



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO DI REBIRTH S.P.A. RIGUARDANTE
LA PROPOSTA DI AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE DI REBIRTH S.P.A., AI SENSI
DELL'ARTICOLO 2441, COMMA 6, DEL CODICE CIVILE

REBIRTH SPA
sede legale in Formello (RM), Via della Selvotta 23
sede operativa in Formello (RM), Via di S. Cornelia 5
C.F. e Partita IVA 16190801007 numero REA RM - 1640812
Capitale sociale 22.786.879 i.v.



1. PREMESSA

In data 11 novembre 2024 l'assemblea straordinaria degli azionisti di Rebirth S.p.A. (rispettivamente, l'“Assemblea” o la “Società”) ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile, *inter alia*, la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più tranche e anche in via scindibile, entro il 10 novembre 2029, per un importo massimo di euro 10.800.000,00, comprensivo di sovrapprezzo e con emissione di un numero di azioni ordinarie con godimento regolare pari a massimo 5.600.000 azioni ordinarie “(i) da offrire in opzione ai sensi dell'art. 2441 del codice civile a pagamento, stabilendo volta per volta il prezzo di emissione delle azioni da emettersi e il loro godimento o (ii) con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, del codice civile, con facoltà del Consiglio di Amministrazione di collocare le azioni presso investitori qualificati, quali banche, società finanziarie e fondi di investimento, o operatori che svolgano attività analoghe, connesse, sinergiche o strumentali a quelle della Società o aventi oggetto analogo o affine a quello della Società o comunque funzionali allo sviluppo dell'attività di quest'ultima, nonché a servizio della ammissione delle azioni alla negoziazione su sistema multilaterale di negoziazione ovvero ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, del codice civile, primo periodo, con facoltà del Consiglio di Amministrazione di collocare le azioni mediante conferimento, da parte di soggetti terzi, di rami di azienda, aziende o impianti funzionalmente organizzati per lo svolgimento di attività ricomprese nell'oggetto sociale della Società, nonché di crediti, partecipazioni, strumenti finanziari quotati e non, o di altri beni ritenuti dal Consiglio medesimo strumentali per il perseguimento dell'oggetto sociale” (la “Delega”).

Ai fini dell'esercizio della predetta Delega, l'Assemblea ha, altresì, deliberato:

“4) di conferire al Consiglio di Amministrazione, ai fini dell'esercizio della delega di cui sopra ogni potere per (a) fissare, per ogni singola tranche, il numero, il prezzo unitario di emissione nei limiti sopra indicati (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, stabilendo quanto del prezzo di emissione imputare a capitale e quanto imputare a sovrapprezzo, con facoltà di stabilire un'allocatione inferiore alla preesistente parità contabile) o i criteri per determinarlo e il godimento delle azioni ordinarie; (b) in caso di delibere di aumento di capitale che prevedano l'esclusione del diritto di opzione, stabilire il prezzo di emissione delle azioni o i criteri per determinarlo nel rispetto delle procedure e dei criteri stabiliti dall'art. 2441, comma 6, del codice civile; (c) dare esecuzione alla delega e ai poteri di cui sopra, ivi inclusi, a mero titolo esemplificativo, quelli necessari per apportare le conseguenti e necessarie modifiche allo statuto di volta in volta necessarie”;

“5) di prevedere che per le deliberazioni adottate in esecuzione della delega che precede ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile il Consiglio di Amministrazione dovrà attenersi al seguente principio:

- il prezzo di emissione, purché non inferiore a Euro 1,8 (uno virgola otto) per ciascuna azione di nuova emissione, sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione mediante l'utilizzo di criteri ragionevoli e non arbitrari, tenuto conto della prassi di mercato, delle circostanze esistenti alla data di esercizio della Delega e delle caratteristiche della Società precisando che, ove applicabile, il Collegio Sindacale dovrà rilasciare in occasione dell'esercizio della Delega un parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni;”.

La Delega è stata esercitata parzialmente in forza del verbale del Consiglio di Amministrazione a rogito notaio Alfredo Belisario di Campagnano di Roma (RM), in data 30 dicembre 2024, rep. 6887 racc. 4470, per un importo complessivo pari ad euro 3.117.076 (tremilionicentodiciassettemilasettantasei) e con emissione di numero 1.416.853 (unmilionequattrocentosedicimilaottocentocinquantatre) azioni ordinarie.

Ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione intende esercitare la Delega per aumentare il capitale sociale di nominali Euro 247.826,00 con sovrapprezzo di Euro 322.174,00, mediante emissione di numero 247.826 nuove azioni ordinarie – senza indicazione del valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione e con godimento regolare – da riservare in sottoscrizione a:

- a) IDRI S.p.A., con sede in Ancarano (TE), via Casette n. 7, codice fiscale 00092470673, per euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00);
- b) Soul Movie Studios S.r.l., con sede in Milano (MI), Via Deruta n. 20, Codice Fiscale 08444260965, per euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00);
- c) EthicoIn S.r.l., con sede in Gravina di Puglia (BA) in via Fratelli Bandiera n. 31, codice fiscale 08330830723, per euro 20.000,00 (ventimila/00)
- d) S.A.C.I.T. S.r.l., con sede in Sacrofano (RM), Piazza Trento e Trieste n. 24, - codice fiscale e P.IVA 13754621004, per euro 30.000 (trentamila/00);

il prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall’Aumento di Capitale riservato è pari al valore corrispondente alla media dei prezzi giornalieri rilevati dal 31 gennaio 2025, data di avvio delle negoziazioni sul mercato Euronext Growth Paris, fino alla data odierna, arrotondato per difetto o eccesso al primo numero decimale dopo la virgola qualora il valore sia superiore o inferiore a 5 (il “**Prezzo di sottoscrizione**”), di cui euro 1 da imputare a capitale e la restante parte a titolo di sovrapprezzo; pertanto, alla data della presente relazione, il prezzo di emissione è pari ad euro 2,3 (due virgola tre per azione, comprensiva di sovrapprezzo pari ed euro 1,3 (uno virgola tre) per azione (l’**”Aumento di Capitale Riservato”**).

Alla data di pubblicazione della presente Relazione, il capitale sociale di Rebirth S.p.A. è pari ad Euro 22.786.879,00, suddiviso in n. 17.283.259 azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale e da n. 5.503.620 azioni speciali che attribuiscono gli stessi diritti delle azioni ordinarie fatta eccezione esclusivamente per il divieto di trasferibilità per il periodo di 24 mesi dalla data di ammissione delle Azioni alla negoziazione su Euronext Growth Paris, sistema multilaterale di negoziazioni gestito ed organizzato da Euronext Paris. Pertanto, con la sottoscrizione da parte dei soggetti indicati delle già menzionate n. 247.826 azioni ordinarie Rebirth di nuova emissione, il capitale sociale di Rebirth post Aumento di Capitale Riservato sarebbe pari ad Euro 23.034.705,00, rappresentato da n. 23.034.705 azioni, di cui n. 17.531.085 di azioni ordinarie e n. 5.503.620 azioni speciali. Le azioni rinvenienti dall’Aumento di Capitale Riservato avranno il medesimo valore nominale implicito delle azioni già in circolazione.

Si precisa inoltre che le azioni rivenienti dall’Aumento di Capitale Riservato:

- saranno offerte in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti sopra indicati nell’ambito di un collocamento riservato e funzionale allo sviluppo delle attività della Società ed alla conversione di crediti;
- dovranno essere integralmente liberate al momento della loro sottoscrizione al prezzo per azione di Euro 2,3, mediante versamento del relativo controvalore in euro, o mediante compensazione di crediti vantati nei confronti della Società;
- saranno azioni ordinarie Rebirth ed avranno godimento regolare.



Pertanto, la presente Relazione è redatta dal Consiglio di Amministrazione della Società al fine di illustrare:

- le motivazioni per le quali il Consiglio di Amministrazione intende procedere con l'esercizio parziale della Delega e, per l'effetto, deliberare l'Aumento di Capitale Riservato e, quindi, le ragioni dell'esclusione del diritto di opzione;
- i criteri adottati per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale Riservato (il "**Prezzo**").

2. MOTIVAZIONI DELL'ESERCIZIO DELLA DELEGA E DESTINAZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE. RAGIONI DELL'ESCLUSIONE DEL DIRITTO D'OPZIONE.

L'esercizio parziale della Delega è strettamente funzionale allo sviluppo delle attività della Società, ovvero alla realizzazione di un'operazione di acquisizione di un compendio immobiliare da mettere a reddito ed alla conversione di crediti.

Pertanto, le azioni Rebirth di nuova emissione di cui all'Aumento di Capitale Riservato saranno tutte riservate in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti indicati al paragrafo 1.

