolgimento delle nostre analisi e/o che potrebbero avere impatti significativi sulle valutazioni.

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

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

L'*Advisor*, le cui determinazioni sono state fatte proprie dal Consiglio di Amministrazione, ha ritenuto di adottare, per la determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni, le seguenti metodologie valutative:

a. metodo dei multipli di mercato di società comparabili;
b. metodo della "Somma delle Parti" (c.d. "Sum of the Ports");
c. metodo dell''analisi delle quotazioni di mercato del titolo azionario.

a. **Metodo dei multipli di mercato di società comparabili**

Il metodo dei multipli di mercato di società comparabili si basa sull'applicazione alla società oggetto di valutazione di una serie di rapporti (c.d. multipli) tra le valutazioni di mercato di società potenzialmente comparabili ed alcuni parametri economici e finanziari ad esse relativi. Si segnala che l'individuazione di un campione di società potenzialmente comparabili è un processo necessariamente soggettivo che, tra l'altro, può comportare l'inclusione nel campione considerato di società non direttamente e/o pienamente confrontabili con la società oggetto di valutazione in termini di attività, ambito di operatività, dimensioni e profilo economico-finanziario.

Il campione preso a riferimento per la valutazione della Società ha incluso: (i) le due principali società di investimento immobiliare quotate in Italia: COIMA RES SIIQ e IGD SQ; (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 ad uso direzionale e commerciale/*retail*: Alstria Office, Covivio, Eurocommercial Properties, Gecina, Inmobiliaria Colonial, Klépierre, Mercialys, Merlin Properties, Unibail-Rodamco-Westfield e Wereldhave. L'inserimento nel campione di società europee, pur essendo la società caratterizzata da una ridotta capitalizzazione, 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*) e P/NNNAV (*P/Triple Net Asset Value*), 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 correnti 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% ed il 35%, in considerazione delle significative differenti caratteristiche della Società rispetto alle società comparabili in termini di: (i) minore liquidità/dimensioni della Società; (ii) attuale performance reddituale e finanziaria della Società, caratterizzata da risultati economici fortemente influenzati 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% ed il 20%, coerente con i premi relativi ad offerte pubbliche di acquisto obbligatorie effettuate sul mercato italiano.

Gli Amministratori hanno evidenziato 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.
I dati per il calcolo dei moltiplicatori delle società del campione sono stati tratti da FactSet, da bilanci e documenti societari.

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione del metodo dei multipli di mercato di società comparabili, è stato individuato 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 the Parts")

Il metodo della "Somma delle Parti" ("*Sum of the Parts*"), determina il valore del capitale economico della Società attraverso la somma delle seguenti componenti: (i) NAV immobiliare; (ii) altre attività/passività; (iii) valore attuale netto dei costi di *holding*.
L'applicazione della metodologia in oggetto è stata effettuata sulla base dei valori degli immobili e delle altre attività/passività risultanti dal bilancio consolidato al 30 giugno 2020 ed il valore attuale netto dei costi di *holding* è stato determinato applicando una rendita perpetua ai costi di *holding* annualizzati relativi al primo semestre 2020, assumendo la natura ricorrente degli stessi e l'assenza del relativo effetto fiscale.

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% ed il 10%, (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%.

Gli Amministratori hanno evidenziato che le risultanze di tale metodologia sono fortemente dipendenti dalle assunzioni in merito al possibile sconto sul GAV immobiliare (il cui impatto sulla valutazione è significativamente influenzato anche dal c.d. *Loan to Value*, che si riflette sul NAV immobiliare) ed all'attualizzazione dei costi di *holding*.

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione del metodo della "Somma delle Parti" ("*Sum of the Parts*"), è stato individuato un valore per azione della Società compreso tra Euro 1,60 ed Euro 2,40.

c. Metodo dell'analisi delle quotazioni di mercato del titolo azionario

Il metodo dell'analisi dell'andamento delle quotazioni di mercato del titolo azionario si basa sull'assunto che il corso di Borsa di un titolo azionario quotato rappresenti, quantomeno in uno scenario di riferimento stabile, una ragionevole approssimazione del valore del capitale economico di una società.

