

## NOVA RE SIIQ S.P.A.

SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI SORGENTE SGR S.P.A.  
SEDE LEGALE IN ROMA, VIA DEL TRITONE N. 132  
CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E INTERAMENTE VERSATO EURO 35.536.699,67  
R.E.A. N. 1479336 - CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE  
00388570426

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

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

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

- 1) ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l'importo massimo di euro 400 (quattrocento) milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell'art. 2441, comma 5, del codice civile in quanto: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili e/o partecipazioni e/o contratti di *leasing*), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; (ii) da effettuarsi a favore di soggetti individuati dall'Organo Amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o *partner* commerciali e/o finanziari e/o strategici;
- 2) ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola *tranche*, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola *tranche*, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di *warrant*, modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTRATTI DI LOCAZIONE E CANONI										
Conduttore	Mq	Canone attuale Euro/anno	Canone attuale Euro/mq/anno	Canone di mercato Euro/anno	Canone medio di mercato Euro/mq/anno	Inizio contratto	1° scadenza	2° scadenza	Indicizzazione	Indice di Riferimento
ROCCO'S	59	7.895	134	110	6.490	1/1/2007	31/12/2012	31/12/2018	100%	Istat
ASSICCOP	160	26.000	163	130	20.800	1/6/2012	31/5/2018	31/5/2024	0%	Istat
UNIPOL BANCA	181	39.000	215	130	23.530	1/6/2012	31/5/2018	31/5/2024	0%	Istat
ZAMBONI FABRIZIO	97	13.668	141	130	12.610	25/7/2008	24/7/2014	24/7/2020	75%	Istat
CNA	534	42.576	80	80	42.720	1/11/2002	31/10/2008	31/10/2020	75%	Istat
AUTO&WASH	212	6.000	28	30	6.360	1/6/2014	31/5/2020	31/5/2026	75%	Istat
Spazi Sfitti Uffici Piano Terra	45			130	5.850	1/1/2019	31/12/2024	31/12/2030	100%	Istat
Spazi Sfitti Comm. II Piano Terra	267			80	21.360	1/1/2019	31/12/2024	31/12/2030	100%	Istat
Spazi Sfitti Piano Interrato	738			30	22.140	1/1/2019	31/12/2024	31/12/2030	100%	Istat
<b>TOTALI</b>	<b>2.293</b>	<b>135.139</b>			<b>161.860</b>					

### 1.3. L'Albergo di Vicenza

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

\* \* \*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\frac{\left( \frac{MC^{2019} + MC^{2020} + MC^{2021}}{3} \right) - \left( MG \right)}{6\%} = \text{earn out}$$

**Legenda**

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

MG = Minimo garantito Hotel

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

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

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

**1.5. I contratti di locazione**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per una completa descrizione dell'andamento gestionale della Società si rinvia a quanto indicato nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018, approvata dal Consiglio di Amministrazione del 21 settembre 2018, a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.novare.it](http://www.novare.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it). Come reso noto con comunicato stampa del 21 settembre 2018, il risultato di esercizio del bilancio consolidato al 30 settembre giugno 2018 riportato nella relazione finanziaria semestrale approvata in data 21 settembre 2018, si attesta ad un valore positivo pari a 715 migliaia di Euro rispetto al valore positivo di 1.075,435 migliaia di Euro dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

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

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

## **3. RAGIONI DELL'ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE**

L'Aumento di Capitale in Natura, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile, mediante conferimento di un bene in natura si giustifica in quanto – in linea con quanto stabilito dal Piano – consentirà l'acquisizione degli Alberghi, di categoria 4 stelle e quindi di elevato standard qualitativo, i quali verranno affidati ad operatori esperti nel settore delle gestioni alberghiere attraverso dei contratti di locazione che assicureranno alla Società un *cash flow* costante e ragionevolmente in progressivo incremento per i prossimi 27 anni. L'acquisizione degli Alberghi è quindi funzionale al perseguimento delle strategie industriali per il 2018 – 2024, finalizzate a riposizionare la Società nel segmento dell'*hospitality*.

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

L'operazione non contempla consorzi di garanzia e/o collocamento, né altre forme di collocamento.

## **5. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE**

Il prezzo di emissione delle nuove azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale in Natura è stato negoziato dalla Società avendo come riferimento le prassi di mercato per operazioni similari, alle metodologie di valutazione più comunemente riconosciute e utilizzate, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2441,

comma 6, del codice civile ai sensi del quale il prezzo di emissione delle nuove azioni deve essere determinato in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto, per le società quotate in mercati regolamentati, anche dell'andamento delle quotazioni dell'ultimo semestre.