Le ragioni dell'esclusione del diritto di opzione, nei limiti previsti dalla Delega e dall'art. 2441, quinto comma, c.c., risiedono pertanto nell'esigenza di Rebirth di asservire l'aumento di capitale sociale in parola alla realizzazione di un'operazione di acquisizione di un compendio immobiliare da mettere a reddito ed alla conversione di crediti. Come da delibera assunta dall'Assemblea Straordinaria della Società in data 11 novembre 2024, la conversione di crediti, così come l'offerta in sottoscrizione a operatori che svolgano attività analoghe, connesse, sinergiche o strumentali a quelle della Società o comunque funzionali allo sviluppo della Società rispondono alle esigenze di crescita della Società, di aumentare la propria capacità competitiva ed è finalità ritenuta adeguata a giustificare l'esclusione del diritto di opzione

Stante il sopra citato meccanismo di liberazione delle azioni di nuova emissione, l'esecuzione dell'Aumento di Capitale Riservato comporterà raccolta solo in parte.

3. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE NUOVE AZIONI E CONSIDERAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE CIRCA LA CORRISPONDENZA DEL PREZZO DI EMISSIONE AL VALORE DI MERCATO DELLE AZIONI REBIRTH

Nell'ambito delle operazioni di aumento del capitale sociale, l'art. 2441, sesto comma, del c.c., prevede che le proposte di aumento di capitale sociale con esclusione o limitazione del diritto di opzione, devono essere illustrate dagli amministratori con apposita relazione, dalla quale devono risultare le ragioni dell'esclusione o della limitazione, ovvero, qualora l'esclusione derivi da un conferimento in natura, le ragioni di questo e in ogni caso i criteri adottati per la determinazione del prezzo di emissione.

Inoltre, il prezzo di emissione delle azioni nell'ambito dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione deve essere idoneo a (i) rispettare le prescrizioni di legge, in particolare il disposto dell'art 2441 cod. civ. e (ii) tutelare i soci privati del diritto di opzione, stabilendo un prezzo che non comporti un effetto diluitivo del patrimonio netto per azione.

L'articolo 2441, comma 6, cod. civ. stabilisce in particolare che il prezzo di emissione delle azioni deve essere determinato in base al valore del patrimonio netto tenendo conto, per le azioni quotate in mercati regolamentati, anche



dell'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre. Secondo accreditata dottrina tale disposizione va interpretata nel senso che il prezzo di emissione delle azioni non deve essere necessariamente uguale al valore del patrimonio netto contabile, dal momento che la sua determinazione deve essere fatta guardando piuttosto al valore "economico" della Società, anche alla luce del complessivo contesto in cui l'operazione di aumento di capitale si colloca. Inoltre, la Società è quotata su un sistema multilaterale di negoziazione a far data dal 31 gennaio 2025, da poco più di un mese.

Ai fini della valutazione del valore di Rebirth si è adottato quale metodo di valutazione il metodo patrimoniale semplice in quanto si è ritenuto che il valore economico possa essere espresso dal valore patrimoniale, anche ove esso non si rifletta in una redditività diretta di breve periodo soddisfacente. Ciò in quanto il valore patrimoniale può essere estratto mediante il realizzo degli assets materiali.

Ai fini della stima del valore economico dell'intero patrimonio netto del Gruppo viene quindi applicato il metodo patrimoniale. In particolare, è stato utilizzato un metodo patrimoniale semplice, non essendo presenti beni immateriali di valore significativo non contabilizzati in bilancio.

Sulla base della metodologia applicata, che comporta la stima del patrimonio netto rettificato, il valore economico del Gruppo Rebirth è espresso dalla seguente formula:

$$W = \text{PNR}$$

in cui:

W = valore economico dell'azienda;

PNR = patrimonio netto dell'impresa a valori correnti.

Il procedimento valutativo, quindi, si basa quindi sulla rettifica a valori correnti delle attività e delle passività aziendali.

Ai fini della determinazione del valore corrente delle attività e delle passività dell'azienda, considerando il fatto che l'unica attività del Gruppo Rebirth consiste nella costruzione, gestione ed amministrazione di beni immobili, nonché nella detenzione e gestione di partecipazioni e crediti finanziari, si farà riferimento al valore corrente di realizzo delle attività e al valore corrente di estinzione delle passività. Inoltre, ai fini della corretta determinazione del prezzo di emissione delle azioni, si farà riferimento al prezzo corrispondente alla media dei prezzi giornalieri rilevati nel periodo di permanenza sul mercato di riferimento Euronext Groth Paris, decorrente dal 31 Gennaio 2025, arrotondato per difetto al primo numero decimale (il "**Prezzo di sottoscrizione**"), di cui euro 1 da imputare a capitale e la restante parte a titolo di sovrapprezzo