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 *out break*, individuata nel 23 febbraio 2020, data di pubblicazione del Decreto-Legge 23 febbraio 2020, n. 6: "*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 è risultato pari: (i) ad Euro 2,67 nel periodo successivo al c.d. COVID-19 *out break* (con un prezzo minimo pari ad Euro 2,50 ed un prezzo massimo pari ad Euro 3,41); (ii) ad Euro 2,62 nell'ultimo semestre (con un prezzo minimo pari ad Euro 2,50 ed un prezzo massimo pari ad Euro 2,89 ed una *performance* pari a -13,1%); (iii) ad Euro 2,53 nell'ultimo mese (con un prezzo minimo pari ad Euro 2,50 ed un prezzo massimo pari ad Euro 2,60); (iv) ad Euro 2,51 il 6 ottobre 2020.

La significatività dei prezzi di mercato considerati potrebbe essere influenzata dalla limitata liquidità che caratterizza il titolo azionario della Società; a tale riguardo gli Amministratori hanno evidenziato,

ad esempio, che: (i) nel periodo successivo al c.d. COVID-19 *out break*, le azioni della Società hanno registrato una performance negativa significativamente più ridotta rispetto al campione di società quotate comparabili; (ii) 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 evidenziate. Alla luce di quanto sopra riportato, nell'analisi delle quotazioni di mercato del titolo si è ritenuto di non considerare alcun premio per il controllo.

Gli Amministratori hanno inoltre evidenziato che l'analisi delle quotazioni di mercato del titolo, in considerazione di quanto sopra evidenziato, assume una limitata rilevanza nelle valutazioni effettuate e che, pertanto, avuto anche riguardo alle risultanze delle altre metodologie di valutazione anche con riferimento al confronto di Nova Re con le società quotate comparabili considerate, appare ragionevole che il Prezzo di emissione presenti uno sconto significativo rispetto alle quotazioni di mercato del titolo.

Da ultimo, gli Amministratori hanno riscontrato che, sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione delle suddette metodologie valutative sopra riportate, 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".

6. DIFFICOLTA' DI VALUTAZIONE RISCONTRATE DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Gli Amministratori hanno evidenziato che, nell'ambito delle metodologie generalmente utilizzate nelle analisi valutative, non sono state ritenute applicabili le seguenti: (i) metodo dei flussi di cassa attualizzati (*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: (i) il Piano Industriale della Società è un *business plan* c.d. *post-money*, che assume l'effettuazione di operazioni di aumento di capitale ed operazioni di investimento immobiliare in relazione alle quali, ad oggi, non vi sono accordi vincolanti; (ii) la versione "*As is*" delle proiezioni economico-finanziarie della Società inclusa nel modello del piano, non può essere considerata pienamente rappresentativa dei risultati che potrebbero essere realizzati dalla Società in uno scenario c.d. *pre-money*, in quanto non tiene in considerazione la realizzazione di eventuali possibili iniziative che potrebbero caratterizzare tale scenario, quali ad esempio possibili interventi sulla struttura di costi. Gli Amministratori evidenziano 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 a operazioni effettuate in passato, non consentirebbe di tenere conto delle significative evoluzioni registrate nel contesto di riferimento a seguito delle incertezze connesse alla diffusione della 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*. Gli Amministratori evidenziano, inoltre, che l'ultima *equity research* disponibile sul titolo risale al maggio 2019 e che i risultati consuntivi della Società dell'esercizio 2019 sono stati significativamente inferiori alle stime contenute in tale ricerca.

7. RISULTATI EMERSI DALLA VALUTAZIONE EFFETTUATA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Gli Amministratori, facendo proprie le valutazioni dell'*Advisor*, hanno determinato il prezzo unitario delle azioni di nuova emissione in Euro 2,36, coerentemente con quanto indicato nell'Offerta dell'Investitore accettata dalla Società. Tale prezzo, come indicato, è interamente imputato a capitale, senza la previsione di alcun sovraprezzo.