Ad avviso della Società e secondo l'opinione più accreditata tra gli esperti tale disposizione va interpretata nel senso che il prezzo di emissione delle azioni non deve essere necessariamente uguale al valore patrimoniale, ma la sua determinazione deve essere fatta "in base" a tale valore; ciò lascia un margine di discrezionalità agli amministratori, che possono emettere le nuove azioni ad un prezzo non coincidente con il valore del patrimonio netto. Analogamente, si ritiene che il riferimento della norma all'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre lasci agli amministratori libertà di scelta nella individuazione del valore dell'azione che possa ritenersi maggiormente rappresentativo della tendenza del mercato nel periodo di osservazione.

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

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

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

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

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

L'esperto Duff & Phelps REAG S.p.A. nell'effettuare le valutazioni - tenuto conto dell'attuale situazione locativa in cui si trovano gli *asset* oggetto di analisi, delle condizioni dei contratti di locazione esistenti o in fase di stipula, nonché in virtù della metodologia valutativa adottata per immobili comparabili per tipologia e destinazione d'uso, ha ritenuto congruo adottare il "criterio valutativo" di natura reddituale dei flussi di cassa attualizzati (*DCF, Discounted Cash-Flow*), basato (a) sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà; (b) sulla determinazione del valore di mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto; (c) sull'attualizzazione alla data della valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

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

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

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

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

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

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

\* \* \*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Come evidenziato nella tabella che precede, Sorgente SGR continuerà ad esercitare il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del TUF, in qualità di gestore dotato di discrezionalità e indipendenza dei richiamati fondi; si precisa che, trattandosi di Aumento di Capitale scindibile (che potrebbe perfezionarsi solo con riferimento a taluni degli Immobili oggetto di conferimento) tale controllo in alcuni casi potrebbe risultare sussistente ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1 del codice civile e in altri potrebbe esplicitarsi ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 2 del codice civile, così come entrambi richiamati dall'art. 93 del TUF.