Tutto quanto premesso il consiglio di amministrazione della Società ritiene che:

a) il prezzo di emissione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale è congruo rispetto al valore implicito per azione ricavabile dalla valutazione economica del capitale della Società, condotta dal Consiglio di Amministrazione sulla base del Bilancio al 31 dicembre 2023 e della situazione patrimoniale aggiornata al 31 dicembre 2024;

b) il prezzo di emissione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale è congruo rispetto al prezzo corrispondente alla media dei prezzi giornalieri rilevati nel periodo di permanenza sul mercato mercato di riferimento Euronext Groth Paris, decorrente dal 31 Gennaio 2025;

c) pertanto, l'ammontare di 1,30 per singola azione, è da considerarsi quale valorizzazione della quota di avviamento implicito insita nelle azioni di nuova emissione;



d) tale valore di avviamento è stato individuato tenendo presente il patrimonio immobiliare e la capacità reddituale della società;

e) il prezzo definito costituisce il riferimento dotato di maggiore oggettività;

Dall'analisi di cui sopra emerge che un prezzo di emissione delle nuove azioni pari ad Euro 2,30 per azione risulterebbe congruo e, dunque, idoneo a tutelare i diritti patrimoniali degli attuali soci di Rebirth Spa in quanto riflette adeguatamente il valore economico della società.

Come prescritto dall'art. 2441, sesto comma, la congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni Rebirth di cui all'Aumento di Capitale Riservato dovrà esse confermata da apposito parere reso dal Collegio sindacale.

4. PERIODO PREVISTO PER L'ESECUZIONE DELL'OPERAZIONE

Tenuto conto dei tempi tecnici per l'evasione da parte del Registro delle Imprese della pratica di deposito della delibera notarile di Aumento di Capitale Riservato, la Società ritiene più che verosimile poter eseguire e completare l'operazione di Aumento di Capitale Riservato entro il termine di 14 giorni a far data dalla pubblicazione del verbale del Consiglio di Amministrazione presso il Registro delle Imprese.

5. NUMERO, CATEGORIA, DATA DI GODIMENTO E PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI DI NUOVA EMISSIONE

Con l'Aumento di Capitale Riservato saranno emesse complessivamente massime n. 247.826 nuove azioni Rebirth, prive di indicazione del valore nominale.

Le nuove azioni Rebirth di cui all'Aumento di Capitale Riservato saranno fungibili con le azioni Rebirth già in circolazione e avranno godimento regolare e, pertanto, garantiranno ai loro possessori pari diritti rispetto alle azioni Rebirth già in circolazione al momento della loro emissione.

Inoltre, le nuove azioni Rebirth di cui all'Aumento di Capitale Riservato saranno quotate sul mercato Euronext Growth Paris, al pari delle azioni ordinarie già in circolazione.

Il prezzo unitario di emissione delle nuove azioni Rebirth di cui all'Aumento di Capitale Riservato, pari ad Euro 2,3, di cui euro 1,3 a titolo di sovrapprezzo per ciascuna azione.

6. EFFETTI ECONOMICO-PATRIMONIALI, FINANZIARI E DILUITIVI DELL'AUMENTO DI CAPITALE RISERVATO

Non si ritiene che l'Aumento di Capitale Riservato sia "significativo", in quanto l'incidenza dello stesso sul patrimonio netto della Società è da ritenersi minima.

7. MODIFICHE ALLO STATUTO SOCIALE E DIRITTO DI RECESSO

Per effetto dell'esercizio della Delega sopra illustrata, si renderà opportuno modificare l'art. 6 dello Statuto sociale al fine di dare conto dell'avvenuta assunzione della relativa delibera da parte del Consiglio di Amministrazione.

Le modifiche allo statuto sociale illustrate nella presente Relazione non comportano il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437 c.c. o di altre disposizioni normative, regolamentari o statutarie vigenti.

Il Consiglio di Amministrazione dichiara di rinunciare al termine previsto dall'art. 2441, comma 6, cod. civ.



La presente Relazione è trasmessa al Collegio Sindacale di Rebirth S.p.A., ai fini dell'emissione della relazione sulla corrispondenza al valore di mercato del prezzo di emissione delle azioni relative all'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma, cod. civ.

Formello (RM), 3 aprile 2025

Per il Consiglio di Amministrazione di Rebirth S.p.A.

Il Presidente
Flavio Tanzilli

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Flavio Tanzilli", is written over the printed name. The signature is stylized and extends horizontally to the left.