8. LAVORO SVOLTO

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

- esaminato le bozze dei verbali del Consiglio di Amministrazione della Società del 7 e 29 ottobre 2020;
- esaminato il verbale dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti, tenutasi in data 27 agosto 2020, avente ad oggetto il conferimento al Consiglio di Amministrazione della delega di aumentare il capitale Sociale;
- esaminato la lettera d'impegno sottoscritta da CPI Property Group S.A. in data 2 ottobre 2020;
- esaminata lettera di accettazione, sottoscritta da Nova Re in data 7 ottobre 2020, all'offerta ricevuta da CPI Property Group S.A.;
- svolto una lettura critica delle bozze della Relazione degli Amministratori che ci sono state progressivamente messe a disposizione dalla Società prima dell'approvazione della medesima nella prima parte della seduta odierna e, in particolare, dei metodi di valutazione adottati dagli Amministratori, al fine di riscontrarne l'adeguatezza, sotto il profilo di ragionevolezza e non arbitrarietà;
- svolto una lettura critica della *faimess opinion* emessa dall'*Advisor* Intermonte SIM S.p.A. in data 7 ottobre 2020;
- esaminato, per le finalità di cui al presente lavoro, lo statuto vigente della Società;
- analizzato, sulla base di discussioni con gli Amministratori, il lavoro da loro svolto per l'individuazione dei criteri di determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni onde riscontrarne l'adeguatezza, in quanto, nelle circostanze, ragionevoli, motivati e non arbitrari;
- riscontrato la completezza e non contraddittorietà delle motivazioni del Consiglio di Amministrazione riguardanti i metodi valutativi da esso adottati ai fini della fissazione del prezzo di emissione delle azioni;
- considerato gli elementi necessari ad accertare che tali metodi fossero tecnicamente idonei, nelle specifiche circostanze, a determinare il prezzo di emissione delle nuove azioni;
- analizzato la documentazione disponibile pubblicamente sulla Nova Re e sul titolo rappresentato dall'azione ordinaria Nova Re;
- analizzato l'andamento delle quotazioni di borsa del titolo Nova Re nei sei mesi precedenti la data della Relazione degli Amministratori;
- verificato la coerenza dei dati utilizzati dagli Amministratori con le fonti di riferimento;
- verificato la corrispondenza tra la documentazione ricevuta nel corso dell'incarico e le versioni finali dei documenti fatti propri dal Consiglio di Amministrazione;
- ottenuto un'attestazione sottoscritta dal legale rappresentante di Nova Re, anche a nome del Consiglio di Amministrazione, che evidenzia la circostanza che alla data della presente relazione non sono maturate circostanze modificative dei dati e dei contenuti della documentazione analizzata, né si sono verificati eventi tali da modificare le conclusioni raggiunte dal Consiglio di Amministrazione con riferimento al valore e al numero delle azioni da emettere a servizio dell'Aumento di Capitale.

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

La Relazione predisposta dagli Amministratori per illustrare l'operazione di Aumento di Capitale in esame descrive le motivazioni sottostanti le scelte metodologiche dagli stessi effettuate e il processo logico seguito ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle azioni al servizio del suddetto Aumento di Capitale.

Al riguardo, in considerazione delle caratteristiche dell'operazione, esprimiamo di seguito le nostre considerazioni sull'adeguatezza, in termini di ragionevolezza e non arbitrarietà, dei metodi di valutazione adottati dall'Advisor e fatti propri dal Consiglio di Amministrazione:

- ai sensi dell'art. 2441, sesto comma, del Codice civile il prezzo di emissione delle azioni, nel caso di esclusione del diritto di opzione, deve essere determinato "*in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto, per le azioni quotate in mercati regolamentati, anche dell'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre". Con riguardo all'espressione "valore del patrimonio netto", si ritiene che tale valore debba intendersi non come valore patrimoniale in senso stretto, quanto piuttosto quale valore corrente della società, individuato sulla base di criteri di valutazione elaborati dalla scienza economica e ritenuti adeguati nelle specifiche circostanze in cui si colloca l'operazione di aumento di capitale sociale. Con riguardo poi al riferimento all'"andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre*", la prassi e la dottrina sono concordi nel ritenere che non debba farsi necessariamente riferimento a una media delle quotazioni del semestre, ma sia possibile utilizzare anche più limitati periodi di osservazione, a seconda delle circostanze e delle peculiari caratteristiche del titolo, sempre al fine di individuare il valore corrente della società emittente;
- la valutazione del capitale economico della Società è stata effettuata dal Consiglio di Amministrazione per le finalità specifiche dell'operazione in esame, utilizzando metodi comunemente accettati e largamente condivisi dalla prassi professionale in sede di valutazione di società operanti nel settore immobiliare;
- l'approccio metodologico complessivamente adottato dagli Amministratori, attraverso l'applicazione di una pluralità di metodi, risulta in linea con la prassi valutativa e la tecnica professionale.
- la valutazione della Società è stata effettuata sulla base dell'attuale configurazione economico, patrimoniale e finanziaria e delle prospettive future della Società autonomamente considerata (c.d. ottica *stand alone*), senza quindi tenere conto di potenziali sinergie derivanti dall'Operazione e di costi straordinari relativi all'Operazione;
- nell'applicazione dei metodi prescelti, gli Amministratori hanno opportunamente considerato le caratteristiche e i limiti impliciti in ciascuno di essi, sulla base della prassi valutativa professionale, nazionale ed internazionale, normalmente seguita;
- le metodologie di valutazione prescelte sono state considerate come parte inscindibile di un processo di valutazione unico, in virtù del rapporto di complementarità tra le stesse instaurato;
- la metodologia dei multipli di mercato deriva il valore di una società dalla valutazione attribuita dal mercato ad altre società aventi caratteristiche comparabili, determinando il rapporto tra il valore borsistico di società comparabili e talune grandezze finanziarie e applicando successivamente i multipli così determinati alle corrispondenti grandezze finanziarie della società oggetto di valutazione al fine di determinarne il valore. Il riferimento a tale metodologia è comunemente accettato e utilizzato a livello sia nazionale sia internazionale ed è in linea con il costante comportamento della prassi professionale. Gli Amministratori della Società hanno individuato, in quanto ritenuti maggiormente significativi, i multipli *Price/Net Asset Value* (P/NAV) e *Price/Triple Net Asset Value* (P/NNNAV), che risultano comunemente utilizzati nella valutazione di società attive nel settore immobiliare. Le scelte metodologiche effettuate dagli Amministratori nello sviluppo e nell'applicazione di tale metodo valutativo, illustrate nell'ambito della Relazione, appaiono ragionevoli e in linea con la dottrina;
- il metodo della Somma delle Parti è stato sviluppato sulla base del NAV immobiliare, al quale sono state aggiunte/sottratte le altre attività/passività e i costi di *holding*. Anche tale approccio è comunemente accettato nella prassi delle valutazioni di società attive nel settore del *real estate* e le relative scelte metodologiche, da noi verificate anche sulla base della documentazione di dettaglio fornitaci dalla Società, appaiono ragionevoli e non arbitrarie;

- le quotazioni di borsa rappresentano un parametro normalmente utilizzato per la valutazione di società quotate. Infatti, le quotazioni di borsa esprimono, di regola, il valore attribuito dal mercato alle azioni oggetto di trattazione e, conseguentemente, forniscono indicazioni rilevanti in merito al valore della società cui le azioni si riferiscono, in quanto riflettono le informazioni a disposizione degli analisti e degli investitori, nonché le aspettative degli stessi circa l'andamento economico e finanziario della società. In effetti, il riferimento ai corsi di borsa è comunemente accettato a livello sia nazionale, sia internazionale ed è costantemente utilizzato nella prassi professionale, ove si tratti di società con azioni quotate in mercati regolamentati. Il riferimento ai corsi di borsa trova conforto anche nel disposto del sesto comma dell'art. 2441 del Codice civile;
- peraltro, come ampiamente riconosciuto dalla prassi valutativa e dalla dottrina, i valori delle quotazioni di borsa costituiscono un punto di riferimento più o meno significativo anche in considerazione delle specifiche caratteristiche del titolo.
- nel caso di specie, il Consiglio di Amministrazione ha analizzato l'andamento del titolo Nova RE su diversi orizzonti temporali successivi al cd. *covid outbreak* (23 febbraio 2020) e antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione che ha deliberato di accettare la proposta dell'Investitore. Tutti gli orizzonti temporali prescelti hanno restituito valori superiori rispetto al prezzo di emissione individuato dagli Amministratori (Euro 2,67 la media 23 febbraio – 6 ottobre 2020, Euro 2,62 la media del semestre anteriore al 6 ottobre 2020, Euro 2,53 la media dell'ultimo mese anteriore al 6 ottobre 2020). Gli Amministratori hanno ritenuto di attribuire nelle circostanze una rilevanza inferiore al metodo delle quotazioni di borsa rispetto a quella attribuita agli altri due metodi sopra richiamati, in quanto le quotazioni di borsa della Società successive al cd. *covid outbreak* sono state impattate dalla limitata liquidità che caratterizza il titolo azionario della Società e hanno registrato una *performance* negativa significativamente più ridotta rispetto al campione di società quotate comparabili. A tale riguardo, le autonome verifiche e analisi di sensitività da noi elaborate confermano le conclusioni raggiunte dagli Amministratori in termini di limitata liquidità del titolo Nova RE SIIQ e di suo peculiare andamento a seguito del cd. *covid outbreak* rispetto ai *comparables* quotati;
- alla luce di quanto sopra, la scelta del Consiglio di Amministrazione di attribuire rilevanza preminente alle risultanze del metodo dei multipli di mercato (il prezzo di emissione di Euro 2,36 risulta superiore al valore massimo individuato sia con l'applicazione del moltiplicatore "P/NAV" - Euro 1,66 / 2,14 - sia con l'applicazione del moltiplicatore "P/NNNAV" - Euro 1,60 / 2,19 -) e della "Somma delle Parti" (il prezzo di emissione di Euro 2,36 si colloca in prossimità del valore massimo del *range* di valutazione individuato con tale metodo, compreso tra Euro 1,60 ed Euro 2,40) appare, nelle specifiche circostanze e tenuto conto delle motivazioni fornite al riguardo nella Relazione, ragionevole e non arbitraria;
- la Relazione illustra e fornisce le ragioni in merito alle ulteriori metodologie che gli Amministratori hanno ritenuto non utilizzabili nel caso di specie, vale a dire le metodologie finanziarie DCF/DDM, i multipli di transazioni comparabili e il metodo dei *target price* degli analisti. Alla luce delle motivazioni fornite dagli Amministratori nella loro Relazione, la scelta di non adottare le richiamate metodologie appare nelle specifiche circostanze motivata e non arbitraria.