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

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

## 12. MODIFICA DELLO STATUTO SOCIALE

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

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

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p><b>ART. 5 – Capitale sociale</b></p> <p>Il capitale sociale è determinato in euro 35.536.699,67 (trentacinquemilionicinquecentotrentaseimilaseicentonovantanove virgola sessantasette) diviso in n. 10.378.175 (diecimilionitrecentosettantottomilacentosettantacinque) azioni senza valore nominale.</p> <p>Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p> <p>L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 25 luglio 2016, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l'importo massimo di euro 400 (quattrocento) milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell'art. 2441 comma 5, del codice civile in quanto: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l'oggetto sociale (quali, a mero</p>	<p><b>ART. 5 – Capitale sociale</b></p> <p>Il capitale sociale è determinato in euro 35.536.699,67 (trentacinquemilionicinquecentotrentaseimilaseicentonovantanove virgola sessantasette) diviso in n. 10.378.175 (diecimilionitrecentosettantottomilacentosettantacinque) azioni senza valore nominale.</p> <p>Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.</p> <p>L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 25 luglio 2016, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro quattro anni dalla data della deliberazione, per l'importo massimo di euro 400 (quattrocento) milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, e dell'art. 2441 comma 5, del codice civile in quanto: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti l'oggetto sociale (quali, a mero</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>titolo esemplificativo, beni immobili e/o partecipazioni e/o contratti di leasing), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere - nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento - eventuali conferimenti alternativi; (ii) da effettuarsi mediante conferimenti in denaro, a favore di soggetti individuati dall'Organo Amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.</p> <p>L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di warrant, modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni</p>	<p>titolo esemplificativo, beni immobili e/o partecipazioni e/o contratti di leasing), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere - nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento - eventuali conferimenti alternativi; (ii) da effettuarsi mediante conferimenti in denaro, a favore di soggetti individuati dall'Organo Amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.</p> <p>L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà: (i) per fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, destinatari, scindibilità o inscindibilità, numero e prezzo di emissione delle azioni da emettere (compreso l'eventuale sovrapprezzo), eventuale assegnazione di warrant, modalità e tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) per dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesto, necessario o anche solo opportuno; (iii) per provvedere alle pubblicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e per apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.</p> <p>Il Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017 ha deliberato di dare parziale esecuzione alla delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria in data 25 luglio 2016 e per l'effetto di:</p> <p>1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro 47.471.011,346 (quarantasettemilioni quattrocentosettantunomila undici virgola trecentoquarantasei) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673 (ventitrèmilioni settecentotrentacinquemila cinquecentocinque virgola seicentoseventatré), mediante l'emissione di massime n. 183.640.276 (centottantatrèmilioni seicentoquarantamila duecentosettantasei) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse</p>	<p>documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesto, necessario o anche solo opportuno; (iii) per provvedere alle pubblicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e per apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.</p> <p>Il Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2017 ha deliberato di dare parziale esecuzione alla delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria in data 25 luglio 2016 e per l'effetto di:</p> <p>1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, sino ad un ammontare massimo di Euro 47.471.011,346 (quarantasettemilioni quattrocentosettantunomila undici virgola trecentoquarantasei) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 23.735.505,673 (ventitrèmilioni settecentotrentacinquemila cinquecentocinque virgola seicentoseventatré), mediante l'emissione di massime n. 183.640.276 (centottantatrèmilioni seicentoquarantamila duecentosettantasei) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,2585 (zero virgola duemila cinquecentoottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 - zero virgola dodicimila novecentoventicinque), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 28 agosto 2017, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 del codice civile - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti elementi patrimoniali dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017:</p> <p>(a) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioni ottomila trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatrè);</p>	<p>caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,2585 (zero virgola duemila cinquecentoottantacinque) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 0,12925 - zero virgola dodicimila novecentoventicinque), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 28 agosto 2017, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343 ter, 2343 quater e 2443 del codice civile - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti elementi patrimoniali dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. e riferita alla data del 28 febbraio 2017:</p> <p>(a) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani n. 19 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.008.394,49 (diecimilioni ottomila trecentonovantaquattro virgola quarantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari n. 38.717.193 (trentottomilioni settecentodiciassettemila centonovantatrè);</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>(b) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 - CAB 3212 - CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 (unmilione cinquecentoventicinquemila seicentoottantasei virgola ottantasei), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076 (cinquemilioni novecentoduemila settantasei);</p>	<p>(b) credito nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (ABI 5728 - CAB 3212 - CIN E), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243, quale saldo attivo alla data del 28 febbraio 2017 del conto corrente n. IBAN IT38E0572803212690571024628 in essere presso la Filiale di Roma 11, oggetto di pegno a favore di Unicredit Leasing S.p.A. costituito in data 15 maggio 2013 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Tulipano, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A., valore di conferimento del credito pari ad Euro 1.525.686,86 (unmilione cinquecentoventicinquemila seicentoottantasei virgola ottantasei), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 5.902.076 (cinquemilioni novecentoduemila settantasei);</p>
