

**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**



Società quotata al
mercato Euronext
Growth Paris ISIN
IT0005460081

Sede legale
Formello (RM)
Via di Santa Cornelia, 5

Capitale sociale
€ 23.034.705,00 i.v.
Contatti: info@re-
birth.it

C.F. e Partita IVA
16190801007
Numero REA RM -
1640812

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 tranches 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'allocazione 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 già stata parzialmente esercitata dal Consiglio di Amministrazione, in particolare (i) in data 30 dicembre 2024, il Consiglio di Amministrazione ha esercitato parzialmente la predetta delega, deliberando l'aumento del capitale a pagamento per nominali Euro 1.416.853,00, con sovrapprezzo di Euro 1.700.223,00, mediante emissione di n. 1.416.853 nuove azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale; (ii) in data



3 aprile 2025, il Consiglio di Amministrazione ha esercitato parzialmente la predetta delega, deliberando l'aumento del capitale a pagamento per nominali Euro 247.826 con sovrapprezzo di Euro 322.174, mediante emissione di n. 247.826 nuove azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale.

Ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione – al fine di reperire capitale di investimento funzionale alla realizzazione dei progetti di sviluppo della Società – intende esercitare la Delega per il complessivo importo di euro 6.392.914, incluso il sovrapprezzo, da riservare a soci e terzi. L'aumento di capitale sarà scindibile ed il prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale sarà pari ad euro 2,2 per azione, comprensiva di sovrapprezzo pari ad euro 1,20 per azione (l' "**Aumento di Capitale**").

Alla data di pubblicazione della presente Relazione, il capitale sociale di Rebirth S.p.A. è pari ad Euro 23.034.705,00, suddiviso in n. 14.586.187 azioni ordinarie, con ISIN IT0005460081 e n. 8.448.518 azioni speciali, assoggettate a vincolo di intrasferibilità, con ISIN IT0005624827 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, in data 31 gennaio 2025.

In caso di sottoscrizione integrale dell'Aumento di Capitale, il capitale sociale di Rebirth sarebbe pari ad Euro 25.940.575, rappresentato da n. 17.492.057 azioni, ordinarie con ISIN IT0005460081 e n. 8.448.518 azioni speciali con ISIN IT0005624827. Le azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale avranno il medesimo valore nominale implicito delle azioni già in circolazione.

Si precisa inoltre che le azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale:

- saranno offerte in sottoscrizione a soci e terzi;
- dovranno essere integralmente liberate al momento della loro sottoscrizione al prezzo per azione di Euro 2,2, mediante versamento del relativo controvalore in euro, o mediante compensazione di crediti vantati nei confronti della Società;
- saranno azioni ordinarie Rebirth con ISIN IT0005460081 ed avranno godimento regolare.

Pertanto, la presente Relazione è redatta dal Consiglio di Amministrazione della Società al fine di illustrare i criteri adottati per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale (il "**Prezzo**").

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

L'esercizio della Delega è strettamente funzionale al reperimento di capitale di investimento funzionale alla realizzazione dei progetti di sviluppo della Società.

3. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE NUOVE AZIONI

Nell'ambito delle operazioni di aumento del capitale sociale, ai sensi del sesto comma dell'art. 2441 c.c. è previsto che l'organo amministrativo rediga un'apposita relazione, dalla quale devono risultare in ogni caso i criteri adottati per la determinazione del prezzo di emissione (a norma del sesto comma del medesimo articolo, nel caso di esclusione o limitazione del diritto di opzione spettante i soci, la relazione deve indicare anche le ragioni dell'esclusione o della limitazione).



Ai sensi dell'articolo 2441, comma 6, cod. civ. è stabilito che il prezzo di emissione delle azioni deve essere determinato in base al valore del patrimonio netto. 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.

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 le uniche attività del Gruppo Rebirth consistono nella costruzione, gestione ed amministrazione di beni immobili, nonché nella detenzione e gestione di partecipazioni, si farà riferimento al valore corrente di realizzo delle attività e al valore corrente di estinzione delle passività.

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 2024 e della situazione patrimoniale aggiornata al 30 settembre 2025;
- b) pertanto, l'ammontare di 1,20 per singola azione, è da considerarsi quale valorizzazione della quota di avviamento implicito insita nelle azioni di nuova emissione;
- c) tale valore di avviamento è stato individuato tenendo presente il patrimonio immobiliare e la capacità reddituale della società e la circostanza che gli scambi registrati nell'ultimo semestre, sebbene abbiano determinato un piccolo incremento del valore per azione, appaiono un dato poco significativo;
- d) 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 2,20 per azione risulterebbe congruo e, dunque, idoneo 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 essere confermata da apposito parere reso dal Collegio sindacale.

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

Con l'Aumento di Capitale saranno emesse complessivamente massime n. 2.905.870 nuove azioni ordinarie Rebirth con ISIN IT0005460081, prive di indicazione del valore nominale.

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

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

5. 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.

6. 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 vigente 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.

L'Organo amministrativo dichiara di rinunciare al termine previsto dall'art. 2441, comma 6, c..

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 ai sensi dell'art. 2441 c.c..

Formello (RM), 22 gennaio 2026

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

L'Amministratore Delegato

Massimiliano Alfieri