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

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

Come precedentemente evidenziato, nell'esecuzione del nostro incarico abbiamo utilizzato dati, documenti ed informazioni forniti dalla Società, assumendone la veridicità, correttezza e completezza, senza svolgere verifiche al riguardo. Parimenti non abbiamo effettuato una autonoma valutazione economica della Società e del Gruppo.

Esula inoltre dalla nostra attività ogni considerazione circa le determinazioni degli Amministratori in ordine alla struttura della complessiva operazione e alle ragioni che giustificano l'esclusione del diritto di opzione, nonché ai relativi adempimenti richiesti dalla disciplina societaria e dalla normativa di settore, alla tempistica, all'avvio e all'esecuzione dell'operazione stessa.

Si segnalano i seguenti aspetti di rilievo:

- le valutazioni precedentemente illustrate si basano sulla Relazione Finanziaria Semestrale consolidata della Società al 30 giugno 2020 e sull'assunzione che, rispetto allo stesso, non si siano verificati eventi tali da modificare in modo significativo il profilo patrimoniale, economico e finanziario della Società e del relativo Gruppo;
- nell'ambito dell'approccio metodologico complessivo, gli Amministratori non hanno utilizzato metodologie valutative diverse dall'analisi dei multipli di mercato di società comparabili, dal metodo della Somma delle Parti e dall'analisi del prezzo di mercato del titolo. Nel caso specifico, metodologie diverse da quelle appena richiamate sono state ritenute dagli Amministratori non applicabili nelle circostanze, con motivazioni riportate nella Relazione oggetto di nostre considerazioni nel precedente paragrafo 9. La mancata applicazione di metodi alternativi rispetto a quelli individuati dagli Amministratori, seppur derivante dalle motivazioni sopra esposte, rappresenta una oggettiva difficoltà nell'espletamento dell'incarico;
- le valutazioni di mercato, come quelle basate sui multipli di mercato e sulle quotazioni di borsa, pur se mitigate dal riferimento non già a dati puntuali bensì a medie relative ad ampi archi temporali, sono soggette all'andamento proprio dei mercati finanziari. L'andamento dei mercati finanziari e delle borse, sia italiani sia internazionali, ha evidenziato una tendenza a presentare oscillazioni rilevanti nel corso del tempo soprattutto in relazione all'incertezza del quadro economico generale, tanto più accentuata nelle circostanze dall'emergenza sanitaria relativa al COVID-19. A influenzare l'andamento dei titoli possono anche intervenire pressioni speculative in un senso o nell'altro, del tutto slegate dalle prospettive economiche e finanziarie delle singole società. L'applicazione dei metodi di mercato può individuare, pertanto, valori tra loro differenti, in misura più o meno significativa, a seconda del momento in cui si effettui la valutazione.
- i prezzi di mercato considerati per le analisi si riferiscono a un orizzonte temporale che presenta un limitato numero di giorni di negoziazione successivi alla pubblicazione dei risultati della Società relativi al primo semestre 2020, avvenuta in data 25 settembre 2020, e, pertanto, tali prezzi di mercato potrebbero non riflettere interamente 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 è stato oggetto di valutazione da parte degli Amministratori sotto il profilo della significatività dei prezzi di mercato del titolo;
- 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 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'Operazione o costi straordinari relativi all'Operazione ed assumendo che non vi siano impatti negativi sulla Società o sul relativo Gruppo e sulla normale attività degli stessi derivanti dall'Operazione;