<p>(c) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (novemilioni settantasettemila cento virgola tredici), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507 (trentacinquemilioni centoquattordicimila cinquecentosette);</p>	<p>(c) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, via Dioguardi n. 1 - Conferente Fondo Donatello - Comparto Puglia Due, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 9.077.100,13 (novemilioni settantasettemila cento virgola tredici), corrispondente al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 35.114.507 (trentacinquemilioni centoquattordicimila cinquecentosette);</p>
<p>(d) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano,</p>	<p>(d) posizione di utilizzatore del contratto di leasing relativo ai seguenti immobili: (i) Milano,</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 - Conferente Fondo Tiziano - Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilioni cinquecentosettantanovemila ottocentotrenta virgola sessantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497 (settantanovemilioni seicentododicimila quattrocentonovantasette);</p> <p>(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.000,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del 28 febbraio 2017 di cui la Conferente è debitrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di mutuo con sottoscrizioni autenticate dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 11 luglio 2016 n. 739/538 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 13 luglio 2016 al numero 20156 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re SIIQ S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere</p>	<p>Via Spadari n. 2; (ii) Milano, Via Cuneo n. 2; (iii) Corso San Gottardo n. 29-31 - Conferente Fondo Tiziano - Comparto San Nicola, gestito in via discrezionale da Sorgente SGR S.p.A. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 20.579.830,69 (ventimilioni cinquecentosettantanovemila ottocentotrenta virgola sessantanove), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia - nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 79.612.497 (settantanovemilioni seicentododicimila quattrocentonovantasette);</p> <p>(e) immobile sito in Roma, Via Zara n. 28-30 - Conferente Saites S.r.l. - valore di conferimento del bene pari ad Euro 10.600.000,00 (diecimilioni seicentomila virgola zerozero), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia, da cui occorre decurtare l'importo del debito in linea capitale corrispondente ad Euro 4.320.000,00 (quattromilioni trecentoventimila) alla data del 28 febbraio 2017 di cui la Conferente è debitrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di mutuo con sottoscrizioni autenticate dal notaio Cesare Quaglia di Roma in data 11 luglio 2016 n. 739/538 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 13 luglio 2016 al numero 20156 Serie 1T (di seguito il "Debito in Linea Capitale"); il Debito in Linea Capitale garantito da ipoteca sul menzionato bene sarà accollato a Nova Re SIIQ S.p.A. nel negozio di sottoscrizione e conferimento (e/o, in ogni caso, saranno perfezionati negozi idonei a mantenere</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003 (ventiquattromilioni duecentonovantaquattromila tré);</p> <p>2) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamiloni virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zerozero) - (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche) per la restante parte, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) nuove azioni ordinarie<sup>2</sup>, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018<sup>3</sup> - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A., in numero in ogni caso inferiore a 150 (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);</p>	<p>fermi i valori netti di conferimento come individuati); le nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento, tenuto conto del Debito in Linea Capitale da accollarsi a Nova Re SIIQ S.p.A., sono pari a n. 24.294.003 (ventiquattromilioni duecentonovantaquattromila tré);</p> <p>2) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamiloni virgola zerozero), in via inscindibile per Euro 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zerozero) - (comprensivo di sovrapprezzo) ed in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche) per la restante parte, mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni) nuove azioni ordinarie<sup>2</sup>, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 0,20 (zero virgola venti) per azione, comprensivo di sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del 28 febbraio 2018<sup>3</sup> - in una o più volte, di (a) investitori qualificati, nonché di (b) Saites S.r.l. e società controllate da Sorgente SGR S.p.A. e/o fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A. e/o società controllate da fondi gestiti da Sorgente SGR S.p.A., in numero in ogni caso inferiore a 150 (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile);</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>3) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), massimo n. 200.000.000 (duecentomilioni) 4 warrant in ragione di un warrant ogni nuova azione ordinaria, ciascuno dei quali incorporante il diritto di sottoscrivere, entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 (duemilaventi) incluso, una nuova azione ordinaria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi in dipendenza dell'esercizio dei warrant ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria comprensivo di sovrapprezzo pari al prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2) (e quindi Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo);</p> <p>4) in conseguenza della precedente delibera (3), di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell'esercizio dei warrant, a pagamento e in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche), sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamilioni virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni)5 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria, comprensivo di sovrapprezzo, pari al prezzo di</p>	<p>3) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), massimo n. 200.000.000 (duecentomilioni) 4 warrant in ragione di un warrant ogni nuova azione ordinaria, ciascuno dei quali incorporante il diritto di sottoscrivere, entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 (duemilaventi) incluso, una nuova azione ordinaria, avente le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da emettersi in dipendenza dell'esercizio dei warrant ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria comprensivo di sovrapprezzo pari al prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2) (e quindi Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo);</p> <p>4) in conseguenza della precedente delibera (3), di ulteriormente aumentare il capitale sociale a servizio dell'esercizio dei warrant, a pagamento e in via scindibile (in via progressiva per ciascuna