Ria
Grant Thornton

11. CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione esaminata e delle procedure sopra indicate, e tenuto conto della natura e portata del nostro lavoro, così come riportato nel presente parere di congruità, fermo restando quanto evidenziato al precedente paragrafo 10, riteniamo che i metodi di valutazione adottati dagli Amministratori siano adeguati, in quanto nelle circostanze ragionevoli e non arbitrari e che gli stessi siano stati correttamente applicati ai fini della determinazione del prezzo di emissione, pari a Euro 2,36 per azione, delle n. 11.012.555 nuove azioni di Nova Re, nell'ambito dell'Aumento di Capitale con esclusione del diritto di opzione riservato a CPI Property Group.

Roma, 29 ottobre 2020

Ria Grant Thornton S.p.A.

Fabio Gallassi
Socio

Allegato sub "C" al Rogito n. 2634

STATUTO

DELLA SOCIETA' PER AZIONI "NOVA RE SIIQ S.p.A." CON SEDE IN ROMA

TITOLO I

DENOMINAZIONE – SEDE – DURATA

ART. 1 – Denominazione

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

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

ART. 2 – Sede

La Società ha la sua sede legale nel comune di **Roma.**

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

ART. 3 – Durata

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

TITOLO II

OGGETTO SOCIALE

ART. 4 – Oggetto sociale

La Società ha per oggetto:

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

– l'acquisto di aziende, rami di azienda o di beni aziendali;

- la gestione di immobili di proprietà sociale o di terzi;
- lo svolgimento di qualsiasi attività nel campo edilizio, ivi comprese le opere di demolizione, di costruzione, di ristrutturazione, di manutenzione sia ordinaria che straordinaria;
- l'assunzione di mutui per finalità connesse all'oggetto sociale;
- l'assunzione e la concessione di appalti di qualsiasi tipo nel campo edilizio con privati ed enti pubblici e la prestazione di servizi inerenti;
- la prestazione di tutti i servizi e consulenze connessi al settore immobiliare, comprese le ricerche di mercato, le ricerche e la raccolta di materiale e documenti inerenti al settore immobiliare e la prestazione di tutti i servizi in genere inerenti e conseguenti alla promozione e gestione di iniziative immobiliari.

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

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

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

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

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

immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;

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

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

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

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

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

TITOLO III
CAPITALE SOCIALE - AZIONI
ART. 5 - Capitale sociale

Il capitale sociale è determinato in Euro 37.274.898,13 (trentasettemilioniduecentosettantaquattromilaottocentonovantotto virgola tredici) diviso in numero 11.012.554 (undicimilionidodicimilacinquecentocinquantaquattro) 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 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 (sessantamilioni virgola zero zero), 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 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 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 dal-

l'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.

ART. 6 – Domicilio degli azionisti

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

ART. 7 – Finanziamento dagli azionisti

La Società potrà acquisire finanziamenti volontari dagli azionisti con obbligo di rimborso.
Tale fonte di finanziamento non costituirà raccolta di risparmio tra il pubblico e dovranno essere rispettati i limiti ed i criteri di cui all'art. 11, comma 3 del Decreto Legislativo 01/09/1993 n. 385.
Con delibera dell'Assemblea Generale Ordinaria degli Azionisti sarà inoltre, di volta in volta, stabilita ogni altra eventuale condizione idonea a regolare detti finanziamenti.

TITOLO IV

OBBLIGAZIONI

ART. 8 – Obbligazioni

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

TITOLO V

ASSEMBLEE

ART. 9 – Assemblee degli azionisti

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

ART. 10 – Convocazione

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione nel comune ove ha sede la società o altrove, purché in Italia in via ordinaria almeno una volta l'anno entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro cen-

tottanta giorni nel caso in cui la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società.
L'Assemblea è inoltre convocata ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione lo ritenga opportuno e nei casi previsti dalla legge.
La convocazione avviene mediante avviso contenente ogni prescrizione prevista dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente, da pubblicarsi sul sito internet della Società e negli ulteriori modi e nei termini stabiliti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

ART. 11 - Intervento e rappresentanza in Assemblea

Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge.
Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme - anche regolamentari - di volta in volta vigenti.
La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.
La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto.

ART. 12 - Assemblea ordinaria

L'Assemblea ordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza di tanti soggetti che rappresentino almeno la metà del capitale sociale avente diritto di voto, mentre, in seconda convocazione, qualunque sia la parte del capitale sociale, rappresentata dai soggetti intervenuti con diritto di voto.
L'avviso di convocazione può prevedere un'unica data di convocazione, applicandosi in tal caso i quorum costitutivi e deliberativi stabiliti dalla legge per tale ipotesi.
Le deliberazioni sono prese, in ogni caso, a maggioranza assoluta di voti, salvo per la nomina dei membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale, cui si applica quanto previsto rispettivamente dall'art. 16 e dall'art. 22.

ART. 13 - Assemblea straordinaria

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

convocazione, con il voto favorevole di almeno due terzi del capitale rappresentato in assemblea, salvo le particolari maggioranze nei casi espressamente previsti dalla legge.
L'avviso di convocazione può prevedere un'unica data di convocazione, applicandosi in tal caso i quorum costitutivi e deliberativi stabiliti dalla legge per tale ipotesi.

ART. 14 - Presidenza assemblee

L'Assemblea tanto ordinaria che straordinaria sarà presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente ovvero, in assenza di questi, da chi sarà designato dai presenti tra gli amministratori o, in mancanza, al di fuori di essi.
Al Presidente spetta di constatare il diritto di intervento all'Assemblea.
Il segretario è nominato dall'Assemblea su proposta del Presidente. Nei casi di legge, o quando è ritenuto opportuno dal Presidente dell'Assemblea, il verbale è redatto da un notaio scelto dallo stesso Presidente, nel qual caso non è necessaria la nomina del segretario.
Al Presidente dell'Assemblea compete la direzione dei lavori Assembleari, compresa la determinazione del sistema di votazione e di computo dei voti.

TITOLO VI

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

ART. 15 - Consiglio di Amministrazione

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 3 (tre) a 9 (nove) membri, secondo le decisioni adottate dall'Assemblea al momento della nomina.
I componenti del Consiglio di Amministrazione possono essere anche non azionisti.

ART. 16 - Cariche sociali

Gli amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso ed inferiore periodo determinato dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili.
Spetta all'Assemblea ordinaria, nell'osservanza di quanto previsto dalla Legge, di provvedere alla determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.
Il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare e sono elencati mediante un numero progressivo.
Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.
Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale.
Nessun azionista può presentare o concorrere a presentare,

neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista. Gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. non possono presentare o concorrere a presentare più di una lista.
Gli azionisti che partecipano ad un sindacato di voto possono presentare o concorrere a presentare una sola lista. In caso di violazione di questa regola non si tiene conto del voto dell'Azionista rispetto ad alcuna delle liste presentate.
I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.
Ogni azionista può votare una sola volta.
Le liste dei candidati, corredate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti, sono depositate presso la sede sociale nei termini previsti dalla disciplina, anche regolamentare, di volta in volta vigente. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine suddetto, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.
La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.
Per sei mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo dell'organo amministrativo successivo al 1° gennaio 2020, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.
All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue:
a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno (e quindi, a seconda del numero di consiglieri da eleggere, due su tre, tre su quattro, quattro su cinque, cinque su sei, sei su sette, sette su otto, otto su nove);
b) dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti

in Assemblea è tratto il restante consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.
Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo, fermo restando il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente.
A tale procedura di sostituzione si farà luogo sino a che la composizione del Consiglio di Amministrazione risulti conforme alla normativa di volta in volta vigente. Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con la maggioranza di legge.
Al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti ottenuti in Assemblea spetta la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.
Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i consiglieri sono tratti da tale lista. Qualora risulti necessario per assicurare la conformità della composizione del Consiglio di Amministrazione alla normativa di volta in volta vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta.
Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono alla loro sostituzione con delibera approvata dal Collegio Sindacale, nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo. L'Assemblea può tuttavia deliberare di ridurre il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione e quello degli Amministratori in carica per il periodo di durata residuo del loro mandato, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo.
Qualora per qualsiasi causa venga a mancare la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, si intende decaduto l'intero Consiglio di Amministrazione. In tal caso, il Presidente del Collegio Sindacale dovrà convocare immediatamente l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.
Il Consiglio di Amministrazione deve essere composto in maniera tale (i) da garantire l'indipendenza in conformità ai requisiti stabiliti dalla normativa vigente, e (ii) da assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla disci-

plina, di legge e regolamentare, di volta in volta vigente.
Il Consiglio di Amministrazione può eleggere uno o più Vice Presidenti al fine di sostituire il Presidente in caso di assenza o impedimento; tali circostanze dovranno constare da apposita delibera del Consiglio di Amministrazione.
I Vice presidenti così nominati resteranno in carica fino alla scadenza del loro mandato.
Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Segretario scegliendolo anche al di fuori dei suoi membri.