tranche), sino ad un ammontare massimo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 40.000.000,00 (quarantamilioni virgola zerozero), mediante l'emissione di massime n. 200.000.000 (duecentomilioni)5 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria, comprensivo di sovrapprezzo, pari al prezzo di</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>emissione delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2) (e quindi Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo), riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 (duemilaventi) incluso - in una o più volte, dei detentori dei warrant (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni warrant esercitato;</p> <p>5) di prevedere l'attribuzione a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "bonus share") per ogni 10 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2) conservate ininterrottamente per 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("bonus share") per ogni 10 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2) conservate ininterrottamente per ulteriori 12 (dodici) mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 - ventiquattro - mesi dalla data di sottoscrizione);</p> <p>6) di stabilire che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'aumento di capitale in natura di cui al punto (1) sarà</p>	<p>emissione delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2) (e quindi Euro 0,20 zero virgola venti per azione, comprensivo di sovrapprezzo), riservato alla sottoscrizione - da effettuarsi entro il termine ultimo del quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 (duemilaventi) incluso - in una o più volte, dei detentori dei warrant (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del codice civile), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ogni warrant esercitato;</p> <p>5) di prevedere l'attribuzione a favore dei sottoscrittori delle azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2), senza ulteriori pagamenti, a valere sul portafoglio azioni proprie da costituirsi, (a) di una azione ordinaria (c.d. "bonus share") per ogni 10 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2) conservate ininterrottamente per 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione; (b) di una ulteriore azione ordinaria ("bonus share") per ogni 10 (dieci) nuove azioni rinvenienti dall'aumento in denaro di cui alla precedente delibera (2) conservate ininterrottamente per ulteriori 12 (dodici) mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera (a) che precede (e, quindi, per il caso in cui le nuove azioni siano mantenute ininterrottamente per 24 - ventiquattro - mesi dalla data di sottoscrizione);</p> <p>6) di stabilire che l'efficacia degli atti di sottoscrizione e conferimento dell'aumento di capitale in natura di cui al punto (1) sarà</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento, entro il 28 agosto 2017 (duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub (1), nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto (2) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 20.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa. In data 16 novembre 2017 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato che i n. 108.605.000 warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale per cassa deliberato in data 8 maggio 2017 potranno essere esercitati sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, e precisamente durante i primi dieci giorni lavorativi bancari di ciascun mese, a decorrere dal mese di dicembre 2017 e sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso.</p> <p>In data 27 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti, in sede straordinaria, ha deliberato di far luogo al raggruppamento delle azioni ordinarie secondo il rapporto di n. 1 azione ordinaria ogni n. 30 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di n. 26 (ventisei) azioni ordinarie ai soli fini di consentire la quadratura complessiva dell'operazione.</p>	<p>sottoposta alla condizione sospensiva del raggiungimento, entro il 28 agosto 2017 (duemiladiciasette), salvo proroga in ragione di quanto deliberato sub (1), nell'aumento di capitale per cassa di cui al punto (2) di tante sottoscrizioni necessarie a coprire quantomeno l'ammontare della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa, pari ad Euro 20.000.000,00 (comprensivi di sovrapprezzo); tale condizione sospensiva non sarà prevista nell'ipotesi in cui il negozio di sottoscrizione e conferimento venga stipulato posteriormente alla sottoscrizione della parte inscindibile dell'aumento di capitale per cassa. In data 16 novembre 2017 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato che i n. 108.605.000 warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale per cassa deliberato in data 8 maggio 2017 potranno essere esercitati sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso, e precisamente durante i primi dieci giorni lavorativi bancari di ciascun mese, a decorrere dal mese di dicembre 2017 e sino al decimo giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2020 incluso.</p> <p>In data 27 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti, in sede straordinaria, ha deliberato di far luogo al raggruppamento delle azioni ordinarie secondo il rapporto di n. 1 azione ordinaria ogni n. 30 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di n. 26 (ventisei) azioni ordinarie ai soli fini di consentire la quadratura complessiva dell'operazione.</p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>Conseguentemente, con riferimento all'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei <i>warrant</i> deliberato in data 8 maggio 2017 ("Aumento <i>Warrant</i>"), all'esito del raggruppamento azionario, i <i>warrant</i> attribuiranno il diritto di sottoscrivere una nuova azione ordinaria di compendio dell'Aumento <i>Warrant</i> ad un prezzo per ciascuna azione di compendio, comprensivo di sovrapprezzo, pari ad Euro 6,00, nel rapporto di una nuova azione di compendio per ogni n. 30 (trenta) <i>warrant</i> esercitati.</p>	<p>Conseguentemente, con riferimento all'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei <i>warrant</i> deliberato in data 8 maggio 2017 ("Aumento <i>Warrant</i>"), all'esito del raggruppamento azionario, i <i>warrant</i> attribuiranno il diritto di sottoscrivere una nuova azione ordinaria di compendio dell'Aumento <i>Warrant</i> ad un prezzo per ciascuna azione di compendio, comprensivo di sovrapprezzo, pari ad Euro 6,00, nel rapporto di una nuova azione di compendio per ogni n. 30 (trenta) <i>warrant</i> esercitati.</p> <p><b>Il Consiglio di Amministrazione in data [27 dicembre 2018] ha deliberato di dare parziale esecuzione alla delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria in data 25 luglio 2016 e per l'effetto di:</b></p> <p><b>1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile e progressiva per ciascuna delle tre tranches, sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (dieci milioni ottocentomila cinque/92) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinque milioni quattrocentomila due/96), mediante l'emissione di massime n. 1.970.804 (un milione novecento settanta mila ottocento quattro) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 5,48 (cinque/48) comprensivo di sovrapprezzo</b></p>