ART. 17 - Riunioni del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce, su convocazione del Presidente, di regola almeno trimestralmente e ogniqualvolta questi lo ritenga opportuno, anche fuori della sede sociale o all'estero.
Il Consiglio di Amministrazione può, inoltre, essere convocato, previa comunicazione al Presidente, da ciascun sindaco.
La convocazione avviene con comunicazione scritta corredata da tutti gli elementi utili per deliberare ed inviata almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione e nei casi di urgenza, mediante posta elettronica con avviso di ricevimento, telegramma o telefax da inviarsi almeno 24 ore prima della riunione.
Le riunioni sono presiedute dal presidente e, in caso di sua assenza, dal vice presidente, se nominato; in mancanza la presidenza è assunta da altro amministratore designato dal Consiglio di Amministrazione.
Gli amministratori devono riferire tempestivamente con periodicità almeno trimestrale al collegio sindacale, nonché anche al consiglio di amministrazione qualora siano stati ad essi delegati alcuni poteri, sulla attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare devono riferire sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

ART. 18 - Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione.
Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono constatate mediante verbali, trascritti in apposito libro, sottoscritti dal Presidente della riunione e dal Segretario.
E' ammessa la possibilità per gli amministratori ed i Sindaci di partecipare alle riunioni per videoconferenza, teleconferenza, od altre analoghe tecnologie, a condizione che siano identificati e possano intervenire nella trattazione

degli argomenti affrontati e ricevere, trasmettere, o visionare documenti; il consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario che stende il verbale sottoscritto da entrambi.

ART. 19 - Poteri del Consiglio di Amministrazione

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

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

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

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

ART. 20 - Rappresentanza

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

ART. 21 - Compensi al Consiglio di Amministrazione

Agli Amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

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

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

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

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

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

speciali in materia.

ART. 21 ter – Operazioni con Parti Correlate

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

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

TITOLO VII
COLLEGIO SINDACALE

ART. 22 – Sindaci

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

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

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

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

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

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

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

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

I sindaci uscenti sono rieleggibili.

Le liste presentate devono essere depositate presso la sede

della società nei termini stabiliti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta in vigore e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione.
Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche, nonché un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati e le ulteriori informazioni richieste ai sensi della disciplina - anche regolamentare - di volta in volta vigente. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 2 lett. b) e c) e comma 3 del D.M. 30 marzo 2000 n. 162, per materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa si intendono le materie (giuridiche, economiche, finanziarie, e tecnico-scientifiche) ed i settori di attività connessi o inerenti all'attività esercitata dalla Società e di cui all'oggetto sociale.
I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.
Qualora venga presentata un'unica lista, ovvero soltanto liste da soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa - anche regolamentare - vigente, le liste possono essere presentate sino al termine successivo stabilito dalla normativa di volta in volta in vigore; in tal caso, la percentuale del capitale sociale richiesta per la presentazione della lista è ridotta alla metà. Qualora entro detto termine non vengano presentate ulteriori liste, l'intero Collegio Sindacale viene nominato dall'unica lista depositata.
La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.
Per sei mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo al 1° gennaio 2020, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.
All'elezione dei Sindaci si procede come segue:
- dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente;

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

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

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

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

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

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

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

TITOLO VIII
BILANCIO ED UTILI
ART. 23 - Esercizi sociali

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

ART. 24 - Ripartizione dell'utile

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

ART. 25 - Pagamento e prescrizione dei dividendi

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

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

ART. 26 - Acconti sui dividendi

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

TITOLO IX

SCIOGLIMENTO - LIQUIDAZIONE

ART. 27 - Scioglimento e liquidazione

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

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

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

F.to Giancarlo CREMONESI

F.to Cesare QUAGLIA, Notaio

(IMPRONTA DEL SIGILLO)

La presente copia è conforme al suo originale e si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge a richiesta della parte interessata.

Roma, 02 novembre 2020