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
	<p>(pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74 - due/74), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 30 maggio 2019, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343-ter, 2343-quater e 2443 del codice civile - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti asset dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Duff &amp; Phelps REAG S.p.A. a socio unico e riferita alla data del 30 novembre 2018, allegata al presente verbale:</p> <p>(i) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare a destinazione alberghiera ubicato nel Comune di Verona (VR), in via Unità d'Italia n. 346, località San Michele Extra, Strada Statale 11 – Conferente Hotel alla Salute S.r.l. – valore di conferimento del bene pari ad Euro 3.476.396,92 (tre milioni quattrocento settanta seimila trecento novantasei/92), inferiore rispetto al valore risultante dalla perizia – nuove azioni ordinarie da emettere a fronte del menzionato conferimento pari a n. 634.379 (seicento trentaquattromila trecentosettanta nove);</p> <p>(ii) quota di comproprietà indivisa in ragione del 46,352% del complesso immobiliare destinato ad albergo, ristorante</p>

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

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

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

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

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

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

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

- *in parziale esecuzione della delega ad aumentare il capitale conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti in data 25 luglio 2016;*
- *preso atto di quanto illustrato nella Relazione predisposta ai sensi degli artt. 2441 e 2443 del codice civile e degli artt. 70 e 72 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99;*
- *preso atto del parere della Società di Revisione sulla congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni;*
- *preso atto delle valutazioni rese dall'esperto indipendente ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b) del codice civile;*
- *ritenuto che l'interesse sociale esige di deliberare quanto segue;*

#### **DELIBERA**

1) *di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile e progressiva per ciascuna delle tre tranche, sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (dieci milioni ottocentomila cinque/92) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinque milioni quattrocentomila due/96), mediante l'emissione di massime n. 1.970.804 (un milione novecento settanta mila ottocento quattro) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 5,48 (cinque/48) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74 - due/74), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 30 maggio 2019, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343-ter, 2343-quater e 2443 del codice civile - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti asset dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. a socio unico e riferita alla data del 30 novembre 2018, allegata al presente verbale:*

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

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

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

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

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

*[omissis]*

***Il Consiglio di Amministrazione in data [27 dicembre 2018] ha deliberato di dare parziale esecuzione alla delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del codice civile dall'Assemblea Straordinaria in data 25 luglio 2016 e per l'effetto di:***

***1) di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile e progressiva per ciascuna delle tre tranches, sino ad un ammontare massimo di Euro 10.800.005,92 (dieci milioni ottocentomila cinque/92) comprensivo di sovrapprezzo fino ad un ammontare massimo di Euro 5.400.002,96 (cinque milioni quattrocentomila due/96), mediante l'emissione di massime n. 1.970.804 (un milione novecento settanta mila ottocento quattro) nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ad un prezzo per ciascuna nuova azione ordinaria pari ad Euro 5,48 (cinque/48) comprensivo di sovrapprezzo (pari per ciascuna azione a massimi Euro 2,74 - due/74), il tutto nel rispetto dell'art. 2346, comma 5, del codice civile, da liberarsi - entro il termine ultimo del 30 maggio 2019, salvo proroga da deliberarsi nel rispetto del combinato disposto degli artt. 2343-ter, 2343-quater e 2443 del codice civile - mediante conferimenti in natura (e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, del codice civile) dei seguenti asset dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto***

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

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

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

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

- 3) *di conferire al Presidente e al Consigliere Delegato, in via disgiunta tra loro, con facoltà di subdelega, tutti i poteri (nessuno escluso) al fine di porre in essere tutto quanto necessario od opportuno per dare esecuzione alle delibere che precedono, e così tra l'altro per eseguire anche in più tranches l'Aumento di Capitale in Natura sopra deliberato, per depositare documenti presso il registro delle imprese (tra cui il verbale delle deliberazioni di aumento di capitale, il testo dello statuto sociale di volta in volta aggiornato e le attestazioni richieste dalla legge) e qualsiasi Autorità e per procedere alla esecuzione di tutti gli adempimenti (anche pubblicitari) e formalità connessi all'esecuzione delle presenti deliberazioni, con ogni più ampia facoltà, inclusa quella di apportare alle delibere ed ai documenti ogni modifica che risultasse necessaria od opportuna per procedere all'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Natura e alla quotazione*

*delle relative azioni e/o per ottemperare alle prescrizioni disposte dalla normativa di volta in volta vigente e/o eventualmente richieste dalle Autorità di Vigilanza, da Borsa Italiana o dalla Camera di Commercio.”.*

§ § §

Roma, 6 dicembre 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Giancarlo Cremonesi

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

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

Roma, 6 dicembre 2018

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Dott. Giovanni Cerrone